

Ontwikkelingsplan Achterom



ONTWIKKELINGSPLAN ACHTEROM

Inhoudsopgave		
1	Inleiding	1
	1.1	Aanleiding ontwikkelingsplan
	1.2	Plangebied en vigerende regeling
	1.3	Opbouw ontwikkelingsplan
2	Gebiedsvisie	4
3	Ruimtelijke Ordening	5
	3.1	Stedebouwkundige opzet
	3.2	Functies
	3.3	Openbare ruimte
	3.4	Welstand
4.	Milieu	10
5.	Infrastructuur	10
6.	Cultuurhistorie	11
7.	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	11
	7.1	Inspraak
	7.2	Financiële uitvoerbaarheid



..... plangrens ontwikkelingsplan Achterrom

○ ligging van het plangebied in de stad

ONTWIKKELINGSPLAN ACHTERROM

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding ontwikkelingsplan

De eigenaren van de panden Achterrom 111/121 - Asvest 22/28 en Achterrom 129/131 hebben plannen laten opstellen voor de ontwikkeling van hun eigendommen. Het betreft initiatieven van twee verschillende opdrachtgevers, die dezelfde architect hiervoor hebben benaderd.

De panden zijn gelegen in de binnenstad waarvoor het bestemmingsplan Binnenstad vigeert. De betreffende panden zijn gelegen in het gebied dat begrensd wordt door de achterzijde van de hoofdbebouwing van het Achterrom en door de Zuidwal / Asvest. Dit gebied is in het bestemmingsplan opgenomen als transformatielocatie 1 waarvoor ruimtelijke en functionele ontwikkelingsregels zijn geformuleerd. Voor dit gehele gebied kan een wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden opgesteld.

Het maken van een wijzigingsplan als basis voor de herontwikkeling is ongewenst omdat het gebied uit ruim 40 kavels bestaat die in particulier bezit zijn waarvoor er van slechts drie bekend zijn dat er concrete bouwinitiatieven zijn. Hierdoor is het niet haalbaar voor de gehele transformatielocatie een wijzigingsplan op te stellen in dezelfde gedetailleerde systematiek als het bestemmingsplan Binnenstad.

Om toch de ruimtelijk samenhang te waarborgen van de diverse bouwinitiatieven is besloten voor het opstellen van een Ontwikkelingsplan die de "ruimtelijke onderbouwing" is, die als motivering nodig is voor het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om tot realisering van de diverse bouwinitiatieven binnen het plangebied te komen.

Inhoudelijk zullen de ruimtelijke en functionele ontwikkelingsvoorwaarden zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad in dit ontwikkelingsplan worden overgenomen.

1.2 Plangebied en vigerende regeling

Het plangebied van dit ontwikkelingsplan Achterom ligt in het zuidelijk deel van de binnenstad en wordt begrensd door het Achterom, de Zuiderstraat, de Asvest en de Zuidwal.

Voor het noordelijk puntje van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Zuidpoort en voor het overige deel het bestemmingsplan Binnenstad.

