

ONTWIKKELINGSPLAN CERAM BOEROE



INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding ontwikkelingsplan
 - 1.2 Plangebied en vigerende regeling
 - 1.3 Opbouw ontwikkelingsplan
- 2 Gebiedsvisie en planbeschrijving
- 3 Ruimtelijke Ordening
 - 3.1 Stedenbouwkundige opzet
 - 3.2 Functies
 - 3.3 Groen en spelen
- 4 Milieu
 - 4.1 Ecologie
 - 4.2 Water
- 4.3 Milieuzonering
- 4.4 Bodem
- 4.5 Geluid
- 4.6 Luchtkwaliteit
- 4.7 Energie
- 4.8 Duurzaam bouwen, Politiekeurmerk en intensief ruimtegebruik
- 5 Infrastructuur
 - 5.1 Openbaar vervoer
 - 5.2 Autoverkeer
 - 5.3 Parkeren
 - 5.4 Langzaam verkeer
- 6 Cultuurhistorie
 - 6.1 Archeologie
 - 6.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- 7 Overig
- 8 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid
 - 8.1 Inspraak & overleg
 - 8.2 Financiële uitvoerbaarheid

Plangebied en ligging in de stad



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding ontwikkelingsplan

Aan de noordoost kant van Delft ligt het woongebied de Indische buurt. De buurt wordt globaal begrensd door de Sint Jorisweg, Vrijenbanselaan, Lombokstraat en Sint Eustatiusstraat. De woningen gelegen aan de Riouwstraat, Ceramstraat, Boeroestraat en Minahassastraat zijn in bezit van woningbouwvereniging Vestia Delft. Uit bouwkundig onderzoek (rapport 'Onderzoek naar de algemene bouwfysische situatie van de woningen'. 1991 door het Centrum voor onderzoek en technisch advies en Technisch onderzoek door stichting BOOG 2000) is gebleken dat de staat van de woningen in deze straten slecht is en renovatie niet toestaat.

Vestia Delft heeft het voornemen op de locatie her te ontwikkelen in een nieuwe stedenbouwkundige context.

De woonfunctie is binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan toegestaan.

Omdat de beoogde situering van de woningen en de beoogde bouwhoogte niet past binnen de juridische regeling voor het gebied, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk dan wel dient een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden gevolgd.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is het voorliggende “Ontwikkelingsplan Ceram Boeroe” opgesteld, waarin een beschrijving wordt gegeven van de bestaande situatie, de van toepassing zijnde regelgeving, het (gemeentelijk) beleid en de hieruit volgende gewenste ontwikkeling van het gebied. Het ontwikkelingsplan vormt het ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van deze locatie. Het ontwikkelingsplan is onderwerp van inspraak en zal na verwerking van de inspraakreactie worden behandeld door de commissie Duurzaamheid. Bij een positief advies van deze commissie zal het ontwikkelingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Het ontwikkelingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van de te volgen vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het ontwikkelingsplan zal op korte termijn worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de woonwijken in het noordoostelijke kwadrant van de gemeente Delft.

Behalve het ontwikkelingsplan wordt een overeenkomst tot verkoop en koop opgesteld, waarin de financiële afspraken tussen gemeente en de initiatiefnemer worden geregeld.



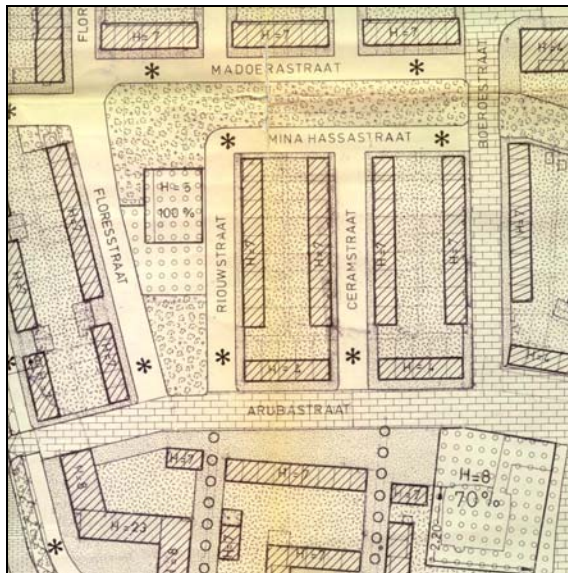
Cycloramafoto's van het plangebied

1.2 Plangebied en vigerende regeling

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Delft en maakt onderdeel uit van de Indische buurt. Het plangebied wordt afgebakend door de Riouwstraat, de Ceramstraat, Boeroestraat en de Minahassastraat. De woningen aan de Arubastraat maken geen onderdeel uit van het plangebied omdat deze woningen in de bestaande setting blijven bestaan. De aanwezigheid en de situering van deze woningen is vanzelfsprekend wel van belang voor het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig plan voor het gebied. De woningen aan de Arubastraat zijn eigendom van de woningbouwcorporatie Delft Wonen.

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan “Indische buurt” (vastgesteld 22 november 1984 en goedgekeurd op 11 februari 1986). In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk de bestaande situatie vastgelegd. Het grootste deel van de buurt, inclusief het plangebied heeft de bestemming “Woondoeleinden” gekregen. De achtertuinen bij de woningen hebben de bestemming “Tuin”, de voortuinen “Voortuin”. Het openbaar gebied heeft de bestemming “Verkeersdoeleinden 1” (Ceramstraat, Riouwstraat en Minahassastraat) en “Verkeersdoeleinden 2” (Arubastraat en Boeroestraat). De strook tussen de Mina Hassastraat en de Madoerastraat heeft de bestemming “Openbaar Groen”. De aan het plangebied grenzende kerk (Nederlands hervormde Bethlehemkapel) heeft de bestemming “Maatschappelijke Doeleinden”.

De toegestane bouwhoogte ter plaatse bedraagt 7 meter waarboven een kap is toegestaan met een maximale hoogte van 5 meter, waarbij geldt dat de kap dient te bestaan uit tenminste twee niet horizontale vlakken met een helling tussen de 30 en 60°. De totale maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt aldus 12 meter, met verplichte schuine vlakken voor de bovenste 5 meter.



