

ONTWIKKELINGSPLAN TNO TERREIN

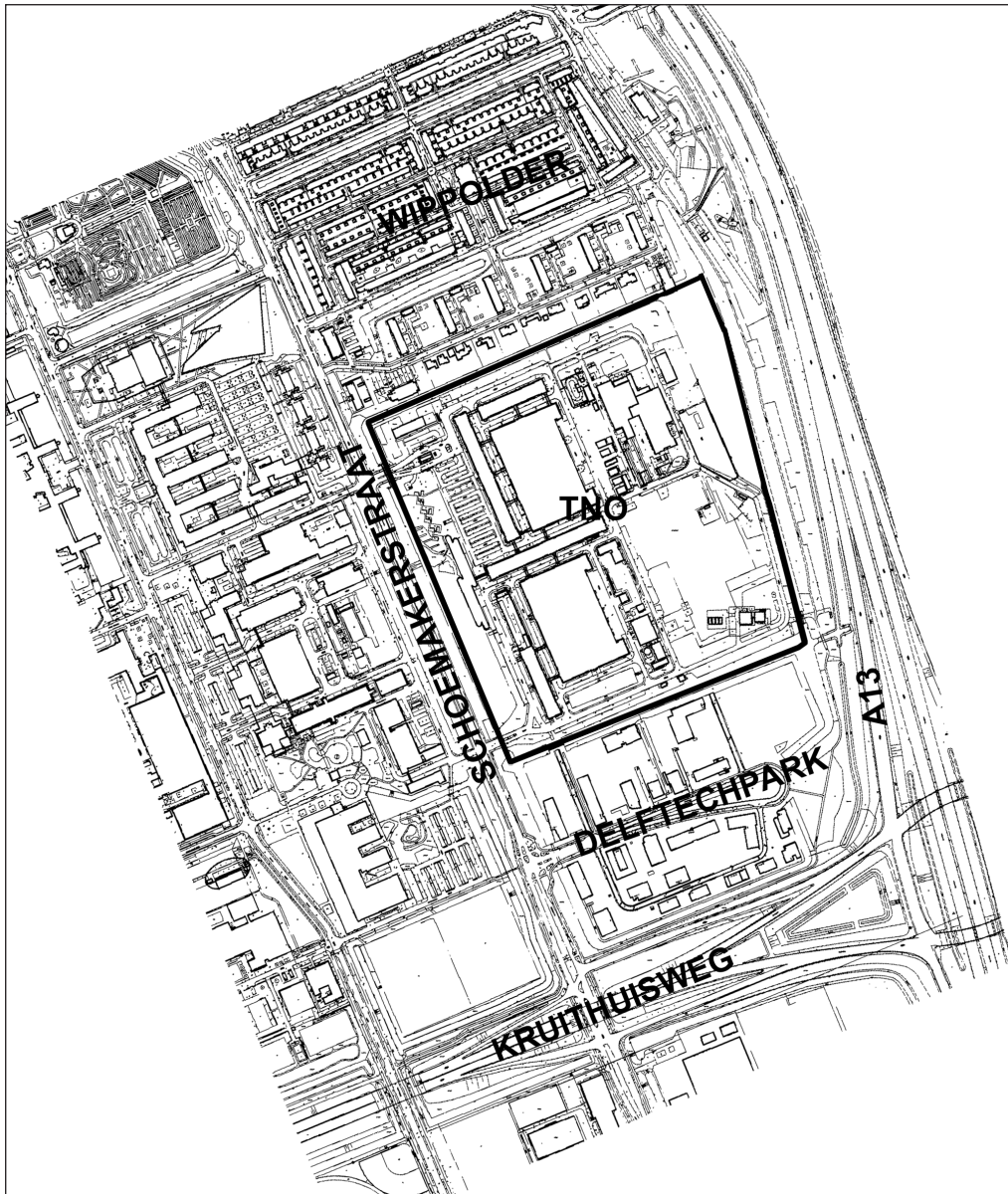


Gemeente Delft

Wijk- en Stadszaken
Sector Duurzaamheid
Februari 2003

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding en voorgeschiedenis	
1.1	Aanleiding ontwikkelingsplan	3
1.2	Plangebied	5
1.3	Huidig planologisch kader	5
2.	Beschrijving in hoofdlijnen	6
2.1.	Structuur	6
2.2.	Morfologie	7
2.3.	Functies	7
2.4.	Verkeer	7
2.5.	Milieu	8
3.	Toekomstige ontwikkelingen	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Ruimtelijke uitgangspunten	11
3.3	Functies	13
3.4	Verkeer	13
3.5	Openbare ruimte	16
3.6.	Milieu	16
3.7.	Welstandsbeleid	19
3.8.	Bouwen	19
4.	Financiële uitvoerbaarheid	19
5.	Samenvatting van ontwikkelingsvoorwaarden	20
6.	Planning en procedure	21



plangebied en de omgeving ervan

1. Inleiding en voorgeschiedenis

1.1 Aanleiding ontwikkelingsplan

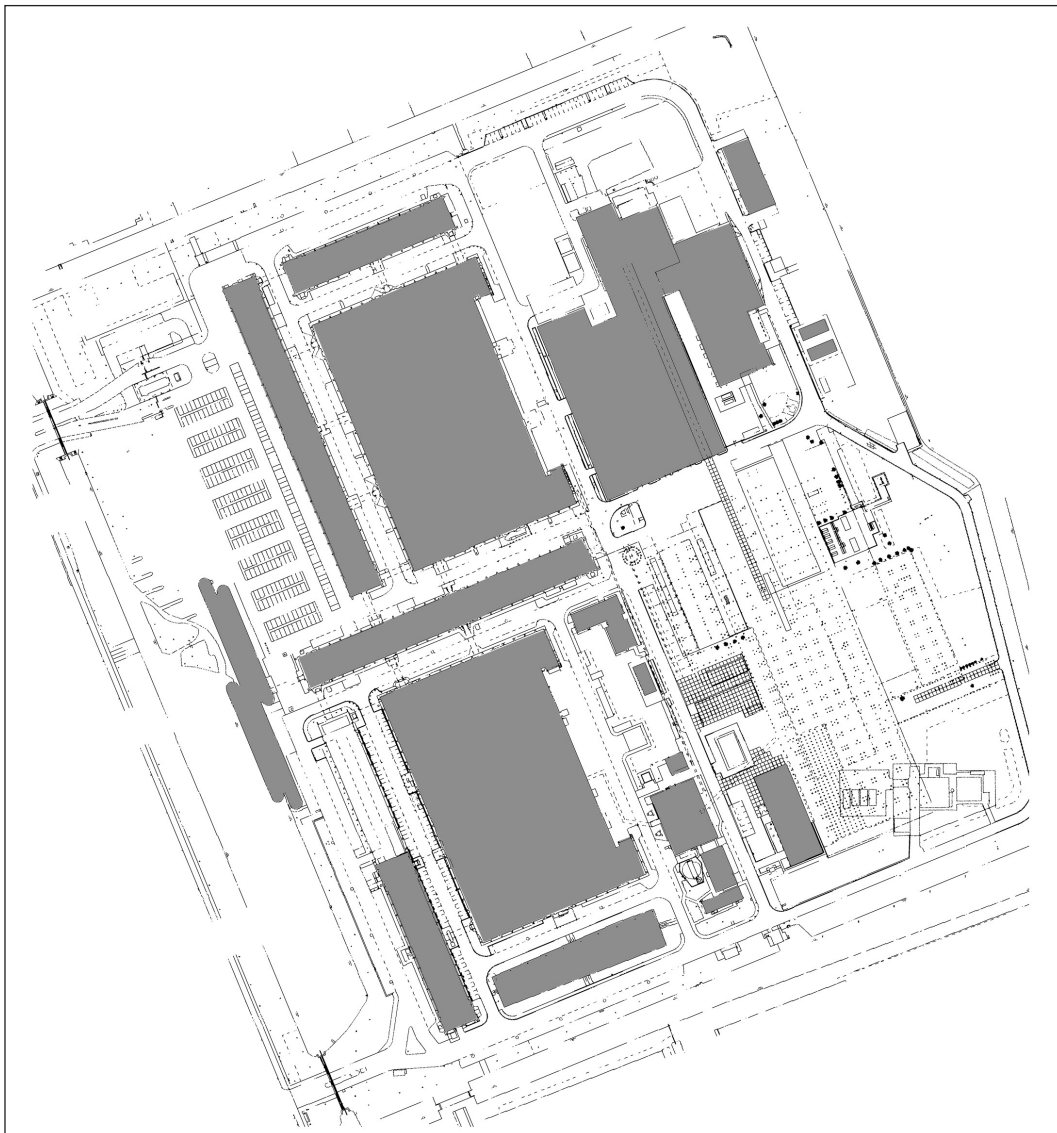
Al sinds jaar en dag wordt TNO geassocieerd met Delft. Op 1 januari 1991 is dit beleid versterkt toen TNO aan de Schoemakerstraat een nieuw hoofdkantoor betrok. Daarvoor stond het hoofdkantoor vanaf de oprichting in 1932 in Den Haag.

Delft herbergt een flink deel van de TNO-instituten binnen zijn grenzen, namelijk TNO Bouw, TNO-TDP, TNO Strategie, technologie en beleid, TNO Inro, TNO Wegtransportmiddelen en het Nederlandse Meetinstituut. Verder neemt TNO met onder andere TUD deel aan Kennisinstituten, zoals Delft Cluster en IRI. In totaal zijn er inclusief het TNO Zuidpoldergebied in heel Delft meer dan 1.700 TNO gelieerde arbeidsplaatsen.

De intensieve samenwerking tussen TNO en TUD is ook zichtbaar bij nieuwe bouwactiviteiten, zoals TNO (ruim 10.000 m² bvo, 320 werknemers) in het TUD-gebied en de komende nieuwbouw van laboratoriumfaciliteiten voor TUD en TNO Bouw gezamenlijk.