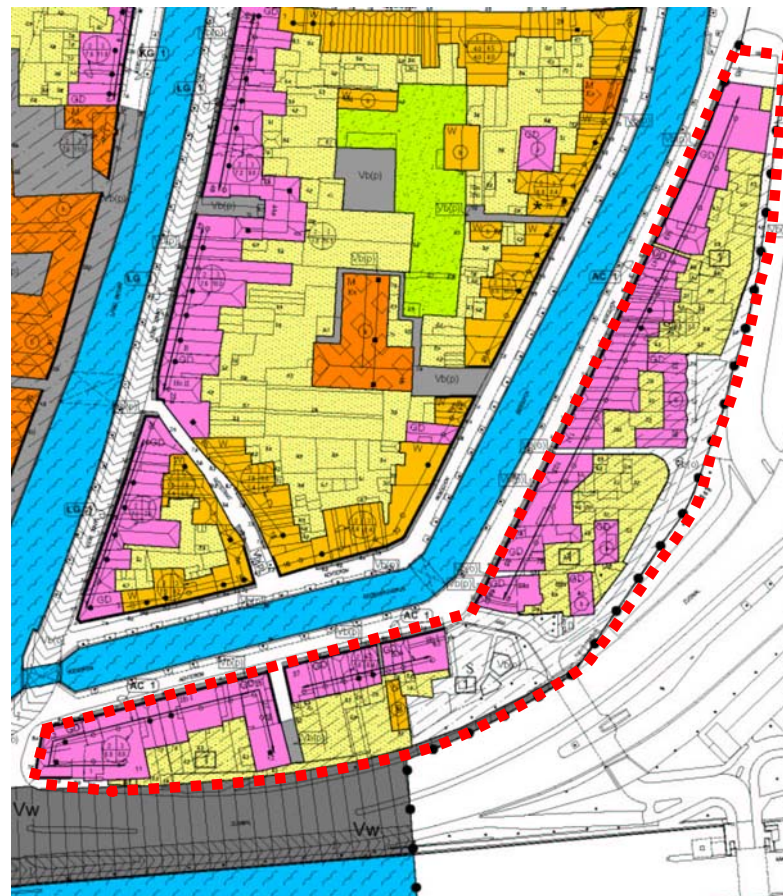
Binnenstad

In het bestemmingsplan Binnenstad zijn de erven van de panden aan het Achterom inclusief de hoofdbebouwing aan de Asvest opgenomen in een zogenoemde transformatielocatie. Hiervoor zijn in bijlage III van de voorschriften van het bestemmingsplan bij transformatielocatie 1, voor de erven en hoofdbebouwing aan de Zuidwal – Asvest, in de juridische begrenzing voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening criteria vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling.

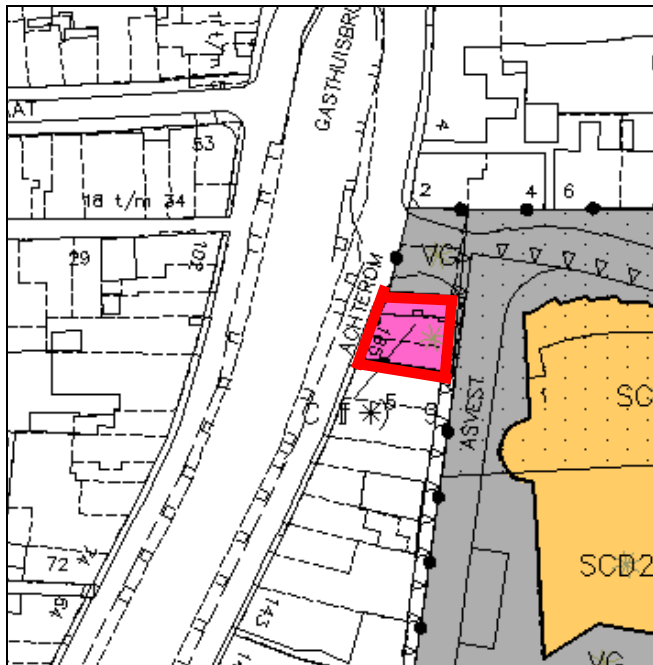
Voor de hoofdbebouwing van de panden aan het Achterom is in het bestemmingsplan Binnenstad de huidige situatie opgenomen. De panden hebben de bestemming Gemengde Doeleinden. Dit betekent dat de begane grond het pand bestemd is voor wonen met de daarbij behorende nevenruimte zoals bergingen e.d. Het is ook mogelijk niet-woonfuncties zoals een bedrijf, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijk doeleinden in dit pand te vestigen. De verdiepingen van de betreffende hoofdbebouwing zijn bestemd voor de functie woondoeleinden. Voor het overige geldt de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbaar

verblijfsgebied, met ter plaatse van de “knik” in het plangebied bij het Ham, de aanduiding S voor een speelplek.

In verband met de ruimtelijke samenhang met de directe omgeving is de begrenzing van het plangebied van het ontwikkelingsplan Achterom ruimer dan de plangrens van het wijzigingsplan voor de transformatielocatie uit het bestemmingsplan Binnenstad.