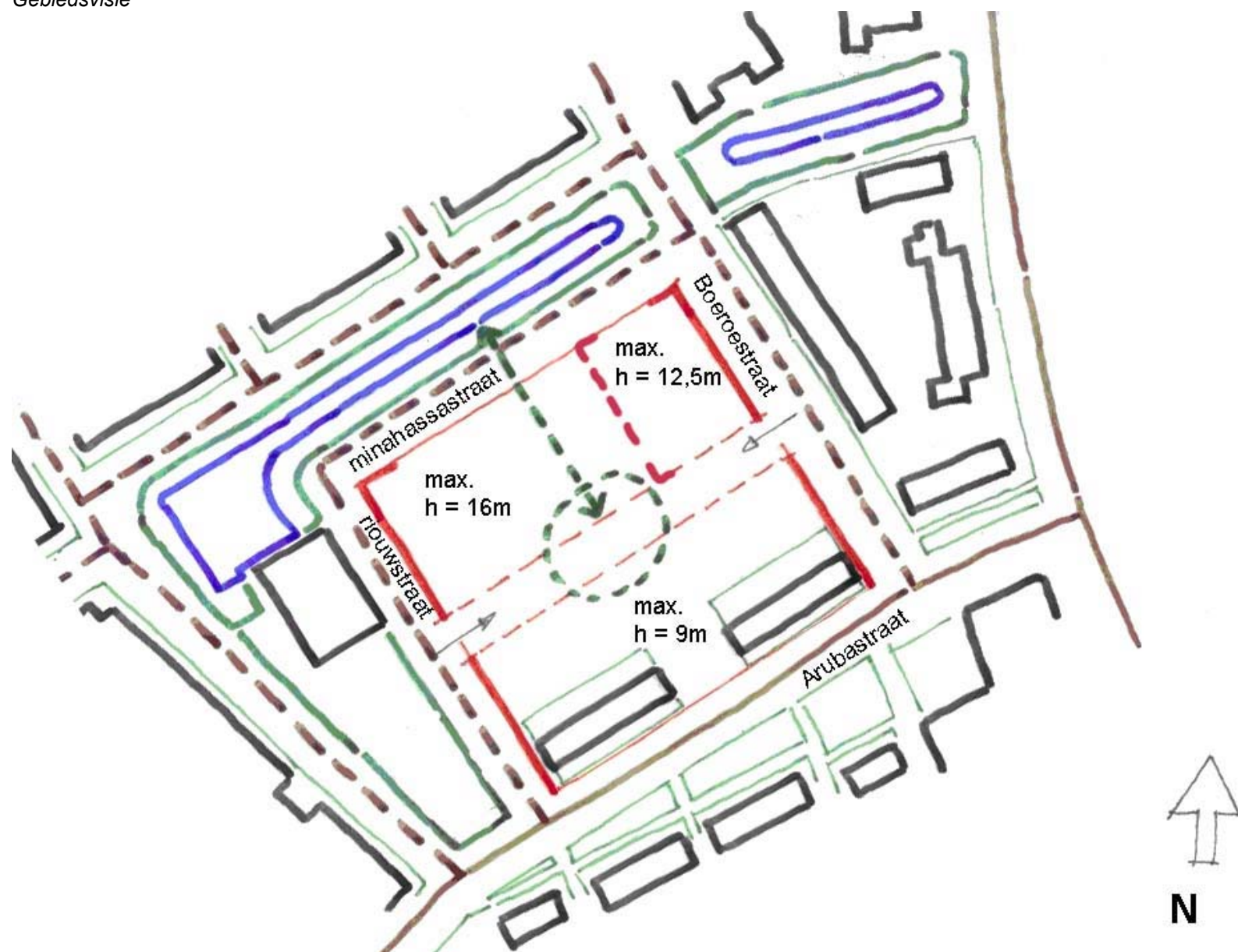
Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan Indische Buurt

1.3 Opbouw ontwikkelingsplan

In hoofdstuk 2 van het ontwikkelingsplan wordt de gebiedsvisie verwoord. De gebiedsvisie geeft een samenvatting van het ontwikkelingsplan waarbij in hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling wordt geschetst, na afweging van de wensen en eisen van de verschillende beleidsvelden.

In hoofdstuk 3 t/m 7 worden op verschillende beleidsvelden (ruimte, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie) de bestaande situatie en relevante ontwikkelingen geschetst, een beeld gegeven van de van toepassing zijnde regelgeving en beleidsstukken, en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Deze hoofdstukken vormen daarmee de bouwstenen voor de gebiedsvisie.

In hoofdstuk 8 wordt tenslotte kort ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan.



2 GEBIEDSVISIE

In de Indische buurt in Delft heeft CERES Projecten in opdracht van Vestia Delft het initiatief genomen tot vervangende nieuwbouw van 72 duplex huurwoningen aan de Boeroestraat, Ceramstraat en Riouwstraat. Het gaat om woningbezit van Vestia Delft. De bouwkundige staat van de huurwoningen is slecht en laat renovatie niet toe.

De nieuwbouw van 50 appartementen (waarvan 19 in de sociale huur) en 14 eengezinswoningen zal worden gesitueerd in het gebied dat wordt gevormd door de Boeroestraat, Arubastraat, Riouwstraat en Minahassastraat. Dit deel van de Indische buurt wordt op stedenbouwkundig niveau gekenmerkt door een blokvormige verkaveling in een gebied dat zich kenmerkt als een tuinstad. Het voornaamste kenmerk hiervan is dat privé buitenruimten niet aan de openbare straat liggen met uitzondering van een enkele hoektuin. De bebouwing vormt geen gesloten bouwblok door de opengelaten hoeken en de soms verspringende rooilijn. De locatie ligt deels aan een fraaie, groene singel (Minahassastraat). De te slopen huurwoningen zijn met de kopse kant naar de singel gericht. De singel maakt een korte bocht met de Riouwstraat: de bocht wordt beëindigd met een klein kerkgebouw.

Uit onderzoek is gebleken dat in de gemeente Delft behoefte is aan seniorenwoningen. Deze behoefte is ook aanwezig in de Indische buurt die zich door haar ligging uitstekend leent voor dit type woningen. Realisering van seniorenwoningen met een lift maken het mogelijk dat ouderen in de buurt kunnen blijven wonen. Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod dat aansluit bij de vraag. Met name de singel biedt mogelijkheden om accenten en bijzonderheden in de bebouwing aan te brengen. Oriëntatie van de woningen op de singel is daarbij van groot belang. De oriëntatie op de singel dient te worden versterkt.

De ruimtelijke opzet van het plan dient zich te voegen in de verkavelingstructuur van de omgeving. De openbare straat mag niet worden ontsierd door dode gevels of achterkanten. De ruimte tussen de nieuwe bouwblokken dient de massa overzichtelijk en de opzet transparant te houden. De bouwhoogte mag afwijken van die van de directe omgeving. Dit is mogelijk door de maat van de singel en is een gevolg van zowel het gewenste programma (seniorenwoningen met een lift) als het uitgangspunt zoveel mogelijk woningen op de singel te oriënteren. Het uitgangspunt de oriëntatie op de singel te versterken heeft tot gevolg dat het plangebied wordt opgedeeld in een noordelijk deel en een zuidelijk deel met een woonstraat/ontsluiting die de Riouwstraat en Boeroestraat met elkaar verbindt.

