

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

Laan der Verenigde Naties (westkavel)
te Delft

Aanleiding

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de voorgestane ontwikkeling van de westkavel van de Laan der Verenigde Naties.

Bij de aansluiting van de Laan der Verenigde Naties op de Kruithuisweg liggen aan weerszijden onbebouwde terreinen. In het bestemmingsplan ter plaatse van deze locaties is wel een bouwontwikkeling mogelijk doch niet de voor deze locaties thans gewenste ruimtelijke invulling. Voor de oostkavel is in een eerder stadium een ruimtelijke onderbouwing op basis van een concreet bouwplan opgesteld en in procedure gebracht.

Om ook voor de westkavel de gewenste ruimtelijke invulling mogelijk te maken, wordt met dit document een ruimtelijk kader gegeven. Voor de westkavel is door Janssen de Jong Vastgoed een concreet bouwplan in overleg met de gemeente ontwikkeld.



Deze westkavel maakt onderdeel uit van de strook die langs de noordrand van Tanthof ligt tussen de woonbuurten en de Kruithuisweg. Deze strook is bij de opzet van de wijk bedoeld als overgangsgebied tussen de woonbuurten en de Kruithuisweg. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag in deze strook volgens de uitwerkingsvoorschriften een groot aantal functies worden gerealiseerd.

Met de aanleg van de zogenaamde derde aansluiting van de wijk op de Kruithuisweg, maar vooral na aanleg van de verbinding met de A4, is ontwikkeling van de noordwest hoek van de wijk interessant geworden.

Ontwikkeling van de westkavel, waarvoor nu een bouwplan is ingediend, is gekoppeld aan de kavel aan de overzijde van de Laan der Verenigde Naties (oostkavel). Hiervoor is indertijd geopteerd om op deze zowel voor de wijk als voor de stad markante plek een eenduidige hoogwaardige ontwikkeling te krijgen.

Omdat het nieuwe bestemmingsplan Tanthof 1993 ter plaatse niet is goedgekeurd, zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn door het college in december 1997 vastgesteld om de ontwikkeling in goede banen te leiden.

Voor de uitwerking van de twee locaties zijn diverse ontwikkelaars in de gelegenheid gesteld een inrichtingsvoorstel te maken. Uiteindelijk heeft dit na overleg met de buurt geleid tot het plan dat nu na enkele jaren enigszins gewijzigd in procedure wordt gebracht.

Aanvankelijk was het de bedoeling om hier de landelijke schoolopleiding voor de politie (LSOP) te huisvesten. Deze onderwijsfunctie is thans niet meer aan de orde.

Plangebied

Het perceel grenst in noordelijke richting aan een watergang evenwijdig aan de Kruithuisweg. Deze watergang zal worden aangepast in het kader van de nog aan te leggen ecologische zone en waterpartij langs de Kruithuisweg. Ten oosten ligt de Laan der Verenigde Naties vanwaar het terrein – ter hoogte van de kruising met de Sadatweg – zal worden ontsloten. Ten zuiden grenst het aan het zogenaamde “uilenbosje”, een bossage die gehandhaafd zal blijven. Tot slot ligt aan de westzijde de Tanthofkade als groene begrenzing en tevens overgang naar de open groene zone langs het zandlichaam van de A4. Hier ligt tevens de gemeentegrens.



Bouwplan

Het bouwplan betreft een bedrijfsverzamelgebouw, waarbij in de verbijzonderde kop (opbouw) aan de zijde van de Kruithuisweg ook een maatschappelijke functie mogelijk is, mits deze past bij de aangrenzende bedrijfsfunctie. In vorm en uiterlijk verwijst het gebouw naar de bebouwing aan de overkant van de Laan der Verenigde Naties, waarmee deze gebouwen samen een entree van de wijk Tanthof vormen. Het gebouw bestaat in feite uit twee bedrijfsruimten boven elkaar (onderbouw en bovenbouw) en heeft een hoogte van ongeveer 13 meter. Deze bedrijfsruimten kunnen daarnaast (deels) in twee verdiepingen worden onderverdeeld, afhankelijk van het gebruik. Aan de Kruithuisweg bedraagt de hoogte door de opbouw ongeveer 17 meter.