Delft is dus een belangrijke vestigingsplaats voor TNO. Niet zo verwonderlijk als we weten dat Delftse hoogleraren aan de wieg van TNO hebben gestaan en veel activiteiten vanaf het begin in Delft plaatsvonden. Verder bestaan er al zeer lang relaties met bedrijven als DSM/Gist en Delft Instruments.

Bij de verdere uitwerking van het strategisch ontwikkelingsconcept 'Delft Kennisstad' zijn TNO en TUD met de daarmee samenhangende kennisinstituten van cruciaal belang.



bestaande situatie

Onlangs is door TNO het totale gebied behalve het gedeelte van het Instituut Wegtransportmiddelen verkocht aan een ontwikkelaar met de bedoeling het gebied te herontwikkelen. TNO wordt huurder van de panden voorzover deze zich niet op het terrein van Wegtransport bevinden.

Het is de bedoeling dat de komende jaren eerst nieuwbouw gepleegd zal worden voor TNO (NMI, TNI Inro, etc.) Daarna zullen de oude TNO gebouwen herontwikkeld worden voor derden.

Dit ontwikkelingsplan schetst op hoofdlijnen het ruimtelijke en functionele kader waarbinnen de gemeente de herontwikkeling plaatst. Het dient tevens als basis voor de "ruimtelijke onderbouwing". De ruimtelijke onderbouwing is nodig om op basis van artikel 19 lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te kunnen verlenen voor aanvullende voorzieningen voor TNO. Daarnaast vormt het ontwikkelingsplan het uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan voor het gehele(voormalige) TNO terrein. Het huidige bestemmingsplan staat alleen bebouwing toe die ten dienste staat van het toegepaste natuurwetenschappelijk onderzoek (TNO)

1.2 Plangebied

Het TNO terrein wordt begrensd door de A13 aan de oostzijde, de Schoemakerstraat aan de westzijde, het Delftechpark aan de zuidzijde en de Prof. Evertslaan aan de noordzijde. Het geheel door water omringde gebied is ca 22 ha groot en is tot dusverre bestemd voor TNO. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Schoemakerstraat door twee entrees, een hoofdentree tegenover de Stieltjesweg en een neven entree ter hoogte van de van der Burghweg.

1.3 Huidig planologisch kader

Het TNO terrein ligt in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Zuidpolder van Delfgauw", dat sinds 1958 van kracht is.

Het TNO terrein is uitsluitend bestemd voor TNO activiteiten, derhalve is voor elke bestemmingswijziging een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit nieuwe bestemmingsplan dient tevens het door het Stadsgewest voorgestelde nieuwe OV tracé over het TNO terrein mogelijk te maken.

In het kader van de realisatie van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) is door Stadsgewest Haaglanden een netwerk ontwikkeld waarin ook een Zuidtangent is opgenomen die via het TNO-terrein voert. Deze Zuidtangent (lijn 37) gaat een route volgen tussen Den Haag Zuid-West en Zoetermeer via Wateringseveld, Harnaschpolder, Delft, TU-gebied en Pijnacker. In Delft krijgt deze lijn een route langs het Station, via de Zuidwal en Sebastiaansbrug naar het TU-gebied en vervolgens via de zuidzijde van het TNO-gebied door een tunnel onder A13 naar Emerald in Pijnacker.

Hoewel over de feitelijke aanleg en het moment daarvan nog geen uitsluitel te geven is dient voor de route een ruimtelijke reservering te worden vastgelegd. Voor de route in het zuidelijk deel van het TNO-gebied dient de reservering te worden bekrachtigd in het bestemmingsplan. In de komende jaren moet duidelijk worden onder welke voorwaarden en op welke termijn de realisatie van lijn 37 kan worden gestart.

Voor wat betreft de route in het TU-gebied is besloten om deze over de Schoemakerstraat te voeren. Lijn 37 krijgt, naast de halte nabij Delftechpark, mogelijk ook een halte op de Schoemakerstraat nabij de huidige toegang tot het TNO-terrein.

De route tussen TU en Emerald zal worden gecombineerd met een route voor langzaam verkeer. Daarmee ontstaat een directe verbinding tussen het woongebied Emerald en het belangrijke werk- en studiegebied TU/TNO.

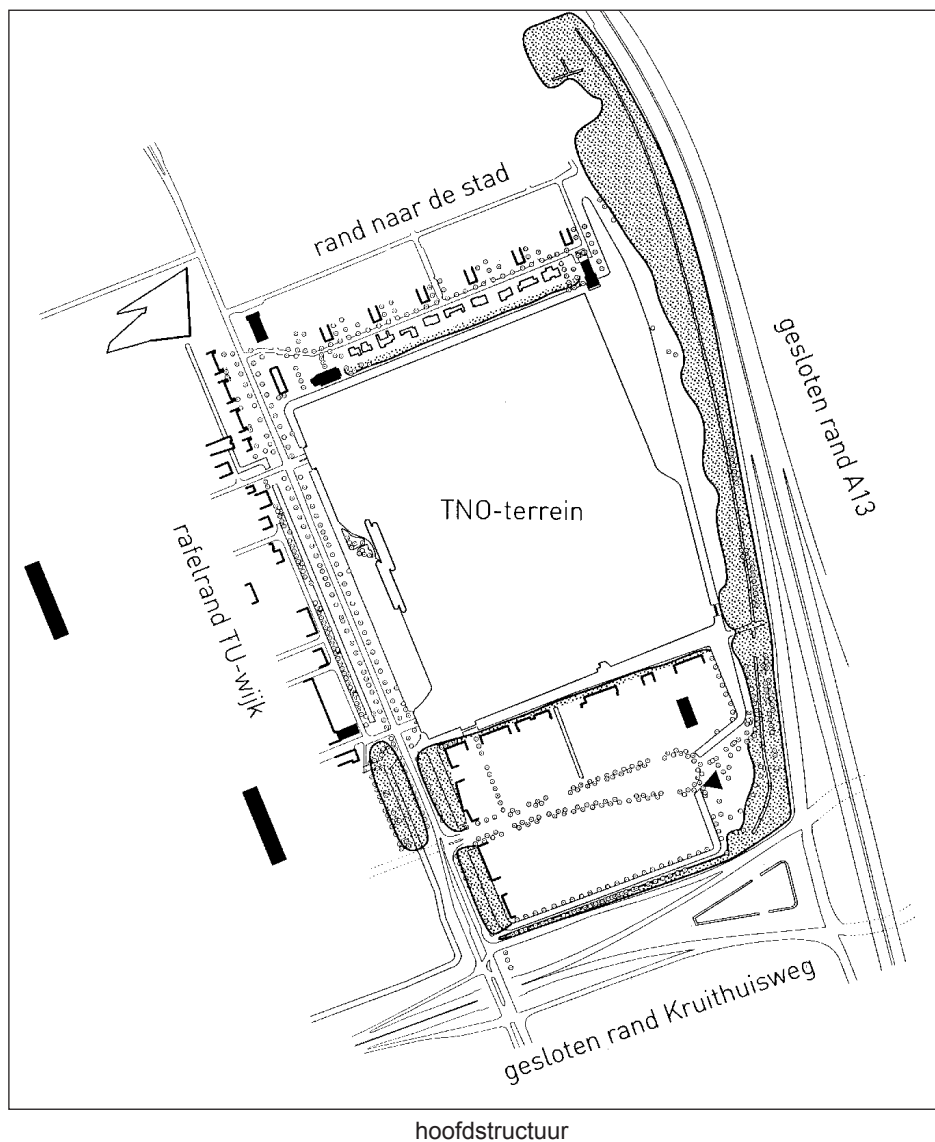
2. Beschrijving in hoofdlijnen

2.1 Structuur

Het TNO terrein ligt als een enclave tussen het TU gebied en de A 13 ten zuiden van de binnenstad. Het terrein grenst aan de noordzijde aan de woonwijk Wippolder en aan de zuidzijde aan het recent ontwikkelde bedrijventerrein Delftechpark.

Vanaf de A13 is de locatie amper te zien door de dichte beplanting langs de snelweg. De twee woontorens aan de rand van de wijk Wippolder vormen vanaf de A13 het markeringspunt van woonstad Delft.

Vanaf de Schoemakerstraat, de belangrijkste lokale ontsluitingsroute, is het TNO terrein goed te overzien. De kaarsrechte weg met dubbele bomenrij vormt een heldere overgang tussen het TU terrein en het TNO terrein. De Schoemakerstraat is een primaire ecologische verbinding in de ecologische hoofdstructuur van Delft. De Schoemakerstraat verbindt de groene ruimtes ten zuiden van de binnenstad; de begraafplaats Jaffa, het Van Heystplantsoen en de botanische tuin met de ecologische hoofdstructuur van Delft-Zuid.



2.2 Morfologie

De bebouwing van het terrein is grootschalig van karakter en bestaat uit bedrijfsgebouwen en grote hallen. De bebouwing is 3 tot 5 lagen hoog. Het groene hoofdkantoor(5 lagen)aan de Schoemakerstraat vormt een belangrijk accent in het gebied.

De zijkanten van het TNO terrein zijn groene randen met water, deze groene omlijsting benadrukt het privé karakter van dit terrein. De randen van het TNO terrein aan de noord- en zuidzijde bestaan respectievelijk uit vrijstaande woonbebouwing en hoogbouw van de wijk Wippolder en uit bedrijfsbebouwing achter een dichte houtwal aan de rand van Delftechpark.

De rand van het TU gebied langs de Schoemakerstraat is vrij rafelig en heeft momenteel het karakter van een achterkant. Het beleid is er op gericht dat in de toekomst meer gebouwen met hun voorkant gericht zullen worden op de Schoemakerstraat waardoor de rooijlijn aan deze zijde van de Schoemakerstraat eenduidiger zal worden.