De maximum bouwhoogte in het noordelijk deel (zijde Minahassastraat) bedraagt 16 meter waarbij de bovenste laag moet terugliggen. Aan de zijde van de Boeroestraat geldt een maximale bouwhoogte van 12,50 meter waarbij de bovenste laag moet terugliggen. Het geldende bestemmingsplan staat een maximum bouwhoogte toe van 7 meter met een kap van 5 meter.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de achtertuinten van de woningen aan de Arubastraat. De bouwhoogte bedraagt in het zuidelijk deel van de Riouwstraat en Boeroestraat maximaal 9 meter (2 bouwlagen en een kap). Het geldende bestemmingsplan staat ook hier een maximum bouwhoogte toe van 7 meter met een kap van 5 meter.

De mogelijkheid om centraal in het gebied extra, zo mogelijk groene ruimte te maken en vanuit deze ruimte een relatie te leggen met de singel, dient te worden onderzocht.

Duidelijke rooilijnen moeten worden nagestreefd waarbij de bestaande rooilijnen aan de naar buiten gekeerde zijden van het gebied uitgangspunt zijn. Het huidige toegestane bebouwingspercentage in het gebied mag niet meer dan 15% toenemen.

Ten aanzien van parkeren dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarbij geldt dat de parkeerbehoefte zo veel mogelijk binnen het te ontwikkelen terrein moet worden opgelost.

Aandacht dient te worden gegeven aan de inpassing van de parkeerplaatsen in het plan, om te voorkomen dat de auto een dominante plaats inneemt in de beleving van het gebied. Behoud dan wel het aanbrengen van groen speelt hierbij een belangrijke rol.

De gemeente heeft een hoog ambitieniveau voor het plangebied op het gebied van energie/duurzaamheid. In het Klimaatbeleidsplan is gesteld dat voor een ontwikkeling als deze een “energievisie” moet worden opgesteld. Deze visie wordt binnenkort opgestart. Onderdeel van deze visie is o.a. het aangeven van concrete voorstellen hoe tot de verscherpte EPL en EPC-eis kan worden gekomen en de ruimtelijke/financiële consequenties hiervan.

Ook aan de architectuur en inrichting van de openbare ruimte dient extra aandacht te worden besteed.

3 RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Stedenbouwkundige opzet

3.1.1 Bestaande situatie en relevante ontwikkelingen

Het plangebied maakt deel uit van de Indische buurt. De buurt heeft overwegend een woonfunctie en is door de verschillende bouwtijden van de woningen onderverdeeld in verschillende buurtdelen. De oudste bebouwing van deze buurt is gelegen rond de Brasserskade (gebouwd tussen 1910-1930). Het ontbreken van groen geeft dit gedeelte van de buurt een 'stenig' karakter.

Het deel van de Indische buurt waarin het plangebied ligt, heeft kenmerken van een tuinstad. zoals:

- overwegend korte straten,
- lommerrijk,
- afwisseling van straten, laantjes, pleintjes
- de singel, nagenoeg in het hart van de buurt.

De buurt is opgebouwd uit bouwblokken, met een openbare zijde, de straat en een privé-zijde, de tuinen. Bijzondere gebouwen zijn opgenomen in de structuur en niet monumentaal in de ruimte gesitueerd. De bouwhoogte is overwegend twee lagen met kapverdieping. De hoogbouw van het verzorgingstehuis is een latere toevoeging.

Op stedenbouwkundig niveau kan worden geconstateerd dat de structuur vooral aan de randen onduidelijk wordt. De singel wordt ontsierd door de kopgevels van de woningen tussen Boeroestraat en Riouwstraat.

Het woongebied rondom de Ceramstraat heeft een duidelijk groener karakter. Dit komt vooral doordat alle woningen hier een voortuin hebben. De bestaande bebouwing in het plangebied en directe omgeving bestaat uit 2 lagen met een kap en achtertuinen van ca. 10 meter. Dit deel van de Indische buurt wordt op stedenbouwkundig niveau gekenmerkt door een blokvormige verkaveling. Het voornaamste kenmerk hiervan is dat privé buitenruimten niet aan de openbare straat liggen met uitzondering van een enkele hoektuin. De bebouwing vormt geen gesloten bouwblok door de opengelaten hoeken en soms verspringende rooilijn. Het plangebied ligt deels aan een fraaie groene singel. De te slopen (huur)woningen zijn met de kopse kant naar de singel gericht. De singel maakt een korte bocht met de Riouwstraat: de bocht wordt beëindigd met een klein kerkgebouw. Vormgeving en inrichting van de singel zijn gerelateerd aan de plek en vorm van het kerkgebouw. De singel maakt onderdeel uit van de groenstructuur van de buurt.

De Boeroestraat en de Arubastraat (respectievelijk ten oosten en ten zuiden van het plangebied) vormen de buurtontsluitingswegen in dit deel van de Indische buurt die aantakken op de wijkontsluitingswegen Insulindeweg, Sint Joristraat en Brasserskade. De Ceramstraat, Riouwstraat en Minahassastraat zijn duidelijk woonstraten van ondergeschikt van karakter. In de directe omgeving van het plangebied zijn fietsroutes aanwezig (op wijk- en stadsniveau) en diverse bushaltes.

3.1.2 Regelgeving en beleid

In het Streekplan Zuid-Holland West is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het gebied is gelegen binnen de bebouwingscontour.

De Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (december '98) geeft het gewenste ruimtelijk beleid voor Delft op hoofdlijnen weer. Ook in de Ontwikkelingsvisie is het plangebied aangegeven als stedelijk gebied.

De regelgeving t.a.v. de stedenbouwkundige opzet wordt in feite gevormd door het vigerende bestemmingsplan. Echter, het ontwikkelingsplan wordt juist opgesteld, omdat afwijking van het vigerende plan mogelijk noodzakelijk is voor herontwikkeling. Het ontwikkelingsplan en het hieruit volgende bestemmingsplan zullen het stedenbouwkundige beleid voor deze locatie gaan verwoorden.

3.1.3 Gewenste ontwikkeling

Voor een goede inpassing van het nieuwe woongebied in de stedelijke context is met name aandacht nodig voor de aansluiting bij de bestaande, te handhaven bouwblokken. Een goede aansluiting veronderstelt in deze wijk in ieder geval dat de bestaande bouwblokstructuur wordt voortgezet en de daarmee samenhangende scheiding van privé en openbaar gebied.

Aansluiting op de omgeving betekent niet zonder meer dat de bouwhoogte van de bebouwing in de omgeving dient te worden overgenomen. De bouwhoogte wordt mede bepaald door straatprofiel en schaduwwerking. Daar waar het straatprofiel breder is, is een grotere bouwhoogte mogelijk. De maximaal toegestane bouwhoogte mag niet leiden tot een significante toename van schaduwwerking. Op deze wijze wordt behoud van de woonkwaliteit (zon en zicht) van de omgeving gerespecteerd.

Voorts is van groot belang dat gereageerd wordt op de aanwezige groenstructuur aan de Minahassastraat. Daartoe dienen de woningen georiënteerd te worden op de singel.