Uitsnede uit bestemmingsplan binnenstad



Uitsnede uit het bestemmingsplan Zuidpoort met de panden Achterom 163 en 165

Zuidpoort

Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Zuidpoort is aan de noordzijde van het pand Achterom 165 een uitbreidingsmogelijkheid aangegeven. Deze uitbreidingsmogelijkheid heeft een breedte van drie meter, een diepte die aansluit aan de diepte van het bestaande pand en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

De bestemming van de panden Achterom 163, 165 en de uitbreidingsmogelijkheid is centrumdoeleinden I f *)5.

Dit betekent dat deze twee panden bestemd zijn voor:

- detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping,
- wonen uitsluitend vanaf de eerste bouwlaag en hoger,
- sociaal-culturele doeleinden,
- kleinschalige kantoren,

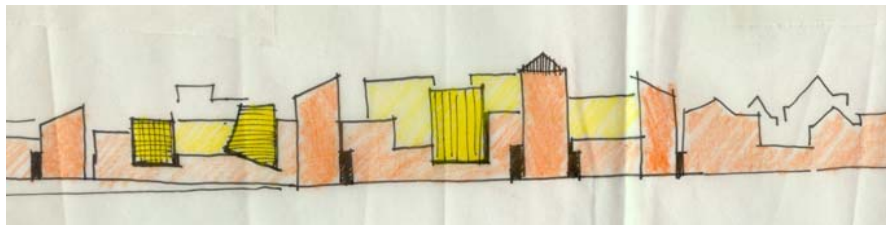
- horeca behorende tot de categorie I en II met een maximaal oppervlak tot 100 m²,
- bedrijven tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen en
- voorzieningen voor het stallen van fietsen.

1.3 Opbouw ontwikkelingsplan

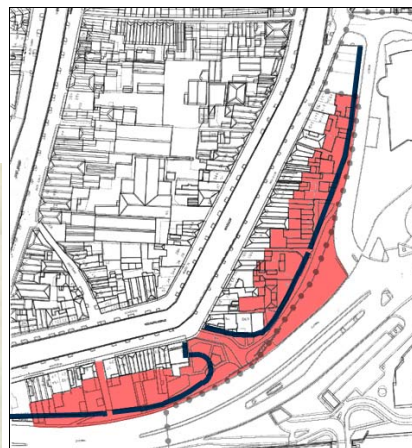
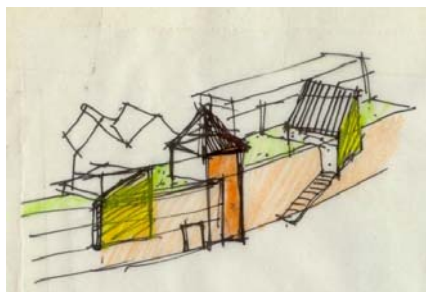
In hoofdstuk 2 van het ontwikkelingsplan wordt de gebiedsvisie verwoord. De gebiedsvisie geeft een samenvatting van het ontwikkelingsplan waarbij in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling wordt geschetst. In hoofdstuk 3 wordt hiervoor de bestaande situatie, de relevante ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Voor de overige verschillende beleidsvelden, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie wordt verwezen naar de betreffende paragrafen uit het bestemmingsplan Binnenstad. Deze hoofdstukken vormen daarmee de bouwstenen voor de gebiedsvisie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan.

2. GEBIEDSVISIE

De achterzijde van het Acherom begrenst de stedelijke ruimte van de Zuidwal. Deze stedelijke ruimte wordt aan de noord-en oostzijde begrensd door de nieuwbouw van het Zuidpoortgebied en aan de zuidzijde door woningbouw uit de jaren 80 van de vorige eeuw. Het transformeren van het rafelige en rommelige beeld van deze achterzijde naar een gevelwand die een goede ruimtelijke en functionele uitstraling heeft naar de Zuidwal is de belangrijkste randvoorwaarde waaraan bouwiniciatieven binnen het plangebied van het ontwikkelingsplan Acherom moeten voldoen. Hiervoor is het van belang dat deze “achterzijde” zoveel mogelijk getransformeerd moet worden tot “voorkant”. Het beeld van een stadsmuur met kleinschalige bebouwing als rand van de oude historische stad dient als referentie.