Parkeren geschiedt rond het gebouw, onder andere tussen de steunconstructie van de overkragende bovenbouw. Daarnaast vindt parkeren plaats op de het dak van de onderbouw, dat een binnenterrein van de bovenbouw vormt. Dit parkeren op het dak van de onderbouw wordt ontsloten door een hellingbaan die langs de zuidwestzijde langs de gevel van het gebouw ligt.

Het bouwplan omvat een bedrijfsverzamelgebouw met in totaal 8967 m² bvo.

Zoals vermeld zijn de parkeervoorzieningen rond het gebouw gelegen en deels er op. In totaal zijn in het bouwplan 158 plaatsen opgenomen.

Voor fietsers wordt een voorziening aan de zuidzijde getroffen voor ca. 36 fietsen.

Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Tanthof 1993, waarin de beoogde ontwikkeling is voorzien, is voor de locatie niet door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd. Als gevolg hiervan vigeert het daaronder liggende bestemmingsplan Tanthof '77 nog steeds. Op de gronden gelegen in het plangebied ligt de bestemming "Uit te werken gebied R". Bij de uitwerking van de strook tussen de woonbuurten en de Kruithuisweg en het spoor is voorzien dat zal worden afgeweken van de gestelde maximum oppervlakten voor de diverse functies.

Daarom is destijds o.a. voor het gebied langs de Kruithuisweg het bestemmingsplan Tanthof 1993 opgesteld. In dat plan is ter plaatse de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" opgenomen, waarbij echter ook realisatie van kantoren mogelijk werd gemaakt.

Op grond van die onbeperkte mogelijkheid tot het vestigen van kantoren hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Tanthof 1993. Voor ontwikkeling van die gebieden waar goedkeuring aan is onthouden, zijn daarom indertijd de hierboven al genoemde randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn in december 1997 vastgesteld als kader voor de ontwikkeling.

Gelet op de strijdigheid met de vigerende regeling is ten behoeve van de realisatie van het bouwvoornemen een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nodig. Een dergelijke vrijstelling dient gebaseerd te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze wordt in dit document gegeven.

Ruimtelijke impact van het gebruik

Het bouwplan dat nu voorligt, komt in principe nog steeds overeen met het voorstel zoals dat indertijd aan de buurt is gepresenteerd en waar de buurt toen de voorkeur aan heeft gegeven. In de uiteindelijke vormgeving is meer nadruk gelegd op een hoogwaardiger uitstraling. Grootste probleem vormt de functionele invulling van dit westelijke bouwdeel aan de Laan der Verenigde Naties. Op grond van het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het bestemmingsplan Tanthof 1993, de Nota Planbeoordeling 2002 van de provincie Zuid-Holland en niet in de laatste plaats de gemeentelijke inspanning om kantoren rond beide stations te realiseren, zijn (zelfstandige) kantoren uitgesloten.

In ruimtelijk opzicht vormt het bouwplan voor de westkavel samen met de geplande bebouwing op oostkavel de zuidwestelijke toegang van Delft en die van Tanthof aan de westzijde. De entree wordt benadrukt door de verbijzonderde kop, die één laag hoger is dan rest van het gebouw.

Op de locatie mogen categorie 1 en 2 bedrijven worden gevestigd alsmede categorie 3.1 en 3.2 bedrijven met vrijstelling, zoals bedoeld in de Nota bedrijven en bestemmingsplannen, gelet op de afstand van 60 meter tot de dichtsbij gelegen woningen. Showrooms of kantoorachtige productiebedrijven kunnen hier gevestigd worden. Zoals hiervoor gesteld zelfstandige kantoren niet. Kantoren zijn alleen mogelijk mits ze onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering en per bedrijf niet meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 2000 m² ten behoeve van kantoren wordt gebruikt. Het gebruik van de ruimten in dat bouwdeel mag derhalve niet bestaan uit zelfstandige kantoren, tenzij het gaat om kleinschalige en plaatselijk georiënteerde kantoren met een maximum van 750 m² totaal.