Randvoorwaarde voor herontwikkeling is dat een belangrijk deel van de woningen geschikt zouden zijn voor bewoning door senioren. Die randvoorwaarde veronderstelt een andere bouwvorm namelijk gelijkvloerse woningen, bereikbaar met een lift (appartementen). De woningen zullen gestapeld en geclusterd rondom entree en stijgpunt. Die clustering niet mag leiden tot één bouwmassa, zoals een galerijflat of torenflat. Er dient sprake te zijn van meerdere, kleinere clusters. Structuur en opbouw van de wijk dienen te worden gerespecteerd door situering van de nieuwbouw in de blokstructuur en opdeling van het programma in kleinere eenheden en articulatie van de gebouwen met terugliggende verdiepingen

De nieuwbouw moet zoveel mogelijk georiënteerd worden op de singel. Hiermee wordt voorkomen dat de openbare ruimte adresloos (anoniem) is en wordt de singel gewaardeerd als kenmerkende ruimte waaraan gewoond wordt.

Het bestaande groene karakter in dit deel van de Indische buurt dient behouden te blijven. Het is tevens gewenst dat de nieuwbouw enige ruimte schept en dat de ruimten gedifferentieerd worden ingevuld en niet alleen door geparkeerde auto's in beslag wordt genomen. Dit geldt met name voor het beeld van de singel. Zo mogelijk moet groen worden toegevoegd.

Vanuit ruimtelijke optiek zijn een aantal punten bij herontwikkeling van belang:

noordzijde:

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Minahassastraat en de singel. Deze singel maakt deel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk. Met de herontwikkeling van het plangebied kan de beleving van de singel en de beeldkwaliteit worden versterkt. Dit betekent dat een oriëntatie op de singel moet worden nagestreefd.

Ter plaatse is een bouwhoogte toegestaan van 7 meter met kap van 5 meter. Gelet op het brede profiel ter plaatse (circa 35 meter) en de wens zoveel mogelijk woningen op de singel te oriënteren, is een hogere bouwhoogte dan in de directe omgeving aanwezig is en krachtens het bestemmingsplan is toegestaan in dit stedelijk gebied gerechtvaardigd.

Toegestaan wordt bebouwing in wisselende bouwhoogtes, waarbij de bovenste bouwlaag terug moet liggen, zodat 4 lagen (12.50 meter) plus een dakopbouw (16.00 meter) mogelijk zijn. Aan de zijde van de Boeroestraat is een hoogte van maximaal 12,50 toegelaten, waarbij de bovenste bouwlaag terug moet liggen, zodat aan deze zijde 3 lagen plus een dakopbouw mogelijk zijn. Hierbij is de relatie met de bebouwing aan de Riouwstraat en de Boeroestraat met name van belang. Uit een eerste studie is gebleken dat de hierboven genoemde randvoorwaarden niet tot nauwelijks leiden tot een aantasting van de huidige bezonningssituatie.

De bestaande kwaliteit van de singel dient te worden ondersteund en versterkt door het te veranderen van een (aan een zijde) adresloze openbare ruimte tot een openbare ruimte waaraan wordt gewoond. De nieuwe bouwmassa dient verdeeld te worden in kleinere volumens zodat daar tussen ruimte is voor een groene inrichting ter ondersteuning van de lommerrijke karakteristiek van het buurtje.

Zuidzijde:

Het eerste belangrijke uitgangspunt om nieuwe woningen te oriënteren op de singel heeft tot gevolg dat het plangebied wordt opgedeeld in een noordelijk deel en een zuidelijk deel met een woonstraat/ontsluiting die de Riouwstraat en Boeroestraat met elkaar verbindt. Om de woningen aan de Arubastraat logisch op te nemen bij herontwikkeling, is het mogelijk deze te spiegelen zodat de bestaande tuinen aan nieuwe tuinen grenzen en de bebouwing in hoogte aansluit: twee lagen met een kap met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Om grond van het geldend bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte toegestaan van 12 meter (7 meter met kap).

Aandachtspunten:

Binnen deze globale opzet zijn er nog de volgende aandachtspunten:

- onderzoek de mogelijkheid om centraal in het plangebied extra, zo mogelijk groene, ruimte te maken en een relatie te leggen met de singel;
- besteed extra aandacht aan de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte, waarbij de bebouwing aan de singel meer voorname architectuur kan worden en in de rest van het plangebied meer informele architectuur;
- streef duidelijke rooilijnen na in de Riouwstraat en Boeroestraat, om ondanks de verschillende gebouwen die mogelijk zijn geen versnipperd beeld te krijgen;

- voor het plangebied geldt dat het huidige bebouwingspercentage met maximaal 15% mag toenemen. Een toename van het bebouwingspercentage past in het collegebeleid om te streven naar een compacte stad om enerzijds het voorzieningenniveau in de bestaande stad te handhaven en om anderzijds de druk op het – onbebouwde – buitengebied te verminderen. Dit is verder wenselijk in verband met de situering van de locatie in de directe nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer..

3.2 Functies

3.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied en haar omgeving is in de huidige situatie in gebruik als woongebied. Op dit moment zijn in het plangebied 72 duplexwoningen aanwezig. In de omgeving van het plangebied is een tweetal kerken gelegen: de Rooms Katholieke kerk "Onze Lieve Vrouwe onbevlekt ontvangen" aan de Arubastraat en de Nederland Hervormde Bethlehemkapel aan de Floresstraat. Aan de noordzijde van het plangebied aan de Celebesstraat is een winkelcentrum gelegen. De omgeving van het plangebied kent diverse scholen. Ten westen van het plangebied ligt het Sint Joris Gasthuis.

3.2.2 Regelgeving en beleid

Eerder kwam al naar voren dat behoud van de woonfunctie van het plangebied past binnen de beleidskaders van de gemeente (Ontwikkelingsvisie Delft 2025) en provincie (Ontwerpstreekplan Zuid-Holland West). Een herijking van de Ontwikkelingsvisie 2025 wordt momenteel voorbereid in de vorm van de Kansenkaart. In de Kansenkaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen gebieden; ontspannen stedelijk gebied en verdicht stedelijk gebied (zone rondom de belangrijkste OV-lijnen). Het plangebied behoort tot het 'verdicht stedelijk gebied'.