Schets met impressie van de stadsmuur met kleinschalige bebouwing



oriëntatie

De bebouwingen van de particuliere bouwiniciatieven aan de Zuidwal en Asvest moeten naar deze zijde worden georiënteerd. Voor eventuele ontwikkelingen van de panden aan het Acherom geldt dat deze naar de zijde van het Acherom georiënteerd blijven.

hoogte

Door de beperkte diepte van het plangebied is de hoogte van de bebouwing afhankelijk van de plek in de locatie. De maximale bouwhoogte heeft een afwisseling van één tot drie lagen. Indien mogelijk is een vierde bouwlaag toegestaan mits deze niet breder is dan de helft van de totale breedte van het perceel. Concrete bouwiniciatieven zullen beoordeeld worden op gevolgen voor bezonning, daglichttoetreding en privacy van de directe omgeving. Het maken van een kap of extra bouwlaag die past binnen het profiel van een kap met hellingshoeken die tenminste 45° en ten hoogste 75° zijn, is zoals omschreven in de bestemmingsplan Binnenstad toegestaan.

rooilijn

Over de totale lengte van de locatie wordt in een doorgaande voorgevelrooilijn zo veel mogelijk aaneengesloten bebouwing opgericht. Bouwmassa's die maximaal 0,50 meter voor deze gevelrooilijn uitsteken zijn toegestaan mits deze vanaf de tweede bouwlaag worden opgericht. Deze bouwmassa's mogen afhankelijk van de situering maximaal 3 bouwlagen hoog zijn. Voor het maken van een entree is het toegestaan deze bouwmassa over een halve perceelbreedte met een maximum van 5 meter vanaf het maaiveld te maken. Daar waar geen bebouwing mogelijk of ongewenst is, moet in de rooilijn een erfscheiding worden gemaakt van minimaal 2 meter hoog.

bouwdiepte

De bouwdiepte wordt afgestemd op de terreinomstandigheden waarbij rekening wordt gehouden dat voor de bestaande panden aan het Achterom nog voldoende open ruimte beschikbaar blijft. Het is ook mogelijk over de gehele diepte van het perceel doorlopende hoofdgebouwen te realiseren.

Met name geldt dit voor de percelen die een zeer geringe kaveldiepte hebben zoals aan de uiteinden van het plangebied.

openbare ruimte

Het driehoekig stukje openbaar grond tegenover Asvest 22 t/m 28 wordt betrokken in het bouwinitiatief van de eigenaar van het aangrenzende particuliere eigendom.

Het bestaande speelterreintje en de fietsroute dienen behouden te blijven. Achter de panden Achterom 59 en 63 is het mogelijk bebouwing te realiseren die ook een oriëntatie krijgt op de speelplek.

De strook grond met groen aan de Zuidwal kan komen te vervallen ten gunste van uitbreiden van de kavels aan het Achterom met de minimale verplichting een muur te realiseren met behoud van de bomen.