2.3 Functies

Door de verplaatsing van een aantal onderdelen van TNO is een groot gedeelte van de bebouwing leeg komen te staan. TNO heeft er voor gekozen om, behalve het terrein van het Instituut Wegtransportmiddelen, het terrein af te stoten om zo de weg vrij te maken voor herontwikkeling.

TNO is voornemens om op korte termijn haar kantoren uit te breiden ten zuid-oosten van het bestaande hoofdkantoor aan de Schoemakerstraat. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van de ter plaatse aanwezige fundering.

2.4 Verkeer

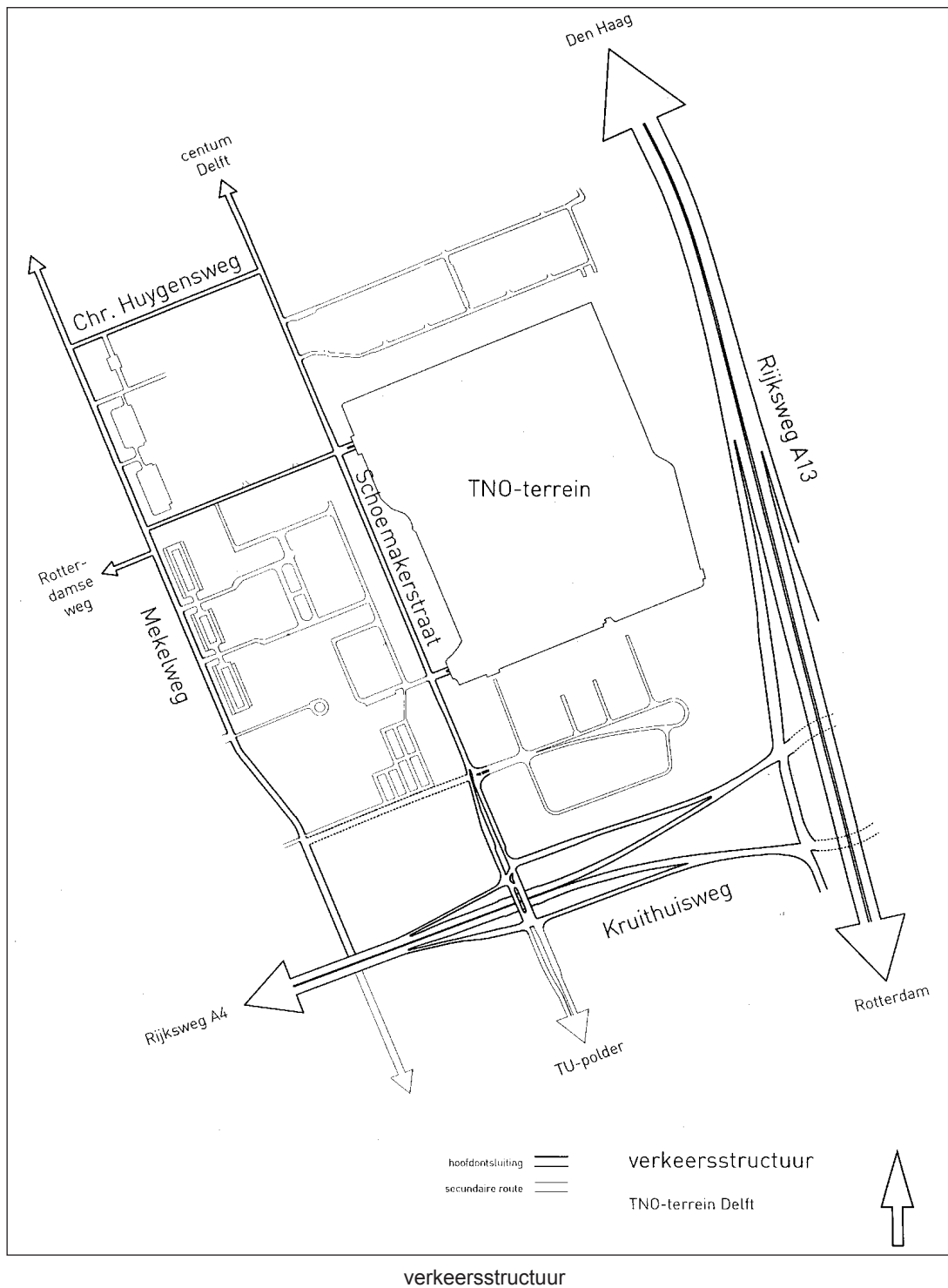
Het TNO terrein heeft twee inritten vanaf de Schoemakerstraat waarvan de meest zuidelijke secundair is.

Gezien de plannen voor het TU gebied kan de ontwikkeling van het TNO terrein niet los worden gezien van deze ontwikkelingen. Dit betreft met name de verkeersstructuur in het totale gebied.

De Schoemakerstraat maakt onderdeel uit van het stadsnetwerk voor de fiets en heeft dan ook vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de rijbaan. De Schoemakerstraat vormt voor de fiets een schakel tussen de fietsroutes in en rond de binnenstad en Midden Delfland en ontsluit het TNO-terrein en Delftechpark.

Aan de zijde van de A13 en Kruithuisweg ligt een fiets/voetpad in de groenstrook langs deze wegen die echter vooral een recreatief karakter kent en geen logische onderdeel uitmaakt van een doorgaande fietsroute.

Het openbaar vervoer nabij het TNO-complex bestaat momenteel uit stadsbuslijn 63 en streekbuslijn 129 via de Schoemakerstraat en stadsbus 61 met een eindpunt in de Wippolder (Prof. Telderslaan),



2.5 Milieu

Bodem

De locatie ligt volgens de bodemkwaliteitskaart in zone G2, dit houdt in dat er lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK worden verwacht.

In het kader van de milieuvergunning en de bouwvergunning is door IMD Micon op het gehele terrein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Facilitair Bedrijf TNO, Verkennend bodemonderzoek Schoenmakersstraat 97 te Delft, IMD Micon bv, rapportnummer 72230, juni 1997). Uit dit onderzoek blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met zware metalen, minerale olie, EOX en PAK. Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie, aromaten, fenolen, EOX en CKW's.

Daarnaast zijn op de locatie in het kader van de bedrijfsactiviteiten (waaronder ondergrondse opslagtanks) en calamiteiten diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.

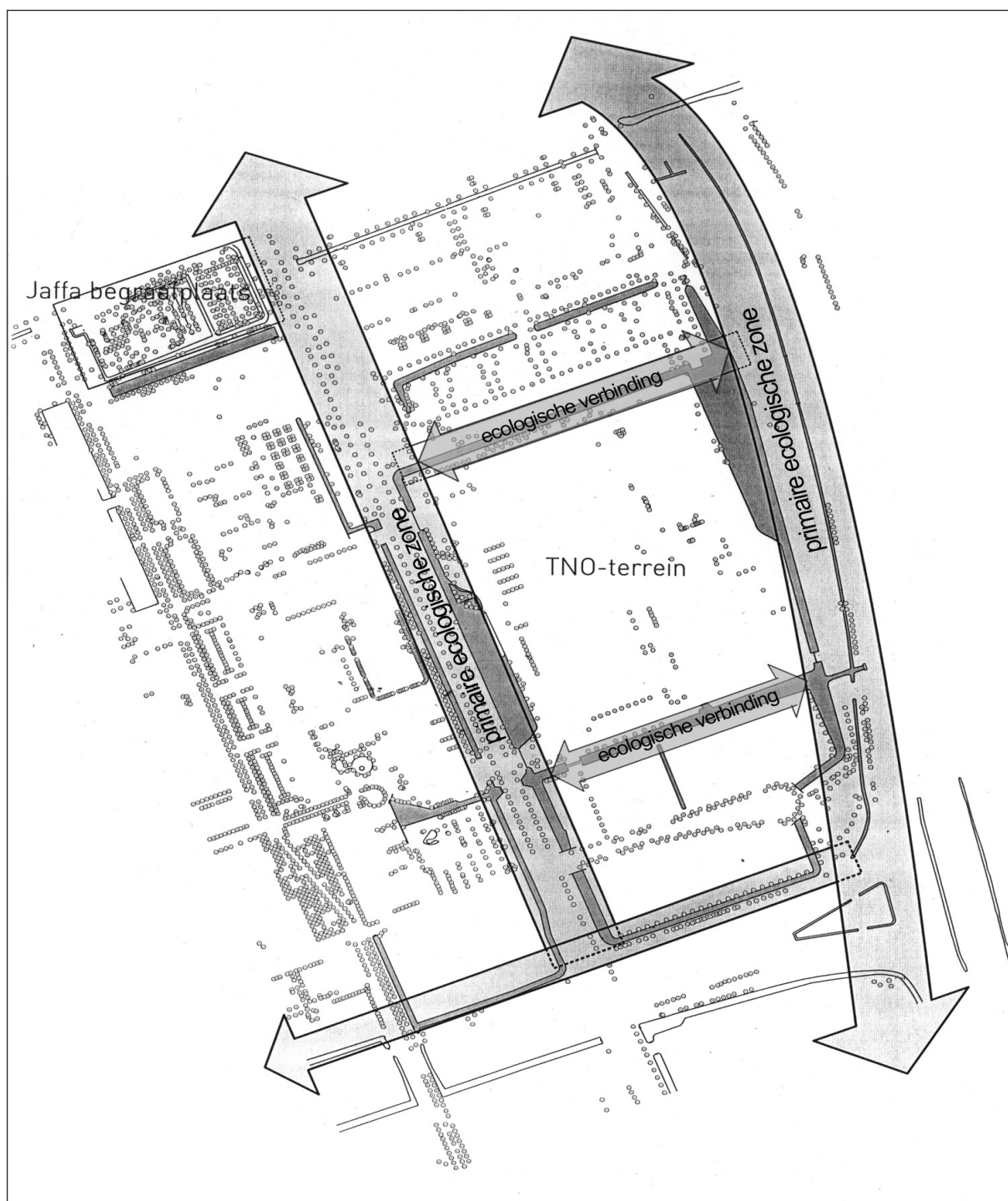
Milieuzonering

Het deel van TNO (Instituut Wegtransportmiddelen) dat gevestigd blijft aan de Schoemakerstraat levert beperkingen op voor het ontwikkelen van het vrijkomende gebied door de aanwezigheid van o.a. een LPG tank en de opslag van gevaarlijke stoffen. TNO dient deze functies zodanig te plaatsen binnen het TNO WT-terrein dat ze geen beperkingen vormen voor de geplande ontwikkeling van het vrijkomende terrein.