3.2.3 Gewenste ontwikkeling

Voor wat betreft het woningbouwprogramma is bij nieuwbouw met name van belang dat het aanbod wordt afgestemd op de vraag. Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP, februari 2002) besteedt aandacht aan de kwaliteitsvraag van het wonen, zowel wat betreft woonmilieu als de woning zelf. Centraal staat het vergroten van de toekomstwaarde van de woningen door beter in te spelen op de kwaliteitsvraag. Het RSP signaleert een sterke behoefte aan eengezinskoopwoningen in gevarieerde groenstedelijke woonmilieus. Gezien het binnenstedelijke karakter van de locatie en de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer zal hierbij toch nog sprake kunnen zijn van een aanzienlijke dichtheid. Gebleken is dat in de Indische buurt behoefte is aan seniorenwoningen met een lift. Die behoefte is gebaseerd op de onderzoeksrapporten "Gemeente Delft, Vervolg Seniorenscore" door Companen, adviesgroep voor beleid, november 1998 en "Woonzorgcombinaties in Delft, Toekomstige ontwikkelingen in vraag en aanbod" door Quintis, Nieuwegein, mei 2003. Het eerste rapport toont aan dat ruim 80% van de sociale huurwoningen ongeschikt is voor huisvesting van ouderen met een lichte functiebeperking. In het tweede rapport wordt geconstateerd dat Delft in de komende jaren zal gaan vergrijzen waarbij met name voorzieningen voor de groep "jongere ouderen" (tussen de 55 en 75 jaar) nodig zullen zijn. De behoefte betreft circa 500 woningen voor ouderen met een functionele beperking en aanleunwoningen. Het plangebied leent zich door haar ligging bijzonder voor deze doelgroep. Daarnaast wordt gestreefd naar een grotere woningdifferentiatie in de buurt.

Het plangebied leent zich niet specifiek voor menging met kleinschalige werkgelegenheid. Om enige menging van functies te verkrijgen zal in het bestemmingsplan binnen de functie "woondoeleinden" de standaardregeling worden opgenomen dat 30% van het totale oppervlak gebruikt mag worden voor de uitoefening van een bedrijf, praktijk aan huis, etc., mits behorend tot categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen.

3.3 Groen en spelen

3.3.1 Bestaande situatie

Aan de noordzijde van het plangebied is groen aanwezig in de vorm van een groenstrook en een singel. Deze groenstructuur is gekoppeld aan de langzaam verkeersroute door de wijk. Dit groen maakt onderdeel uit van de groenstructuur van de Indische buurt. Het terrein van het Sint Joris Gasthuis heeft een sterk groen karakter maar is niet openbaar toegankelijk. Daarnaast zijn er bomen aanwezig in de woonstraten. Voor het overige vormen de particuliere tuinen het groen in de buurt. Op dit moment is er in de directe omgeving van het plangebied, aan de Riouwstraat, een speelvoorziening aanwezig.

3.3.2 Regelgeving en beleid

Binnen de gemeente Delft zijn geen harde richtlijnen voorhanden op het gebied van openbare ruimte, speelvoorzieningen e.d. Dat wil niet zeggen dat deze functies niet nodig zijn in het stedelijk gebied. De gewenste hoeveelheid openbaar groen en speelruimte is sterk afhankelijk van de ligging van een plangebied, de omgeving, woningtype etc. Daarom wordt steeds per situatie bekeken wat gewenst is.

In de nota "Speelplaatsenbeleid" wordt een maximale afstand genoemd van 100 à 150 meter tussen woningen en speelvoorzieningen. Binnen deze afstand moet vanuit iedere woning een speelplek (makkelijk) bereikbaar zijn. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met al bestaande en makkelijk bereikbare speelplekken in omliggende woonwijken.

3.3.3 Gewenste ontwikkeling

Bij de herontwikkeling dient het bestaande groen aan de Minahassastraat behouden te blijven en de belevingswaarde zomogelijk te worden versterkt.

Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. Bekeken kan worden of in het plangebied speelgelegenheid kan worden toegevoegd

4 MILIEU

4.1 Ecologie

4.1.1 Bestaande situatie

Het grootste deel van het plangebied is verhard, maar toch zijn er wel groenelementen aanwezig. In de straten en aan het water staan bomen. Het aanwezige groen is niet van bijzondere kwaliteit. In deze groenstructuur komen geen bijzondere soorten flora en fauna voor.

4.1.2 Regelgeving en beleid

De nota Ecologische Hoofdstructuur (momenteel in concept gereed voor besluitvorming) doet uitspraken over de gewenste ecologische structuur in Delft op stads- en wijkniveau. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een dergelijke strook. Dit aspect behoeft hier dan ook geen verdere beschouwing. Behalve op het niveau van de ecologische (hoofd)structuur is het wenselijk bij de ontwikkeling van het plangebied ook op andere schaalniveaus rekening te houden met een natuurvriendelijke inrichting. Hierbij wordt gedacht aan een verrijking van speelplaatsen met bomen, een goede secundaire groenstructuur door het plangebied, gekoppeld aan de waterstructuur en aan de langzaam verkeersroutes. Daarnaast kan gedacht worden aan natuurvoorzieningen aan gebouwen (sedumdaken, nestvoorzieningen etc).

4.1.3 Gewenste ontwikkeling

Bij de herontwikkeling van het plangebied zal mogelijk een aantal bestaande bomen worden verwijderd. Bij de herinrichting van het openbaar gebied geldt dat verlies van grond zo veel mogelijk moet worden gecompenseerd. Ook voor het binnenterrein moet een groene inrichting worden nagestreefd. De ecologische functie van de singel wordt door deze herontwikkeling van het plangebied niet geschaad.

4.2 Water

4.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde door water begrensd. De singel behoort tot het boezemwater en ligt op –0,40 NAP; het overige in het plangebied aanwezige water ligt op –1,40 NAP.

4.2.2 Regelgeving en beleid

De randvoorwaarden en uitgangspunten op het gebied van water worden bepaald door verschillende beleidsnota's; het Waterplan en het Duurzaamheidsplan 3D van de gemeente Delft en uit de 4^{de} Nota Waterhuishouding. Het verdient bij planvorming in zijn algemeenheid aanbeveling in een vroegtijdig stadium overleg met gemeente en Hoogheemraadschap te voeren over de gekozen waterstructuur en het gerealiseerde wateroppervlak.

4.2.3 Gewenste ontwikkeling

Het plangebied wordt geherstructureerd. Er dient daarom een watertoets te worden uitgevoerd, waarbij alle wateraspecten aan bod komen. Belangrijke aspecten zijn het grondwater, de waterberging en waterkwaliteit. De waterbergingseis van het hoogheemraadschap is voor stedelijk gebied 325 m³/ha. Bij herstructurering moet aan deze norm worden voldaan.

Gekozen wordt voor het verbeterd gescheiden stelsel, waarbij schone verharde oppervlakten zoveel mogelijk worden afgekoppeld. Langs wegen of parkeerplaatsen dienen maatregelen te worden getroffen, zodat afwatering niet direct op het oppervlaktewater plaatsvindt, of via bodempassage/infiltratie. Afhankelijk van de ophoging van het gebied kan gedacht worden aan bodeminfiltratie. Zodra de contouren van het stedenbouwkundig plan bekend zijn, zal overleg plaats moeten vinden over het lozingspunt van het rioleringsstelsel.

Uitgegaan wordt van een vergroting van de ontwateringdiepte in bestaand stedelijk gebied. Dit is te bereiken door verbetering van de natuurlijke afwatering en ontwatering (onder vrij verval) bij de huidige polderpeilen. Het aanleggen van bemalen drainagesystemen dient voorkomen te worden. Kruipruimtelos bouwen is wenselijk in verband met de hoge grondwaterstanden in het gebied.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Bestaande situatie

Bij de ontwikkeling van het plangebied tot woonwijk moet rekening gehouden worden met eventuele hinder van bedrijven uit de omgeving ervan. In en direct rondom het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Wel aanwezig is een kerk en een psychiatrische instelling.