3. RUIMTELIJKE ORDENING

3.1. Stedebouwkundige opzet

3.1.1 Bestaande situatie

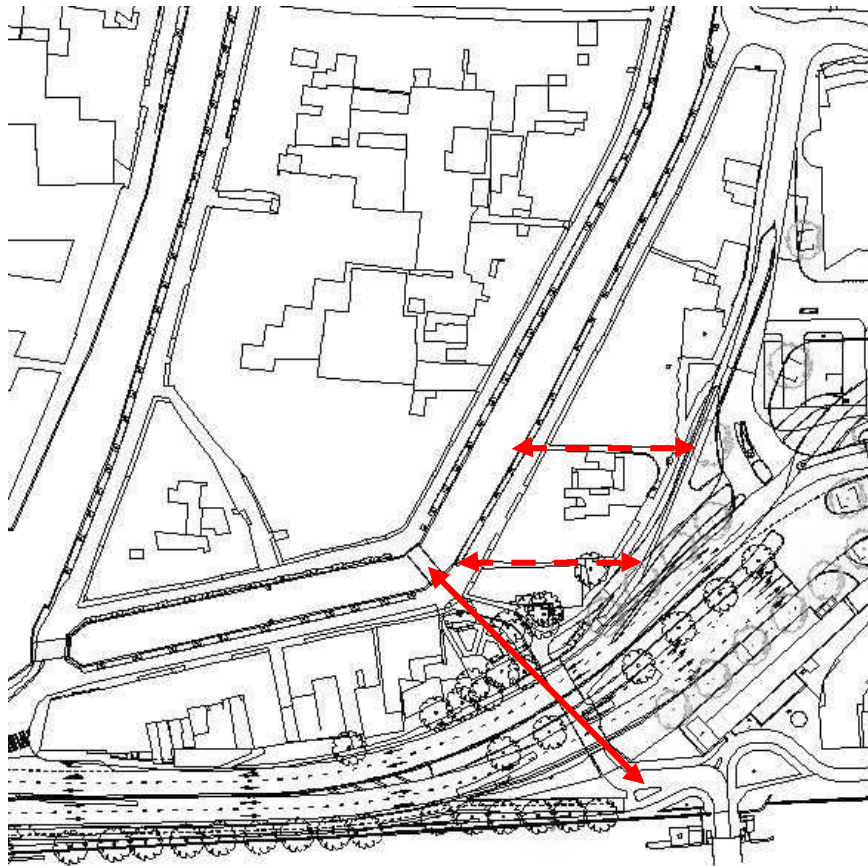
Het plangebied bestaat uit ruim 40 verschillende aaneengesloten kavels met hoofdbebouwing hoofdzakelijk aan het Achterom gelegen en erven met bijgebouwen en enkele hoofdbebouwing aan de Zuidwal en Asvest. Daarnaast is er een speelplek, een fietsverbinding en wat restgroen.

De aaneengesloten bebouwing wordt in de knik, de Ham, onderbroken door een fiets- en voetpad die een vervolg krijgen in een tunneltje onder de Zuidwal door. De Zuidwal is ter plaatse van de tunnel verhoogd waardoor het hoogteverschil tussen het maaiveld van de Ham en de Zuidwal ongeveer 3,5 meter bedraagt. Ten noorden van de Ham, tussen de panden Achterom 103 en 111 en ook tussen de panden Achterom 69 en 85 wordt het Achterom met de Zuidwal verbonden voor voetgangers door middel van steegjes met een breedte van ongeveer 1 meter.

Ten zuiden van het fietspad is een speelplek die onlangs is gerenoveerd. Het terreintje wordt aan beide zijden begrensd door de deels blinde zijgevels van de er naastgelegen bebouwing. Samen met de fietstunnel ten zuiden hiervan wordt deze plek ervaren als een sociaal onveilige plek. Het plangebied heeft een beperkte diepte, die varieert van 10 meter tot ruim 30 meter.

Het Achterom is één van de grachten die onderdeel is van de historische hoofdstructuur van de binnenstad. De bebouwing hieraan bestaat uit twee tot drie bouwlagen en is voorzien van een kap.

De oost- en zuidzijde van het plangebied grenst aan de Zuidwal en Asvest waar het beeld bepaald wordt door een afwisseling en diversiteit van achterzijden van de hoofdbebouwing aan het Achterom, éénlaagse erfbebouwingen, erfscheidingen en gedeeltelijke hoofdbebouwing in twee lagen.