Ecologie en water

Het TNO terrein wordt begrensd door de ecologische zones langs de A13 aan de oostzijde, de Schoemakerstraat aan de westzijde, het Delftechpark aan de zuidzijde en de watergang achter de Prof. Evertslaan aan de noordzijde. Het terrein is ca. 22 ha groot waarvan ongeveer 3 ha. uit oppervlakte water bestaat.

Het grootste deel van het wateroppervlak is gelegen aan de oostzijde. Deze waterpartij maakt onderdeel uit van de ecologische verbindingszone langs de A13. Een tweede grote waterpartij is gelegen aan de westzijde, de voorzijde van het TNO hoofdgebouw. De watergang achter de Prof. Evertslaan fungeert als Oost-West verbinding binnen de ecologische hoofdstructuur. De watergang aan de zuidzijde tussen het TNO terrein en Delftechpark wordt door het Hoogheemraadschap als belangrijke structuur voor afwatering gezien. In de huidige situatie is de doorstroming onvoldoende.



ecologische hoofdstructuur

3. Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Algemeen

Door de inkrimping van TNO en de verplaatsing van de LPG Tank en de opslag gevaarlijke stoffen ontstaat de mogelijkheid om op het terrein nieuwe functies te realiseren. Hierdoor zal het karakter van het terrein ingrijpend veranderen. Gezien de ligging van het terrein - ingeklemd tussen vier ecologische zones - is het voor de gemeente van belang randvoorwaarden te stellen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen grenzend aan deze zones. Daarnaast is de ontsluiting van het terrein en het aantal te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen niet los te zien van de overige ontwikkelingen in de omgeving. Derhalve zullen ook op het punt van de te verwachten verkeersbewegingen en de afwikkeling van het verkeer randvoorwaarden worden gesteld door de gemeente.

De randvoorwaarden ten aanzien van de mogelijke bestemmingen worden mede bepaald door toekomstige ontwikkelingen in het gehele grondgebied van Delft. Ten aanzien van de beoogde functies en hun omvang zijn derhalve door de gemeente grenzen gesteld.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Structuur:

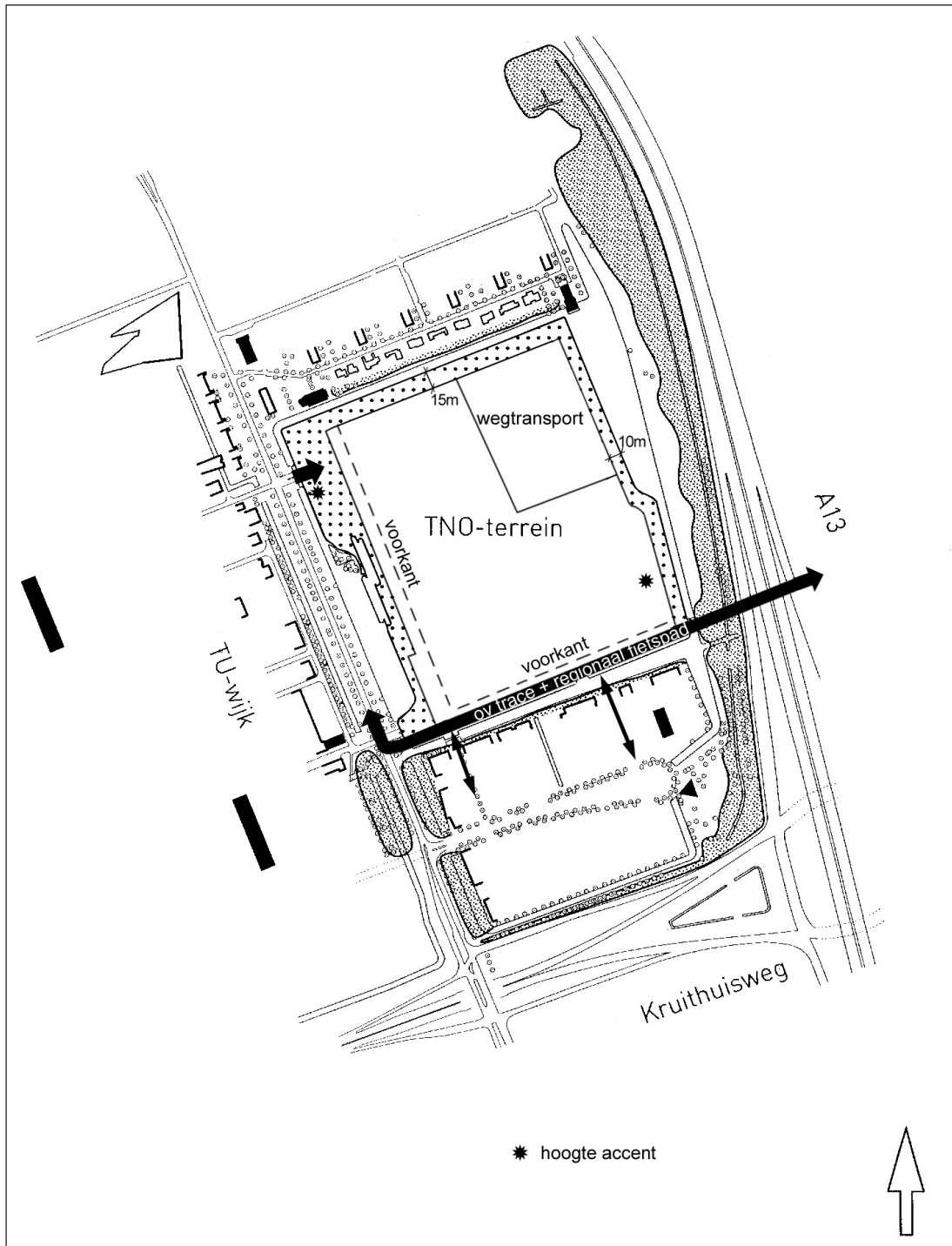
Momenteel wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied vooral bepaald door het privé karakter van het terrein. Dit wordt versterkt door het omringende water en de opgaande beplanting. Toekomstige ontwikkelingen, zoals de mogelijke aantakking op het naast gelegen bedrijventerrein Delftechpark en het geplande OV tracé tussen het plangebied en Delftechpark zullen dit eilandkarakter te niet doen. Het TNO terrein wordt toegankelijker en presenteert zich in de toekomst niet alleen aan de Schoemakerstraat maar ook aan de zijde van de A13 en aan de zijde van het OV tracé.

In dit kader gelden ten aanzien van de ontwikkelingen de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- de voorkant van het TNO terrein aan de Schoemakerstraat blijft de belangrijkste voorkant van het gebied. Ter plaatse van de huidige entree van het gebied is een hoger bebouwingsaccent mogelijk om de belangrijkste toegang tot het terrein te markeren maar ook om een functie wijziging van het terrein zichtbaar te maken. Enige afstand tot het groene hoofdkantoor lijkt hier op zijn plaats. Het groene karakter van deze zijde aan de Schoemakerstraat is van belang voor de ecologische hoofdstructuur en dient behouden te worden, dit betekent dat in deze zone geen parkeerplaatsen op het maaiveld mogen worden gesitueerd. (zie tekening)
- De zuidzijde grenzend aan het nieuwe OV tracé en een nieuw regionaal fietspad (zie 3.4) dient eveneens een representatief karakter te hebben. Aan deze zijde zijn twee aansluitingen naar Delftech mogelijk; vlakbij de Schoemakerstraat is een langzaamverkeer verbinding in potentie aanwezig en richting de A13 is een verbinding voor gemotoriseerd verkeer mogelijk.
- De oostzijde van het terrein, te zien vanaf de A13, bestaat hoofdzakelijk uit opgaand groen en is onderdeel van een ecologische zone die gehandhaafd c.q. versterkt dient te worden. Derhalve dient bebouwing minimaal 10 m uit de bestaande oeverlijn te worden gesitueerd zodat een natuurlijke oever gewaarborgd blijft. In deze zone, richting Delftech, is een hoger accent mogelijk zodat het plangebied zich ook aan de A13 presenteert
- De noordzijde grenzend aan de wijk Wippolder bestaat uit een watergang en een brede groenstrook. Deze zone vormt een mooie dwarsverbinding tussen de ecologische zone aan de A13 en de zone langs de Schoemakerstraat en dient behouden te blijven. Dit betekent dat eventuele bebouwing op het terrein van Wegtransport niet voorbij de huidige rooilijn van de Noordsingel gesitueerd mag worden. In de groenstrook van minimaal 15m

dienen geen parkeerplaatsen te worden gesitueerd. De hoeveelheid verharding in de zone tussen de huidige rooilijn en de watergang dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Er wordt aan deze zijde planologisch voorzien in een aansluiting op de wijk Wippolder.

- De zonering van de functies in het gebied dient aan te sluiten op de omgeving. Dit betekent dat woningbouw aan de noord zijde van het plangebied gerealiseerd dient te worden in aansluiting op de wijk Wippolder. De geplande bedrijven en kantoren dienen aan de zuidzijde te worden gerealiseerd in aansluiting op het bedrijven terrein Delftech park.
- Het woongebied en het bedrijven /kantoren gebied dienen ruimtelijk van elkaar geschei-



ruimtelijke uitgangspunten

den te worden door bijvoorbeeld een landschappelijke buffer of een gebouw met gemengde functies.