4.3.2 Regelgeving en beleid

De afgelopen jaren zijn diverse wijzigingen opgetreden in de milieuregelgeving en de interpretatie van die regelgeving door rechterlijke instanties. In de conceptnota "Bedrijven en bestemmingsplannen" (in januari '03 vrijgegeven voor overleg en inspraak) wordt het gemeentelijk beleid uiteengezet over de wijze waarop bedrijven in bestemmingsplannen worden opgenomen. Doelstelling van het nieuwe beleid is het ontwikkelen van regels die enerzijds voldoen aan de nieuwe eisen en die anderzijds recht doen aan de specifieke situatie in Delft. De VNG-methodiek, waarbij minimale afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen worden gegeven per milieucategorie heeft aan het nieuwe beleid ten grondslag gelegen. Daarbij is echter rekening gehouden met de karakteristieken van Delft, het economisch functioneren van de stad en de wens tot intensief ruimtegebruik.

Dit heeft geresulteerd in een indeling van de stad in verschillende typen gebieden. Het plangebied is qua karakteristiek aan te wijzen als "woonwijken 1". Binnen de categorie "woonwijken 1" zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Dit heeft geresulteerd in een indeling van de stad in verschillende typen gebieden. Het plangebied is qua karakteristiek aan te wijzen als "woonwijken 2".

Binnen de categorie “woonwijken 2” zijn categorie 1 bedrijven zonder meer toegestaan. Bedrijven die vallen in categorie 2 zijn alleen met vrijstelling toegestaan. Bedrijven in categorie 3 of hoger zijn niet toegestaan. Indien zich in het plangebied bedrijven in deze categorie bevinden moet hiermee met de bouw van nieuwe woningen of andere milieugevoelige bestemmingen rekening worden gehouden, door een bepaalde afstand in acht te nemen. De nota “Bedrijven en bestemmingsplannen” hanteert daarbij een onderverdeling in 2 soorten categorie 3-bedrijven: categorie 3.1 en 3.2. Indien sprake is van een categorie 3.1 bedrijf moet een afstand van 10 meter in acht worden genomen; bij een categorie 3.2 bedrijf is deze afstand 30 meter.

4.3.3 Gewenste ontwikkeling

Nu in en in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn behoeft dit aspect geen verdere beschouwing. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het te overwegen om voor het plangebied aan te sluiten bij de karakteristiek van “Woonwijk 2” en categorie 1 bedrijven zonder meer toe te laten.

4.4 Bodem

4.4.1 Bestaande situatie

Van de locatie zijn geen concrete bodemgegevens bekend. Meer informatie over de bestaande situatie wordt verwacht na uitvoering van het bodemonderzoek. Gelet op de woonfunctie die vanouds aanwezig is er geen aanleiding om verontreiniging te verwachten.

4.4.2 Regelgeving en beleid

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving (Wet Bodembescherming en het Bouwstoffenbesluit). Het Delftse bodembeleid is vastgelegd in het Handboek Bodem. In het kader van een bouwaanvraag dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek mag op het moment van indiening niet ouder zijn dan vijf jaar. Het onderzoek dient conform NVN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd te worden. Aanvullend op het historisch onderzoek, zoals beschreven in NVN 5725, dient er aanvullend onderzoek te worden gedaan naar asbest (vooronderzoek conform ontwerp NEN 5707).

Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek (en eventueel nadere onderzoeken) bepaalt de gemeente of provincie de te treffen bodemsaneringsmaatregelen en geeft hiervoor randvoorwaarden aan. Het is mogelijk dat op basis van de onderzoeksresultaten beperkingen aan het gebruik van de grond worden opgelegd. Het is daarom van belang het verkennend onderzoek zo snel mogelijk te doen en de uitkomsten mee te nemen in het stedenbouwkundig plan. Aansluitend hierop dient er rekening te worden gehouden met de tijd (en geld) die nodig is om ernstig verontreinigde terreinen te saneren.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Waar mogelijk zou de kwaliteit op lokaal niveau verbeterd moeten worden. Er dient zo mogelijk te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (uitgezonderd mogelijk ernstig verontreinigde saneringslocaties). Alle vrijkomende grond dient binnen het gebied te worden hergebruikt. Hierdoor wordt het gebruik van grondstoffen en vervoersbewegingen tot een minimum beperkt. Indien grond nodig is, dan dient dit zoveel mogelijk vanuit de regio te worden aangevoerd.

4.4.3 Gewenste ontwikkeling

Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek (en eventueel nadere onderzoeken) bepaalt de gemeente of provincie de te treffen bodemsaneringsmaatregelen en geeft hiervoor randvoorwaarden aan. Het is mogelijk dat op basis van de onderzoeksresultaten beperkingen aan het gebruik van de grond worden opgelegd. Het is daarom van belang het verkennend onderzoek zo snel mogelijk te doen en de uitkomsten mee te nemen in het stedenbouwkundig plan. Aansluitend hierop dient er rekening te worden gehouden met de tijd (en geld) die nodig is om ernstig verontreinigde terreinen te saneren.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Waar mogelijk zou de kwaliteit op lokaal niveau verbeterd moeten worden. Er dient zo mogelijk te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (uitgezonderd mogelijk ernstig verontreinigde saneringslocaties). Alle vrijkomende grond dient binnen het gebied te worden hergebruikt. Hierdoor wordt het gebruik van grondstoffen en vervoersbewegingen tot een minimum beperkt. Indien grond nodig is, dan dient dit zoveel mogelijk vanuit de regio te worden aangevoerd.

4.5 Geluid

4.5.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in de zone wegverkeerslawaaï van de A13. Voor het overige gaat het in het gebied om woonstraten.

4.5.2 Regelgeving en beleid

De van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde is bij bouwlocaties volgens de Wet geluidhinder 50 dB(A). Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan 50 dB(A) dient een hogere grenswaarden procedure te worden doorlopen. De A13 is een buitenstedelijke weg. De maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijke wegen is voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 55 dB(A). Voor binnenstedelijke wegen is de maximale ontheffingswaarde 65 dB(A). Vanuit milieuoptiek heeft het de voorkeur geen hogere waarden dan 60 dB(A) vast te stellen.

De van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde is bij bouwlocaties volgens de Wet Geluidhinder 50 dB(A). Voor binnenstedelijke wegen bedraagt de maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) 65 dB(A). Vanuit milieuoptiek heeft het de voorkeur geen hogere waarden dan 60 dB(A) vast te laten stellen. Voor woningen gelegen aan een straat met een 30km regime bestaat geen plicht om akoestisch onderzoek te verrichten.