—▶ fiets- en voetverbinding - - - ▶ voetverbinding

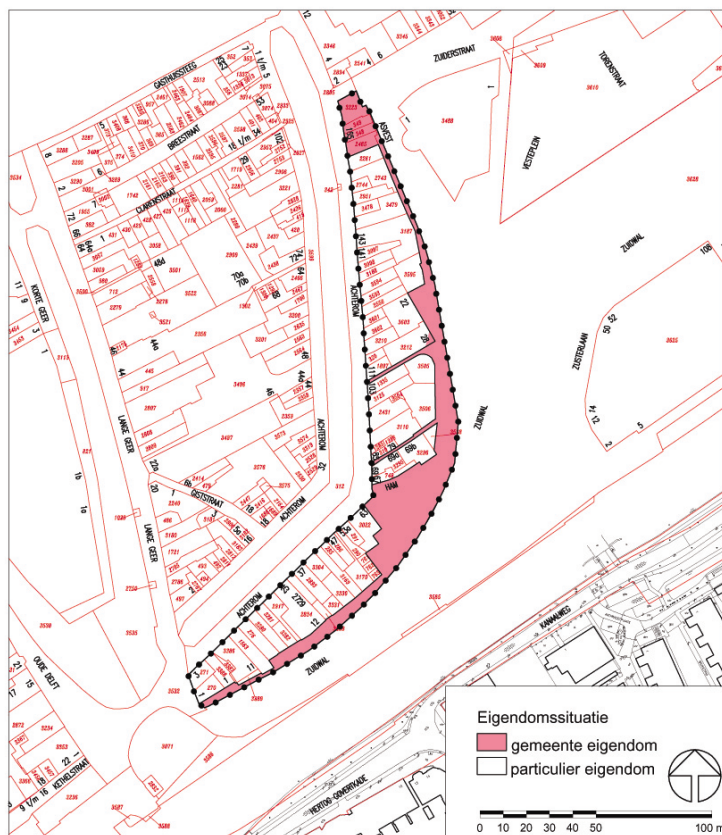
Door het ontbreken van hoofdbebouwing die georiënteerd is naar deze zijde is deze rommelige achterkant beeldbepalend vanaf de Asvest als één van de entrees van de binnenstad.

Hetzelfde geldt voor de Zuidwal die een belangrijke verkeersfunctie heeft en van belang is voor de ontsluiting van de binnenstad. Deze stedelijke ruimte met ruime afmetingen wordt begrensd wordt door de nieuwe bebouwing van het Zuidpoortgebied met een bouwhoogte die varieert van 12, 18 tot 22 meter.

Dit kerngebied van de Zuidpoort dat ten oosten van het plangebied ligt zal begin 2005 worden opgeleverd. Dit kerngebied bestaat uit woningen en winkels rond een winkelplein en een multiplexbioscoop en mediatheek die samen met het bestaande theater aan de Asvest rond een cultuurpleintje zijn gesitueerd. Onder het maaiveld is een parkeergarage voor bezoekers gelegen. Samen met het laden en lossen van het bestaande theater wordt deze garage ontsloten vanaf de Asvest.



De stedelijk ruimte van de Zuidwal.



De panden binnen het plangebied zijn op de nummers 159/161, 163 en 165 na allemaal particulier eigendom. Voor deze betreffende panden heeft de gemeente in samenwerking met de ontwerpersvereniging Delft Design een prijsvraag uitgeschreven onder architecten in combinatie met bouwers/ontwikkelaars/kopers. Deze panden moeten herontwikkeld worden, zodat zij beter aansluiten op de nieuwe situatie van het Zuidpoortgebied. In combinatie met een toegestane uitbreiding van drie meter moet de kop van de Zuiderstraat zowel functioneel als architectonisch een soort 'lantaarnfunctie' gaan vervullen. Komende vanaf de het station via de

Breestraat moet de bezoeker verleid worden om naar het Zuidpoortgebied te gaan.