Dit geldt ook voor de aansluiting van het woongebied op het instituut Wegtransportmiddelen.

- Parkeren dient voor minimaal 60% opgelost te worden in gebouwde voorzieningen. De overige parkeerplaatsen dienen voor zover mogelijk geconcentreerd te worden binnen het gebied en niet in de groene randen.

Morfologie:

- De bestaande bebouwingsstructuur dient gehandhaafd te blijven. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur gebruik te maken van de (in de ondergrond) aanwezige bebouwingsstructuur.
- Nieuwbouw aan de zijde van de Schoemakerstraat dient representatief te zijn en moet in samenhang worden bekeken met het beeldbepalende groene hoofdkantoor van TNO. De bouwhoogte van de nieuwbouw mag niet hoger zijn dan het hoofdkantoor, met uitzondering van het stedenbouwkundig accent bij de hoofdentree van het gebied.
- Nieuwbouw aan het toekomstige OV tracé dient met de voorkant gericht te worden op het tracé. De bebouwing kan kleinschaliger van karakter zijn dan de bebouwing aan de Schoemakerstraat in aansluiting op de morfologie van Delftech park.

3.3 Functies

Het ontwikkelingskader voor kantoren en bedrijventerreinen is vastgelegd in het Delft Ontwikkelingsplan (DOP, paragraaf 4.2) en het rapport van TNO Inro: De economie van Delft: op weg naar 2010. De concurrentiepositie en structuur van de Delftse economie maken een gemiddelde jaarlijkse groei en afzet op de markt van ca. 4 ha. netto bedrijventerrein en 10.000 tot 15.000 m² bvo kantoren mogelijk.

De nieuwe locaties Spoorzone, te weten Delft Centraal en Delft Zuid, hebben gezamenlijk voldoende aanbod om aan de geschatte vraag te kunnen doen tot 2010/2015. Ontwikkeling van kantoorruimte anders dan voor TNO kan pas na realisatie van de Spoorzone plaats vinden, of zoveel eerder als in gezamenlijk overleg wordt toegestaan.

De ontwikkeling van de TNO Zuidpolder locatie zorgt derhalve voor extra aanbod die niet strikt nodig is. Tegelijkertijd is het een unieke locatie met specifieke kenmerken die op zich weer aantrekkelijk kan zijn voor bedrijven.

Daarom is gekozen voor een insteek waarbij een beperkte hoeveelheid bedrijven (20.000 m² bvo met een bedrijvenprofiel mikkend op marktsegmenten die zoveel mogelijk complementair zijn op de marktsegmenten van Technopolis en Harnaschpolder. De op te richten bedrijven mogen niet consument gericht zijn en mogen geen groothandel zijn.

Aan de functies van wonen, onderwijs en TNO zijn wat de gemeente betreft geen grenzen gesteld vanwege het belang van deze functies voor de ontwikkeling van de stad. De ontwikkelingsambities zijn afgeleid van de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden en de geschatte ruimte behoeften voor de TNO - en Onderwijs functies.

Samenvattend wordt bij de herontwikkeling van het TNO terrein uitgegaan van de nieuwbouw van 76.000 m² bvo . Te verdelen in ca. 25.000m² ten behoeve van TNO met een mogelijkheid om uit te breiden naar 40.000 m² bvo , ca. 10.000 m² bvo onderwijs, ca. 20.000m² bvo bedrijven en 6.000 m² bvo overig, waaronder short stay facilities , expositie, services etc. Daarnaast kunnen 330 woningen op het terrein gerealiseerd worden.

Bij de situering van de verschillende functies dient rekening te worden gehouden met de milieucontouren(zie 3.6). Ook dient rekening gehouden te worden met de contouren rond TNO Wegtransportmiddelen.

3.4 Verkeer

Ontsluiting van het TNO terrein

In de verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied zullen de komende jaren een aantal veranderingen plaats vinden.

Het Masterplan van de TU gaat uit van het afsluiten van de Mekelweg voor gemotoriseerd verkeer. Derhalve krijgt de Schoemakerstraat een zwaardere functie in de ontsluiting van het TU-gebied. Daarnaast zal het verkeersaanbod op de Schoemakerstraat in de nabije toekomst nog verder toenemen. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de ontwikkeling van het TU-zuid gebied tot een bedrijfslokatie. Anderzijds is er de realisatie van de N470 (verwacht in 2006 gereed) waarmee het verkeer tussen Delft en Pijnacker/Zoetermeer grotendeels verschuift van de Delfgauwseweg naar de route via de Schoemakerstraat/N470.

Om een goede doorstroming op de Schoemakerstraat te waarborgen dient het aantal kruisingen beperkt te blijven en moet de vormgeving van deze kruisingen een goede en veilige verkeersafwikkeling mogelijk maken. Dit geldt met name voor de ontsluiting van het plangebied. Dit betekent dat de bestaande hoofdontsluiting van het terrein een volledige aansluiting blijft, terwijl de secundaire ontsluiting ter hoogte van de van der Burghweg een gedeeltelijke aansluiting zal worden. Deze secundaire aansluiting zal een toegang bieden voor verkeer komende van af de Kruithuisweg. Uitrijdend verkeer zal alleen mogelijk zijn richting de binnenstad.

OV lijn en regionaal fietspad

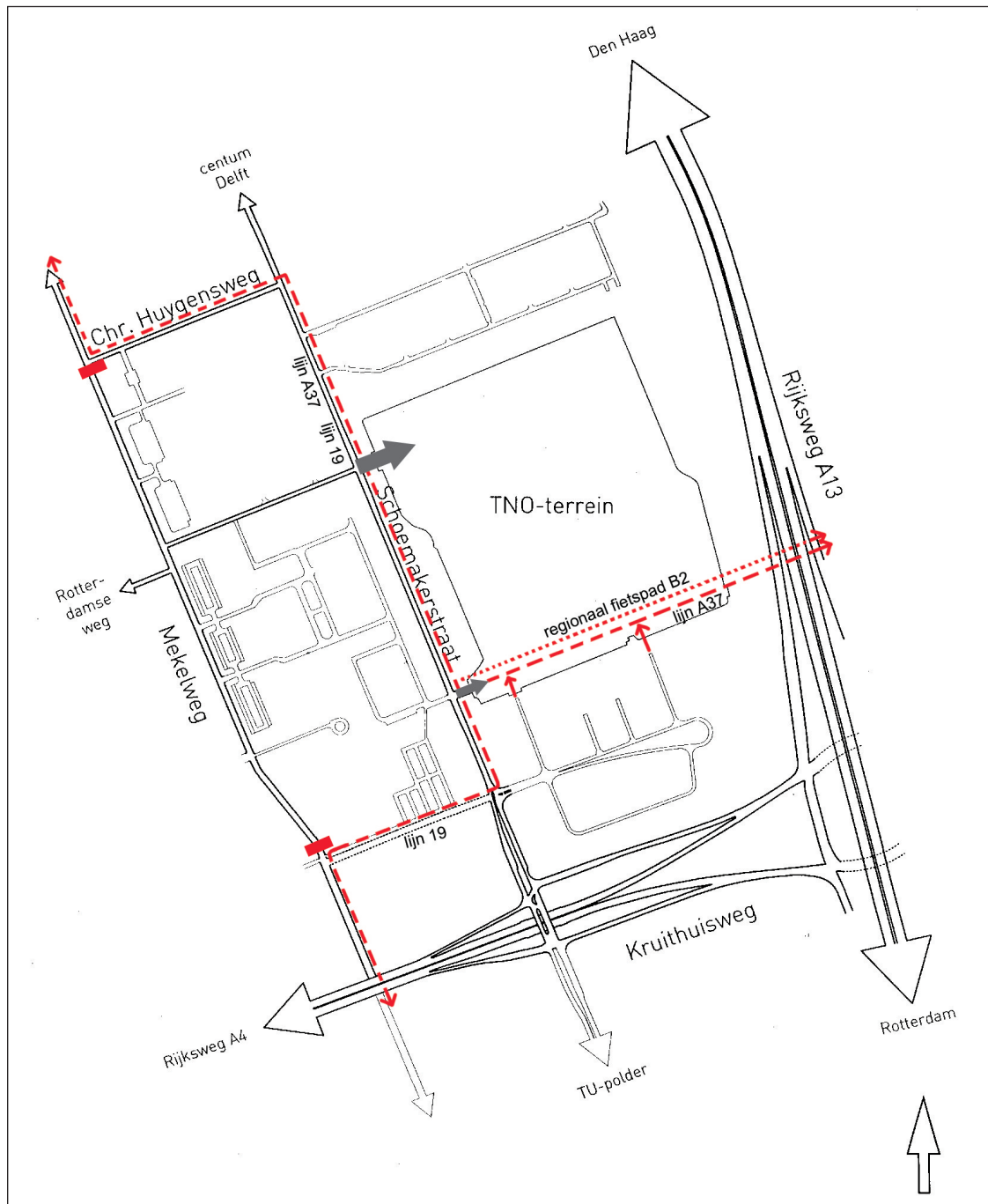
Een andere verandering in de verkeersstructuur is de aanleg van een aantal openbaar vervoerslijnen langs en door het plangebied (zie 1.3). Aan de zuidzijde van het TNO terrein is ruimte gereserveerd voor de lijn A37. Het tracé voert over het TNO terrein en zal de A13 ongelijkvloers kruisen (onderdoorgang). Evenwijdig aan het tracé van lijn A37 op het TNO terrein is een regionaal fietspad gepland. Dit vrijliggende fietspad (B2) vormt een nieuwe verbinding tussen Pijnacker en Delft-zuid en dient, evenals de OV lijn, de A13 ongelijkvloers te kruisen.