4.5.3 Gewenste ontwikkeling

Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan 50 dB(A) en lager is dan 55 dB(A) (A13) dan wel 65 dB(A) (overige wegen), dient er een hogere grenswaarden procedure te worden doorlopen.

4.6 Luchtkwaliteit

Uit de Zonekaart luchtkwaliteit langs wegen voor 2010 van de Provincie Zuid-Holland blijkt er op deze bouwlocatie, gelegen op 480 meter uit de weg-as van de rijksweg A13, geen sprake is van overschrijding van de grenswaarde jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂). Derhalve stuit het bouwplan niet op bezwaren mbt luchtkwaliteit. Daarnaast komen de nieuw te bouwen woningen in de plaats van te slopen woningen

4.7 Energie

De gemeente Delft hanteert rondom energie de “Trias Energetica”. Dit houdt in dat eerst onnodig gebruik van energie wordt voorkomen, vervolgens duurzame energiebronnen worden ingezet en als laatste stap efficiënt gebruik van eindige energiebronnen.

Met het vaststellen van het gemeentelijk Duurzaamheidsplan 2000-2003 zijn een aantal lange en korte termijn doelstellingen vastgelegd voor het thema Energie. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 24 april 2003 het Klimaatbeleidsplan vastgesteld. In het Klimaatbeleidsplan worden verschillende, voor het plangebied relevante, eisen gesteld.

Op basis van het Klimaatbeleidsplan van de Gemeente Delft worden voor dit plangebied de volgende eisen gesteld aan de nieuwbouw van woningen:

EPC- van de woningen 15 tot 20% scherper dan de wettelijke eis.

De gemeente stelt op basis van het Klimaatplan geld beschikbaar voor een bijdrage in de meerkosten om de verscherpte wensen en eisen op het gebied van energie te halen. Via de ‘reserve energiebesparende maatregelen’ kan een aanvraag worden ingediend voor een gemeentelijke bijdrage van maximaal 25% van de meerkosten.

4.8 Duurzaam bouwen, Politiekeurmerk en intensief ruimtegebruik

Het duurzaam bouwen beleid is eveneens vastgelegd in het Klimaatbeleidsplan van de gemeente Delft. De eisen die hieruit volgen voor dit plangebied zijn:

- het toepassen van alle vaste maatregelen uit het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen woningbouw;
- het toepassen van 50% van alle variabele maatregelen uit het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen woningbouw;
- de maatregelen die zijn genoemd in de verordening Duurzaam Bouwen van de gemeente Delft moeten in ieder geval in deze selectie voorkomen.
- de inspanningsverplichting dat alle nieuwe woningen worden uitgerust met een lage temperatuur verwarmingssysteem;
- gebruik van het Nationaal Pakket Stedenbouw bij planvorming.

Hierbij aansluitend is in een raadsbesluit van 21 februari 2002 vastgesteld dat zowel het stedenbouwkundig plan als de woningen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit houdt voor de gemeente een inspanningsverplichting in t.a.v. de inrichting van het openbaar gebied, maar ook voor de ontwikkelaar t.a.v. het stedenbouwkundig plan en de woningen.

Een algemeen in Delft gehanteerde doelstelling is dat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Een locatie als deze, binnenstedelijk en gelegen in de buurt van (toekomstig hoogwaardig) openbaar vervoer, vraagt om een intensieve invulling. Een hoge woningdichtheid mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van het gebied, maar moet deze kwaliteit juist mogelijk maken.

5 INFRASTRUCTUUR

5.1 Openbaar vervoer

5.1.1 Bestaande situatie en relevante ontwikkelingen

Het plangebied is goed ontsloten door het openbaar vervoer. De stadslijnen 60 en 62 lopen over de Arubastraat en hebben een halte ter hoogte van de Florusstraat. Voor streeklijn tramlijn 1 is een halte aan de Vrijebanselaan gesitueerd ter hoogte van de Brassersgade. Deze tramlijn geeft directe verbinding met Rijswijk, den Haag en Scheveningen.

5.1.2 Regelgeving en beleid

Het gemeentelijk beleid t.a.v. het openbaar vervoer is neergelegd in het VVP (Verkeers- en Vervoersplan). Dit plan dateert uit 1997 en is op onderdelen verouderd. Momenteel wordt het LVVP (Lokaal Verkeers- en Vervoersplan) voorbereid.

5.1.3 Gewenste ontwikkeling

De huidige situatie op het gebied van openbaar vervoer wijzigt bij herontwikkeling niet en behoeft dan ook geen nadere beschouwing. De ontsluiting van het plangebied met het openbaar vervoer blijft goed.

5.2 Autoverkeer

5.2.1 Bestaande situatie en relevante ontwikkelingen

Het plangebied ligt in een woonwijk met overwegend woonstraten met een 30km/uur regime. Vanuit deze buurtstraten vindt ontsluiting van de wijk plaats via de Insulindeweg en Sint Jorisweg. Via Vrijebanselaan is het centrum van de stad goed bereikbaar. Via de Vrijebanselaan is ook Rijksweg 13 goed bereikbaar, zowel richting Rotterdam als Amsterdam.

5.2.2 Regelgeving en beleid

Zoals in paragraaf 5.1.2. al naar voren kwam, wordt momenteel een nieuwe beleidsnota op het gebied van mobiliteit voorbereid, het LVVP. In het LVVP wordt aangegeven welke routes tot de hoofdwegenstructuur behoren en waar de 30km-gebieden gelegen zijn.

Het LVVP voorziet voor het plangebied niet in nieuwe relevante ontwikkelingen.

5.2.3 Gewenste ontwikkeling

De huidige auto-ontsluiting in en om het plangebied wijzigt, afgezien van het vervallen van de Ceramstraat als doorgaande straat, niet en behoeft dan ook geen nadere beschouwing.

5.3 **Parkeren**

5.3.1 *Huidige situatie*

Op dit moment zijn in het plangebied 58 parkeerplaatsen aanwezig. Uit een nachtmeting van maart 2003 is gebleken dat van dat aantal 51 plaatsen waren benut. In de bestaande situatie is aldus sprake van voldoende parkeerplaatsen.

5.3.2 *Regelgeving en beleid*

Er vindt momenteel een aanpassing plaats van het parkeerbeleid. Tot dusver werden parkeernormen gebaseerd op landelijke kengetallen. Steeds vaker bleek deze parkeernorm echter achterhaald. Dit heeft te maken met het feit dat geen onderscheid werd gemaakt tussen verschillende kenmerken die bepalend zijn voor het autobezit en daarmee voor een toepasselijke parkeernorm. Daarom worden nu, op basis van onder andere woningtype, prijscategorie en locatie, nieuwe parkeernormen opgesteld. Vooruitlopend hierop is voor het plangebied een gedifferentieerde parkeernorm opgesteld gebaseerd op het rapport 'Aanbevelingen voor stedenbouwkundige verkeersvoorzieningen (ASVV).