In de kop van het gebouw aan de zijde van de Kruithuisweg zijn maatschappelijke functies ook toegestaan. Aangezien het vooral een bedrijfsverzamelgebouw betreft, zijn niet alle maatschappelijk functies mogelijk. Een kinderdagverblijf is een dergelijke functie die ter plaatse vanuit zowel stedenbouwkundig als milieuoogpunt ongewenst is. Per geval zal nader moeten worden bezien welk gebruik kan worden toegelaten, gelet op de aanwezige (en toegestane) bedrijven.

Met betrekking tot bodem kan worden gesteld dat de kwaliteit voldoet voor de toekomstige bestemming. Met betrekking tot de te dempen sloten moet worden opgemerkt dat in het kader van het Bouwstoffenbesluit het hoogheemraadschap het bevoegde gezag is.

In het complex worden geen geluidgevoelige functies toegelaten. Met betrekking tot de luchtkwaliteit geldt dat indien er tenminste 20 meter afstand wordt gehouden tot de Kruithuisweg en 15 meter tot de Laan der Verenigde Naties er geen belemmeringen bestaan. Dit geldt voor de terreingrens van een gevoelige bestemming en dus niet voor de gevel. De bedrijfsfunctie is in dat kader niet aan te merken als een voor luchtkwaliteit gevoelige functie.

Het plangebied ligt in een kerngebied van de Delftse Ecologische Hoofdstructuur. De primaire ecologische zones langs de Tanthofkade en de Kruithuisweg kruisen elkaar ter hoogte van het plangebied. Tevens sluit de secundaire ecologische zone langs de Malisingel ter hoogte van het plangebied aan op het primaire netwerk. In de bossage op het terrein is de grootste concentratie van uilen in Delft te vinden.

Extra water wordt aangelegd in de ecologische zone langs de Kruithuisweg die nog ter hoogte van het bouwplan moet worden afgerond. Daarnaast wordt extra water aangelegd aan de westzijde van het gebied. Deze watergang is opgenomen in het Ecologieplan Delft als locatie waar natuurvriendelijke oevers worden ontwikkeld. Samen met het water rond de kavel aan de overzijde van de Laan der Verenigde Naties is het toe te voegen oppervlak van circa 0,2 ha. Dit is bij een peilstijging van minimaal 25 cm ruim voldoende om te voorzien in de waterbergingsbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van beide terreinen, die in totaal samen circa 1,5 ha groot zijn.

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De locatie ligt op bijna 2 km van station Delft-zuid en 4 km van station Delft. Op zo'n 350 m afstand is de halteplaats van tramlijn 1 gesitueerd. Op zeer korte afstand sluit de Kruithuisweg aan op rijksweg A4.

Volgens het beleid van alle overheden is de locatie daarmee een echte “autolocatie” en kan dan ook niet benut worden voor zelfstandige kantoorruimten. Kantoren zijn toegestaan mits ze administratieve onderdelen van afzonderlijke bedrijven zijn en mits hun oppervlak niet meer dan 50% van dat bedrijfsvloeroppervlak bedraagt met een maximum van 2000 m².

Inspraak

De ruimtelijke onderbouwing heeft van 17 mei 2004 tot 14 juni 2004 ter inzage gelegen. Op de ruimtelijke onderbouwing zijn geen schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Op 1 juni 2004 heeft er een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. De mondelinge inspraakreacties en de beantwoording hiervan zijn verwerkt in de Nota inspraak Ruimtelijke onderbouwing Laan der Verenigde Naties (westkavel) van 16 juni 2004. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.