3.1.2 Gewenste ontwikkeling

Ruimtelijk gezien is het goed vormgeven van de stedelijke ruimte van de Zuidwal de belangrijkste randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het plangebied. Hiervoor is van belang de rafelige en rommelige achterzijde van het plangebied te transformeren naar een gevelwand waaraan zoveel mogelijk hoofdbebouwing is gesitueerd die georiënteerd is naar de Zuidwal/Asvest. Door de ruime maat van de stedelijke ruimte van de Zuidwal is een te kleinschalige bebouwing niet noodzakelijk. De geringe maat tussen de achterkanten van de bestaande bebouwing aan het Achterom zal een hogere bebouwing dan één tot drie, op enkele plekken vier bouwlagen niet toelaten. Om die reden is het van belang dat de verschillende bouwinitiatieven met elkaar een grotere eenheid wordt, waarbij zichtbaar blijft dat deze locatie bestaat uit verschillende particuliere initiatieven. Bouwinitiatieven moeten worden beoordeeld op gevolgen voor de bezonning, daglichttoetreding en privacy van de directe omgeving.

Gewenst is een doorgaande voorgevelrooilijn waarin voor zover mogelijk een doorgaande bebouwing wordt opgericht in hetzelfde materiaal, maar die in hoogte varieert van één, twee tot drie bouwlagen. Boven en in deze bebouwing, de plint, is een invulling van verschillende bouwmassa's mogelijk, waardoor de verschillende particuliere initiatieven zichtbaar worden. Met deze bouwmassa's moet ingespeeld worden op de plint door ze terugliggend te maken en/of plaatselijk met een geringe maat (0.50 meter) uit te bouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De hoogte is, gerekend vanaf het maaiveld maximaal drie bouwlagen met waar mogelijk een eventueel vierde bouwlaag. Ten behoeve van entrees en eventuele trappenhuisen is het mogelijk de plint te doorbreken en deze functie op te nemen in een bouwmassa die met een geringe maat (0.50 meter) voor de

voorgevelrooilijn ligt. Deze entreepartijen zijn in principe hoger dan de plint met een maximum van vier bouwlagen. De breedte van de entremassa is maximaal 5 meter. Daar waar geen bebouwing mogelijk of ongewenst is, moet in de rooilijn een erfscheiding worden gemaakt als onderdeel van de plint van minimaal 2 meter hoog.

Het totaalbeeld van de bebouwing aan de Zuidwal-Asvest moet bestaan uit een gelaagdheid zowel in diepte als in hoogte. Hierbij blijft het belangrijk dat op sommige plekken contouren van het daklandschap van de bestaande bebouwing aan het Achterom zichtbaar blijven.

Duidelijk zichtbaar moet uiteindelijk zijn, de plint/muur, de entremassa's en de 'losse' massa's op/in de plint muur.

Gezien de beperkte dieptematen bij de uiteinden van de locatie is het hier mogelijk de panden aan het Achterom te verlengen en aldus een gevelfront aan de Zuidwal en Asvest te creëren.

Ter hoogte van de onderdoorgang onder de Zuidwal (Hamtunnel) zal een groen- en speelvoorziening gehandhaafd moeten worden.

De gebouwen Asvest 22 t/m 28 mogen aan de voorzijde verlengd worden tot aan de rooilijn. Indien het gewenst wordt de huidige bomen (geen monumentale bomen) te handhaven kan de bebouwingsgrens aan de wegzijde achterwaarts verlegd worden.

Van belang is dat de Hamtunnel integraal wordt opgenomen in de planontwikkeling waarbij de randvoorwaarde is dat de sociale veiligheid in deze onderdoorgang wordt verbeterd.

3.2 Functies

3.2.2 Bestaande situatie

De bebouwing heeft aan de zijde van het Achterom over het algemeen een gemengde functie op de begane grond met kleine bedrijfjes en een horecagelegenheid. Op de verdiepingen wordt voornamelijk gewoond.

Aan de zijde van met name de Asvest is een drukkerij, een kantoortje en schoonheidssalon gevestigd.

3.2.3 Regelgeving en beleid

In het vigerende bestemmingsplan voor de Binnenstad is voor de hoofdbebouwing binnen dit plangebied de bestemming gemengde doeleinden opgenomen. Voor het handhaven en ontwikkelen van deze functie is een zogenoemd Functie Limiteringsysteem opgezet.