Naast lijn 37 is er sprake van de komst van Agglolijn 19 naar het TU-gebied. Deze tramlijn verbindt de nieuwe gebieden Leidschenveen en Ypenburg met Delft en krijgt een eindpunt in het TU-gebied.

Deze lijn gaat voor de TU niet alleen een rol spelen bij de verbinding met de nieuwe gebieden maar ook met de binnenstad en het station in Delft (voor- en natransport). Deze lijn krijgt volgens het Masterplan van de TU een route via de Schoemakerstraat en daarmee haltes bij de hoofdingang van TNO en Delftechpark.

Interne verkeersafwikkeling

Het gebied zelf zal worden gekenmerkt als verblijfsgebied met alleen bestemmingsverkeer met een daarop afgestemde inrichting. De plaats van ontsluiting en inrichting dient zodanig te zijn dat redelijkerwijs geen doorgaand verkeer mag worden verwacht. Wel dienen er twee punten te zijn waar het gebied op het omliggende wegennet wordt aangetakt uit oogpunt van calamiteiten en flexibiliteit. Deze twee aansluitingen dienen onderling verbonden te zijn. In de noord-west hoek van het gebied wordt gedacht aan een LV verbinding naar Wippolder.



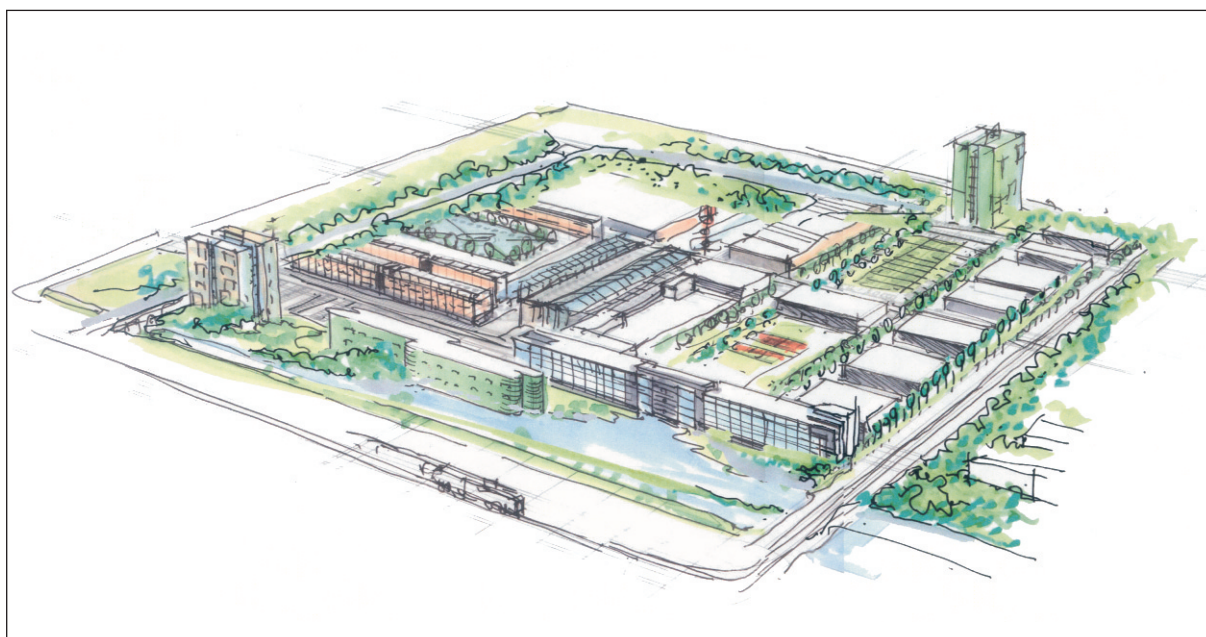
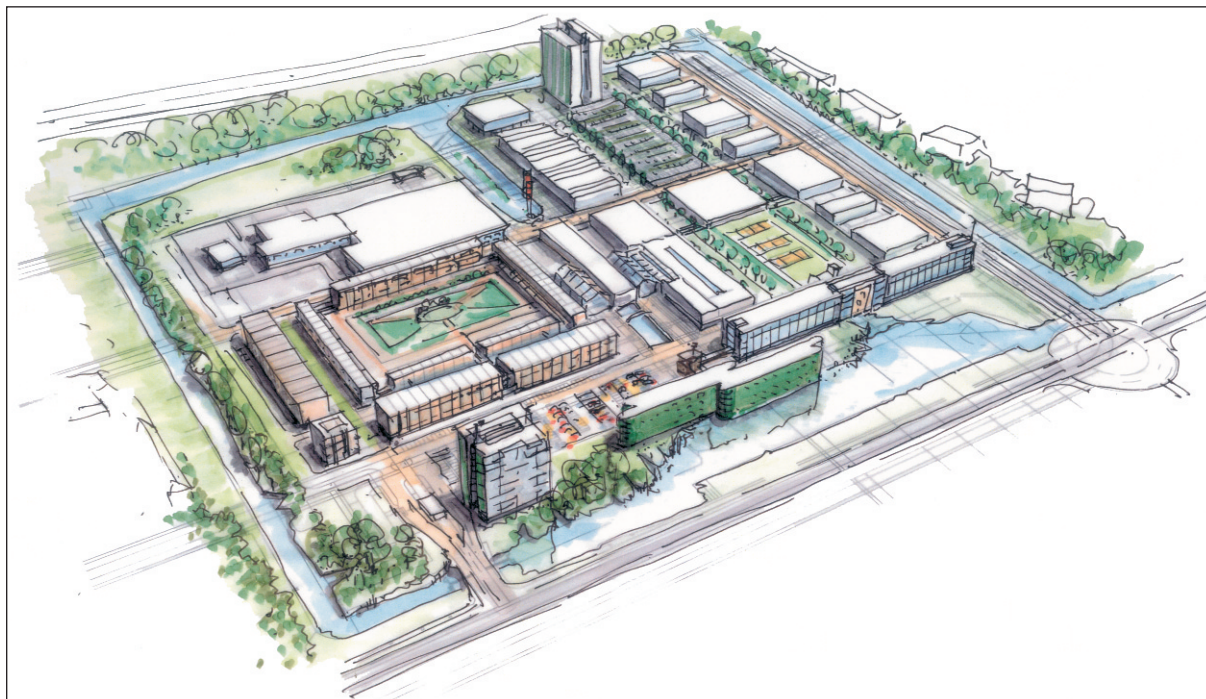
nieuwe verkeersstructuur

Parkeren

Voor de diverse onderdelen gelden de volgende, door de gemeente opgestelde, parkeernormen:

- | | | |
|---------------|-------|----------------------|
| - Kantoren | 1pp | - 50 m ² |
| - Bedrijven | 1pp | - 100 m ² |
| - Wonen | 1,5pp | - 1 woning |
| - Laboratoria | 1pp | - 100 m ² |

Parkeren dient zoveel mogelijk, minimaal 60%, opgenomen te worden in de bebouwingsstructuren. De groene randen van het terrein, zoals aangegeven op de tekening, dienen vrij te blijven van parkeerplaatsen.



mogelijke ontwikkelingsrichting

3.5 Openbare ruimte

De ontwikkeling van het TNO terrein is een particuliere ontwikkeling. Voor zover deze ontwikkeling bestaat uit het realiseren van bedrijven en kantoren, wordt ervan uitgegaan dat het terrein particulier eigendom blijft en onderhouden zal worden door een op te richten vereniging van eigenaren.

Gronden die een openbare functie krijgen, bijvoorbeeld de woonomgeving, dienen op kosten van de ontwikkelaar te worden ingericht en om niet overgedragen te worden aan de gemeente. De inrichting van deze gebieden dient aan te sluiten op het beleid van de gemeente ten aanzien van materiaal gebruik, onderhoud enzovoort.

Bij de inrichting van het terrein is een groene dooradering in oost - west richting gewenst evenals het gebruik van duurzame materialen.

3.6 Milieu

Inleiding

Ook bij de ontwikkeling van het TNO terrein moet voldaan worden aan de landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke geldende regels en instructies inzake de milieuregeling.

Bodem

Indien TNO, in de toekomst, bedrijfsactiviteiten op bepaalde delen van de locatie beëindigt, dient een eindsituatie bodemonderzoek te worden uitgevoerd door de eigenaar van het betreffende deel. Daarnaast zullen eerder aangetroffen verontreinigingen nader onderzocht moeten worden.

Voor de terreindelen waar TNO geen bedrijfsactiviteiten uitvoert geldt dat voor eventuele bouwaanvragen een nieuw bodemonderzoek conform NEN 5740 dient te worden uitgevoerd. Bodemonderzoeken die ouder zijn dan 5 jaar kunnen niet meer voor de bouwvergunningsprocedure worden gebruikt.

Afhankelijk van de onderzoeksresultaten, dienen eventuele verontreinigingen in de bodem voorafgaand aan de herontwikkeling gesaneerd te worden conform de Wet bodembescherming en het vigerende provinciale en gemeentelijke bodembeleid.

Indien in het bouwplan een parkeerkelder wordt opgenomen, verdient het aanbeveling om bij het bodemonderzoek een onderzoek naar de hergebruiksmogelijkheden van de grond te betrekken.

Geluid

Het TNO terrein bevindt zich in de geluidszone van de A13. Het gaat hier om een buitenstedelijke situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Dit heeft tot gevolg dat de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals scholen en woningen, maximaal 55 dB(A) mag bedragen.

De geluidsbelasting van de Schoemakerstraat op de gevel van gevoelige bestemmingen mag maximaal 65 dB(A) bedragen, omdat er sprake is van een binnenstedelijke situatie. Voor zowel de binnen- als de buitenstedelijke situatie geldt dat bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) op de gevel er een ontheffing hogere grenswaarden dient te worden aangevraagd bij de Provincie Zuid-Holland.