Het is van belang dat het plan voldoet aan de hierna geformuleerde parkeernorm.

5.3.3 *Gewenste ontwikkeling*

De parkeernormering zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie als gevolg van het veranderen van het woningtype. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,25 p.p. per woning voor de sociale huursector en 1,50 p.p. per woning voor' koopappartementen en de eengezinswoningen. Gezien de beperkte uitwisselingsmogelijkheden bij een groot aandeel parkeerplaatsen op eigen terrein heeft het de voorkeur zoveel mogelijk openbare parkeervoorzieningen te realiseren. Daarbij geldt dat de parkeerbehoefte zo veel mogelijk binnen het te ontwikkelen terrein moet worden opgelost.

Door het plangebied zal geen sprake zijn van doorgaand autoverkeer. De infrastructuur heeft dus met name het karakter van woonstraten. Extra aandacht wordt gevraagd voor het parkeren. Met name langs belangrijke routes voor fietser en voetganger vraagt de inpassing van parkeerplaatsen om extra aandacht, zowel uit veiligheids- als esthetische overwegingen

5.4 Langzaam verkeer

5.4.1 Bestaande situatie

De woonstraten in en rondom het plangebied vormen tevens de belangrijkste fiets- en wandelroutes in dit deel van de Indische buurt. Ten noorden van de Minahassastraat ligt een fietsroute op stadsniveau die een belangrijke ontsluiting van de wijk vormt vanaf de Sint Jorisstraat naar de Insulindeweg.

5.4.2 Regelgeving en beleid

Zoals in paragraaf 5.1.2. al naar voren kwam, wordt momenteel een nieuwe beleidsnota op het gebied van mobiliteit voorbereid, het LVVP. In het LVVP zal ook aandacht worden besteed aan het fietsnetwerk in Delft. Op het schaalniveau van het plangebied echter, worden geen structuuringrepen verwacht. Het beleid van de gemeente Delft is er in ieder geval op gericht het fietsverkeer zoveel mogelijk te stimuleren. Een algemene beleidslijn is dan ook, dat het van belang is vanuit de woonwijken goede verbindingen voor langzaam verkeer te realiseren met het hoofdfietsnetwerk en de omliggende woonwijken.

5.4.3 Gewenste ontwikkeling

De herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de fiets- en wandelroutes in het gebied.

6 Cultuurhistorie

6.1 Archeologie

In het ontwikkelingsgebied Riouwstraat/ Boeroestraat zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Het is derhalve in dit stadium dan ook niet mogelijk om randvoorwaarden voor planaanpassing met betrekking tot archeologie te geven. Wat wel moet gebeuren is dat op locaties waar ingrepen in de bodem gaan plaatsvinden, na de sloop en voor de start nieuwbouw een karterend booronderzoek wordt uitgevoerd om te zien of er archeologie in de bodem zit. Indien dit het geval is, zal voor de start van de bouw een opgraving moeten worden uitgevoerd om de archeologische sporen en vondsten te documenteren, indien deze door de voorgenomen bouwactiviteiten worden bedreigd.

Uit boringen en sonderingen blijkt dat zich in het plangebied een geulafzetting in de ondergrond bevindt en verder komt in het noordelijke deel tot vrij dicht aan het oppervlak zand voor. Beide geologische verschijnselen hebben in het verleden vaak een goede mogelijkheid voor bewoning geboden. Voor het plangebied bestaat daarom een grote kans op het aantreffen van bewoningssporen uit de Romeinse tijd. Deze zullen, indien aanwezig, zich vrij dicht onder het oppervlak bevinden, onder de bouwvoor. Graafwerkzaamheden die dieper dan 50 cm gaan, dienen dan ook archeologische aandacht te krijgen.

Waarschijnlijk is bij de aanleg van de vorige bouw de archeologie uit de Romeinse Tijd of later al verstoord.

Voor het dieper gelegen zand is bewoning mogelijk op ca 2,5 m onder het huidige maaiveld. Het zal dan kunnen gaan om bewoning op Oude Duin- en Strandwalafzettingen, zoals ook worden aangetroffen in Ypenburg, Nootdorp en de Harnaschpolder. Deze bewoning kan terug gaan tot ongeveer 3500 voor Chr.

Zodra de sloop is gestart, dient het vakteam archeologie te worden ingeschakeld zodat deze met een vooronderzoek in het veld kunnen beginnen om vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, zodat tijdig maatregelen kunnen worden genomen om deze waarden in te passen dan wel tijdig te kunnen documenteren. Dit dient in het ontwikkelplan te worden opgenomen.

6.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig zodat dit aspect geen verdere beschouwing behoeft.

7 Overig

- Voorzieningen moeten worden gerealiseerd met inachtneming van de aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf Eneco en Casema.
- Ten aanzien van civieltechnische werkzaamheden en de inrichting van het (toekomstige) openbaar gebied dienen nadere afspraken te worden gemaakt met het Ingenieursbureau van de Gemeente Delft. Initiatiefnemer zal een CLICK melding moeten doen bij de nutsbedrijven.
- Ten aanzien van afvalinzameling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Eengezinswoningen met tuin krijgen een eigen set minicontainers, voor groen en grijs afval. Bij gestapelde woningbouw wordt uitgegaan van inpandige of ondergrondse voorzieningen voor afvalinzameling. Indien sprake is van een inpandige ruimte, moet er bij het ontwerp van de buitenruimte wel rekening mee worden gehouden dat de containers ook fysiek buiten geplaatst kunnen worden op een aanbiedplaats. Het legen van de containers moet zodanig plaats kunnen vinden, dat de vuilniswagen niet achteruit hoeft te rijden. Dit in verband met de veiligheid. Ook geldt een maximale loopafstand tussen woning en aanbiedplaats.
- Het is aan te bevelen dat extra aandacht wordt besteed aan de gebouwde voorzieningen zoals schuttingen en bergingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Hetzelfde geldt voor open groene gebieden. Schuttingen dienen hier te worden vermeden om de kwaliteit van de groene inrichting te waarborgen.

8 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak & overleg

Het Ontwikkelingsplan heeft met ingang van 1 mei 2003 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen voor omwonenden en andere belanghebbenden. Tevens is op 21 mei 2003 een informatieavond georganiseerd. De resultaten van de schriftelijke en mondelinge inspraak zijn weergegeven in de Inspraaknota Ontwikkelingsplan Ceram Boeroe, juni 2003. Naar aanleiding van de inspraak is met name de stedenbouwkundige onderbouwing van het plan verder verduidelijkt en is de maximale bouwhoogte aan de zijde van de Boeroestraat teruggebracht naar 12,50 meter. Vervolgens wordt het plan vastgesteld door de gemeenteraad nadat de raadscommissie haar advies heeft gegeven.

8.3 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het gebied is een particuliere ontwikkeling. Gronden die een openbare functie krijgen, zullen op kosten van deze particulier worden ingericht, volgens een vooraf afgesproken kwaliteitsniveau.