Lucht

Voor diverse luchtvervuilende stoffen (o.a. zwaveldioxide, stikstofdioxide, benzeen) zijn grenswaarden vastgesteld die een wettelijke basis hebben gekregen in het Besluit Luchtkwaliteit. Het nieuwe Besluit is sinds 19 juli 2001 van kracht. De gemeente Delft heeft de taak om na te gaan of de normen voor deze stoffen niet worden overschreden.

Uit de zogenaamde "Zonekaart luchtkwaliteit langs wegen" voor het jaar 2000 blijkt dat op het TNO terrein de luchtkwaliteit negatief wordt beïnvloed door de Rijksweg A13. De onlangs gepubliceerde zonekaart voor 2010 zal naar verwachting geen belemmering voor wonen vormen op de aangegeven locaties.

De luchtkwaliteit van de Schoemakerstraat dient te worden berekend met behulp van het CAR II model.

Milieuzonering

De toekomstige inrichting van het gebied dient te voldoen aan de voor dit plan relevante milieuwetgeving. Belangrijk aspect in dit kader is: de verplaatsing van de LPG tank en de opslag van gevaarlijke stoffen door TNO.

Wanneer in het plangebied ook woningen en scholen worden gerealiseerd dient er rekening mee gehouden te worden dat deze bestemmingen altijd beperkingen voor andere bedrijven, die zich in de omgeving willen vestigen, met zich mee brengen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal voor de milieuzonering de methode "Bedrijven en bestemmingsplannen" van de gemeente Delft worden gebruikt. Met behulp van deze methode wordt de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan vastgelegd.

Ecologie en water

Bij nieuwe ontwikkelingen moet de waterhuishouding verbeteren. Dat betekent concreet dat geen wateroppervlak mag worden ontnomen aan het her in te richten gebied en dat een extra hoeveelheid oppervlaktewater gerealiseerd dient te worden. De groenstrook en de waterpartij aan de oostzijde tussen de A13 en TNO moet in zijn geheel blijven bestaan. Deze maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. De oever aan TNO zijde moet derhalve natuurvriendelijk worden ingericht met een plas-en drasberm waarbij langs de watergang een zone van 10m moet worden vrijgehouden van bebouwing of verharding. De waterpartij aan de westzijde dient ook te blijven bestaan. Dit is de drager van de ecologische structuur langs de Schoemakerstraat. De aan de noordzijde gelegen watergang dient als verbinding tussen twee ecologische structuren te worden gehandhaafd. De oever langs deze watergang moet natuurvriendelijk worden ingericht. De gemeente heeft als wens dat een strook met bossage langs deze watergang wordt gecreëerd ter versterking van de ecologische oost-west verbinding. Uitgangspunt hierbij is de bestaande rooilijn te behouden. Minimaal dient hier een zone van 15 m te worden vrijgehouden van bebouwing of verharding.

Groen- en waterstructuren die op het terrein worden gerealiseerd moeten bij voorkeur zoveel mogelijk worden verbonden met de bestaande structuren. Waterpartijen dienen doorstroombaar te zijn.

De te realiseren hoeveelheid extra oppervlaktewater moet voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland en is uitgaande van de door het Hoogheemraadschap gestelde normen voorlopig bepaald op 3250 m².

De nieuw te graven watergangen in het plangebied moeten verbonden blijven met de bestaande waterstructuur rondom het TNO terrein en mogen niet doodlopend zijn.

Naast bovenstaande aspecten is het van belang uit te gaan van een duurzame herstructurering waarbij naast de ecologische hoofdstructuren eveneens aandacht wordt besteed aan de kwalitatieve groenvoorzieningen over het terrein verspreid, de aanwezigheid van collectieve voorzieningen en efficiënt en duurzaam ruimtegebruik. Tevens is het aan te bevelen natuurvoorzieningen aan te brengen aan de gebouwen zoals het plaatsen van nestkasten en dergelijke.

Duurzaam bouwen:

Op niveau van het terrein

Het te herontwikkelen TNO terrein kan aangemerkt worden als het Milieutype Brainpark volgens het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Voorgesteld wordt de hierbij behorende concepten en maatregelen toe te passen. Als bijzondere thema's gelden hier:

- Energie
- Water
- Natuur
- Parkmanagement als onderdeel van leefbaarheid

Los daarvan is een gesloten grondbalans voor het gehele terrein na te streven. Afhankelijk van eventuele grondsanering kunnen parkeerfaciliteiten gedeeltelijk verdiept worden aangelegd en waterpartijen gecreëerd worden.

Het is aan te raden om voor het gehele gebied een vorm van parkmanagement in te stellen. Hierbij komen duurzaamheid aspecten als gezamenlijke leenfietsen en collectieve afvalinzameling aan de orde, maar ook gezamenlijk faciliteiten als ICT service, bewaking, beheer buitenruimte, ontvangst- en vergaderfaciliteiten, kinderopvang, etc.

Het besloten karakter en het feit dat het terrein hoofdzakelijk overdag gebruikt wordt, kan leiden tot vermindering van de sociale veiligheid. Aangeraden wordt om te zoeken naar functies die ook in de avonden voldoende bezoekers trekken (avondonderwijs, zaalsportfaciliteiten o.i.d.).

Op niveau van de woningen

Voor de woningen geldt dat zij dienen te voldoen aan de Verordening duurzaam bouwen zoals deze sinds 1 januari 2000 binnen Delft geldt. De verordening heeft ook betrekking op de werkfuncties binnen de woon-werk eenheden. Als een aan te bevelen ambitieniveau voor duurzaam bouwen stelt de gemeente Groenfinanciering voor. Hiermee bereikt men een bovengemiddeld niveau van duurzaamheid en wordt een extra financiële ruimte voor de ontwikkeling gecreëerd.

In samenhang met het te ontwikkelen beheersplan voor water is toepassen van grasdaken een te overwegen optie.

Andere functies

Voor utiliteitsfuncties streeft de gemeente naar een verhoogd ambitieniveau voor duurzaam bouwen. Keuze uit 1 van de 4 concepten en bijbehorende maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw is daarbij uitgangspunt. Voorgesteld wordt om 100% van de vaste en 25% van de variabele maatregelen (of een vergelijkbaar prestatieniveau) toe te passen.

Hergebruik en functiewijzigingen van bestaande gebouwen zijn toe te juichen vanuit het oogpunt van beperking van afval en behoud van identiteit.

Het in de bebouwing aanwezige asbest zal overigens aanvullende eisen stellen aan de eventuele sloop of hergebruik van de bebouwing of onderdelen daarvan.

Als bijzonder wensen gelden vanuit het Delftse beleid:

- Geen koper, lood en zink toepassen indien uitloging naar het oppervlakte- of rioolwater plaatsvindt.
- Bij houttoepassingen dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van hout dat aantoonbaar op duurzame wijze is geproduceerd.
- Afhankelijk van het te kiezen watersysteem het toepassen van begroeide daken.

Het parkeren op de begane grond van de nieuw te ontwikkelen Research & Development gebouwen is een gewenste ontwikkeling. Daarbij is wel de wens om deze parkeerfaciliteiten zo veel mogelijk natuurlijk te laten ventileren. Dat houdt in dat de grondverdieping niet volledig 'dichtgezet' mag worden.

Energie infrastructuur

Het totale oppervlak te ontwikkelen BVO is in het huidige plan ruim 76.000 m². Hiermee valt het plan onder het Besluit aanleg infrastructuur (BAEI) uit de herziene Energiewet (1 mei 2001). Het BAEI geeft de gemeente het recht via een openbare procedure te bepalen welke partij een optimale duurzame energie-infrastructuur in een gebied (tenminste 500 woningen of 25.000 BVO andere functies) aan mag leggen. Op basis van een gezamenlijk op te stellen energievisie neemt de gemeente een principebesluit over de eisen waaraan de energievoorziening en energie-infrastructuur van de locatie moeten voldoen. Verder moet het gemeentebestuur bij iedere locatie (van bovenstaande omvang) bepalen of de opdracht aan het regionale energiebedrijf wordt gegund of dat een openbare procedure wordt gestart. De gemeente Delft kan, zonder eigenaar te zijn van de grond, een openbare procedure starten die tot gunning van de aanleg van de infrastructuur leidt. De voorkeur van de gemeente is om in gezamenlijkheid het traject te doorlopen.

De 1e stap ten behoeve van de BAEI is het opstellen van een energievisie. Hierin wordt beschreven welke vormen van energie-infrastructuur mogelijk zijn. Aspecten die aan de orde komen zijn o.a. energetische kwaliteit van gebouwen, (zongerichte) verkaveling, inzet duurzame bronnen, vormen van energie en warmtelevering etc. Naast een technisch inventarisatie wordt ook gekeken naar de energiebesparing, de rol van verschillende partijen, en de gevolgen voor de gebruikers.

De gemeente stelt voor om de Energievisie op te stellen met de ontwikkelaar. Voor het opstellen van een energievisie zijn subsidiemogelijkheden aanwezig. De gemeente wil het subsidietraject op zich nemen.

Voor het TNO terrein is het verplicht bij het woonrijp maken de aanleg van een glasvezel / ethernet met een capaciteit hoger dan 10MB per seconde (met een verplicht gefaciliteerde groeimogelijkheid tot 100MB per seconde) symmetrisch tot in ieder pand mee te nemen.

3.7 Welstandsbeleid

Ten aanzien van de architectonische invulling zal met name langs de randen van het plangebied rekening gehouden moeten worden met de plaats die deze randen innemen in de ruimtelijke structuur van de stad Delft. Zo dient de nieuwbouw aan de Schoemakerstraat zich als voorkant te presenteren en geen afbreuk te doen aan het groene hoofdkantoor. De functie verandering van de bestaande bebouwing dient duidelijk afleesbaar te zijn aan de bebouwing, dat wil zeggen dat de woongebouwen een andere uitstraling dienen te krijgen dan de kantoren en de bedrijfsgebouwen.

Hergebruik van bestaande bebouwing verdient voorkeur boven sloop.

Bij nieuwbouw moeten de te verwachte uitbreidingen van het bouwvolume zoveel mogelijk als optie worden meegenomen in het ontwerp.

3.8 Bouwen

Voorzieningen moeten worden ontwikkeld c.q. gerealiseerd met inachtneming van de aansluit- voorwaarden van het energiebedrijf Eneco en Casema.

Daarnaast moet bij woningbouw voldaan worden aan richtlijnen zoals omschreven in "Algemene Planinformatie ten behoeve van woningbouw te Delft, 2001". Hierin staan onder andere naast parkeerrichtlijnen en toetsingscriteria voor groen ook richtlijnen voor Duurzaam bouwen, aanpasbaar bouwen en containers voor huishoudelijk afval.

4. Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het TNO terrein is een particuliere ontwikkeling. Gronden op het terrein die een openbare functie krijgen zullen op kosten van deze particulieren worden ingericht en om niet worden overgedragen aan de gemeente.

Het ligt niet in de lijn der verwachting, dat het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal leiden tot gegrond te verklaren verzoeken tot vergoeding van planschade op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gezien de ruime bestemmingsomschrijving en bebouwingsmogelijkheden van het vigerende Uitbreidingsplan zuidpolder van Delfgauw (1958) zal bij een vergelijking van de planologische regimes geen sprake zijn van een planologische verslechtering.

5. Samenvatting van ontwikkelingsvoorwaarden

Ruimtelijk

- De groene randen rond het TNO terrein dienen als ecologische zones gehandhaafd te blijven, dat wil zeggen dat geen bebouwing en geen parkeer plaatsen in de aangegeven gebieden gerealiseerd mogen worden.
- Ter plaatse van de huidige hoofd entree en aan de zijde van de A13 zijn twee hoogte accenten denkbaar.
- Aan de Schoemakerstraat en aan de zijde van het toekomstige OV tracé dient de bebouwing zich als voorkant te presenteren.
- Nieuwbouw op het terrein dient aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur.
- Woonbebouwing dient gerealiseerd te worden aan de noordzijde van het terrein en kantoren/bedrijven aan de zuidzijde in aansluiting op de omringende bebouwing.
- Het woongebied en het bedrijven terrein dienen ruimtelijk van elkaar gescheiden te worden.

Bestemmingen

- Behalve voor TNO mogen in het plangebied tot 2010/2015 geen kantoren , zoals gedefinieerd door de gemeente Delft, worden gerealiseerd.
- Bij de her ontwikkeling van het TNO terrein wordt uitgegaan van nieuwbouw van 76.000m² bvo. Te verdelen in ca. 25.000 m² bvo ten behoeve van TNO uit te breiden naar 40.000 m² bvo, ca.10.000 m² bvo onderwijs, ca. 20.000 m² bedrijven en 6.000 m² bvo overig. Alsmede 330 woningen.
- Aan de zuidzijde van het terrein dient een reservering opgenomen te worden ten behoeve van een OV tracé

Verkeer en Openbare ruimte

- Het gebied dient op twee punten aangetakt te worden op het omliggende wegennet. Deze twee aansluitingen dienen onderling met elkaar verbonden te zijn.
- De aansluitingen op de Schoemakerstraat dienen zodanig vormgegeven te worden dat een goede en veilige verkeersafwikkeling mogelijk wordt gemaakt . Dit betekent een volledige aansluiting ter plaatse van de huidige hoofd entree en een gedeeltelijke aansluiting ter plaatse van de huidige neven entree.
- Aan de zuidzijde van het TNO terrein is de lijn A 37 geprojecteerd, deze OV lijn zal de A13 ongelijkvloers (onderdoorgang) gaan kruisen.
- Naast het OV tracé is, op het TNO terrein, het regionaal fietspad B2 gesitueerd als nieuwe verbinding tussen Pijnacker en Delft-zuid.
- Het parkeren dient zoveel mogelijk, minimaal 60%, opgenomen te worden in de bebouwing.
- Voor zover de ontwikkeling van het terrein bestaat uit het realiseren van bedrijven wordt er van uit gegaan dat het terrein particulier eigendom blijft.
- Gronden die een openbare functie krijgen dienen op kosten van de huidige eigenaren te worden ingericht en om niet overgedragen aan de gemeente.

Welstandsbeleid

- Hergebruik van bestaande bebouwing verdient voorkeur boven sloop
- Bij nieuwbouw moeten de te verwachte uitbreidingen van het bouwvolume zoveel mogelijk als optie worden meegenomen in het ontwerp.
- Functie verandering van bestaande bebouwing dient duidelijk afleesbaar te zijn.

Milieu

- Afhankelijk van de onderzoeksresultaten, dienen eventuele verontreinigingen in de bodem voorafgaand aan de herontwikkeling gesaneerd te worden conform de Wet bodembescherming en het vigerende provinciale en gemeentelijke bodembeleid
- Naar verwachting vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het wonen in het plangebied.
- Er dient voldoende afstand te worden gecreëerd tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen.
- De ecologische structuur dient te worden behouden en te worden versterkt.
- Groen- en waterstructuren die op het terrein worden gerealiseerd moeten bij voorkeur zoveel mogelijk worden verbonden met de bestaande structuren. Waterpartijen dienen doorstroombaar te zijn.
- Er dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd uitgaande van de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. (Dit betekent dat ca. 3250 m² extra wateroppervlak nodig is).
- Er dient een energievisie te worden opgesteld. TNO en/of ontwikkelaar dient hiervoor het initiatief te nemen en het vakteam Milieu participeert hierin.
- Gemeente kan subsidietraject voor energievisie op zich nemen.
- Toepassen Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw
- Duurzaam bouwen vergunning is verplicht voor woningen en woon-werkeenheden.
- Toepassen Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw.

Bouwen

- De voorzieningen dienen te worden ontwikkeld c.q. gerealiseerd met inachtneming van de (aansluit-) voorwaarden van het energiebedrijf Eneco en Casema.
- Bij woningbouw moet voldaan worden aan richtlijnen zoals omschreven in "Algemene Planinformatie ten behoeve van woningbouw te Delft, 2001".

6. Planning en procedure

Het huidige bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe TNO functies mogelijk voor zover deze functies vallen binnen aangegeven bebouwingsvlakken. Voor twee onderdelen van de TNO uitbreidingen is een Art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure nodig, te weten een nieuwe loods en een ondergrondse opslag. Eventueel is ook een Art. 19 procedure nodig voor de verbinding van het nieuwe kantoor voor TNO met het bestaande kantoor. Al deze functies vallen gedeeltelijk buiten de huidige bebouwingsgrenzen. Voor de overige ontwikkelingen wordt een bestemmingsplan procedure in gang gezet.

Procedure

- Ontwikkelingsplan accorderen door B&W ten behoeve van overleg in de buurt **2 wkn**
- Het ontwikkelingsplan ter visie leggen gedurende 4 weken. In deze periode het ontwikkelingsplan bespreken in de buurt. **4 wkn**
- B&W besluit doorgeleiding naar de Duurzaamheid voor behandeling. **2 wkn**
- Behandeling van ontwikkelingsplan in de commissie. **2 wkn**
- Ontwikkelingsplan eventueel aanpassen en laten vaststellen door de Raad **2 wkn**

Artikel 19 procedure

- Bebouwingsvoorstel uitwerken ten behoeve van aanvraag bouwvergunning.
- Indienen van een aanvankelijke aanvraag om bouwvergunning: artikel 19 lid 4 procedure:
- Vier weken bouwplan met tot ruimtelijke onderbouw aangepast ontwikkelingsplan ter inzage. Gedurende die periode mondelinge toelichting op plan en mondelinge inspraak **6 wkn**
- Eventueel aanpassen van het bouwplan: opnieuw vier weken ter inzage met de mogelijkheid schriftelijke zienswijzen in te dienen. Bij zienswijzen: verwerken en hoorzitting wethouder **4 mnd**
- Voorbereidingsbesluit nemen en verzoek om verklaring van geen bezwaar **2 mnd**
- Bouwvergunningverlening **1 mnd**

Bestemmingsplan procedure

- . Voorontwerpfase:
 - opstellen voorontwerp **2 mnd**
 - B&W besluit vrijgeven voorontwerp voor overleg en inspraak
 - Overleg ex artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening, toezending van het voorontwerp- bestemmingsplan aan de overlegpartners.(PPC-advies na 4 maanden)
 - Inspraak ex artikel 6A van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. **6 mnd**
- . Ontwerpfase
 - verwerking overleg en inspraak tot ontwerpbestemmingsplan.
 - indieners schriftelijke reactie en aanwezigen inspraakbijeenkomst ontvangen een notitie maatschappelijk overleg (samenvatting inspraak en reactie van gemeente hierop)
 - B&W besluit over de verwerking van de ingediende reacties (afhankelijk van het aantal en de inhoud van de ingediende reacties) **3 mnd**
- . Vaststellingsfase
 - Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken met mogelijkheid voor een ieder tot het kenbaar maken van schriftelijke

- zienswijzen bij de gemeenteraad
- behandeling zienswijzen door de raadscommissie duurzaamheid
- gelegenheid tot mondelinge toelichting voor indieners zienswijzen bij raadscommissie duurzaamheid
- raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan **5 mnd**
- . Goedkeuringsfase
- ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van vier weken met mogelijkheid tot indienen van schriftelijke bedenkingen bij Gedeputeerde Staten
- behandeling bedenkingen door Gedeputeerde Staten
- besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten **7 mnd**
- . Beroepsfase
- (Als er geen beroep wordt ingesteld eindigt de procedure na de ter inzagelegging van het besluit van Gedeputeerde Staten)
- ter inzage legging van bestemmingsplan voor een periode van zes weken met mogelijkheid tot indiening van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.