3.2.4 Gewenste ontwikkeling

Voor bebouwing aan de Zuidwal en Asvest is een programmatische afstemming in relatie met Zuidpoort gewenst zoals kleinschalige horeca nabij het theater, wonen, dienstverlening, kleine kantoren. De bestemming detailhandel is gezien de nabijheid van het winkelplein en de gewenste samenhang van deze bestemming in het kernwinkelgebied van de binnenstad niet gewenst.

Voor de functionele invulling van dit plangebied gelden de bepalingen die vastgelegd zijn in het bestemmingsplan Binnenstad: gemengde doeleinden onder toepassing van het Functie Limiteringsysteem.

Voor de panden Achterom 159/161, 163 en 165 wordt in het kader van de uitgeschreven prijsvraag gestreefd naar een functie die nieuw en aanvullend is voor de binnenstad en het Zuidpoortgebied, maar wel in overeenstemming is met het bestemmingsplan Zuidpoort.

3.3 Openbare ruimte

3.3.1 Bestaande situatie

De openbare ruimte binnen dit plangebied beperkt zich tot het fietspad en voetpad, een driehoekig terreintje tegenover Asvest 22 t/m 28, de strook groen aan de Zuidwal en de speelplek met daarnaast een stukje open terrein aan de Ham achter de panden Achterom 59 en 63. De speelplek wordt goed gebruikt terwijl het ernaast gelegen open terreintje er vaak rommelig uitziet.

Daarnaast is aan de zuidzijde een strook openbare grond ingeklemd tussen de percelen van de panden Achterom 13 tot en met 47 en Zuidwal 12 en het voetpad en rijlopers van de Zuidwal.

Deze strook is ingericht met groen en bomen waardoor dit deel van de Zuidwal een groen beeld heeft.

3.3.2 Regelgeving en beleid

In de nota Speelruimte van maart 1997 is een aanzet gemaakt voor de herverdeling van de speelvoorzieningen. Deze herverdeling is in het kader van het wijkgericht werken geconcretiseerd.

Op basis onder andere hiervan moet de speelplaats aan de Ham gehandhaafd blijven.



Zuidwal met strook groen en hoge bomen



Fietspad in de richting van de fietstunnel



Speelplek gezien van de Zuidwal

3.3.3 Gewenste ontwikkeling

Het driehoekig terreintje aan de Asvest zal meegenomen worden in de ontwikkelingen van de bebouwing ten behoeve van een doorgaande rooilijn.

Het streven is om aan de zuidzijde van de Zuidwal de bestaande bomenrij te handhaven en onderdeel te laten worden van een "groene wandeling" rond de binnenstad. Onderzocht is of het mogelijk is het bestaande voetpad met bomen langs het water hiervoor te verbreden en indien noodzakelijk dit ten koste te laten gaan van een deel van het openbaar groen aan de noordzijde van de Zuidwal. Door de ruimte die noodzakelijk is voor de boogstralen van de toekomstige trambaan is dit niet mogelijk gebleken.

De betreffende strook openbare grond kan komen te vervallen ten gunste van uitbreiden van de kavels aan het Achterom met de minimale verplichting een muur te realiseren met behoud van de bomen, waardoor het groene beeld gehandhaafd blijft, maar meer een stedelijk karakter krijgt.

De speelplek aan de Ham blijft gehandhaafd. Voor de transformatie van het beeld naar de Zuidwal wordt de mogelijkheid geboden het stuk openbaar terrein achter de panden Achterom 59 en 63 te benutten voor bebouwing die naast een oriëntatie op de Zuidwal ook een oriëntatie krijgt op de speelplek.

3.3 Welstand

3.4.1 Regelgeving en beleid

Per 1 juli 2004 is de Welstandsnota Delft van kracht. In deze nota wordt duidelijk gemaakt waar het beeld van de bebouwing (de architectonische verschijningsvorm) in een bepaald gebied aan moet voldoen. Het plangebied van dit ontwikkelingsplan valt in de Welstandsnota binnen het gebied Binnenstad Kern van de gebiedstype 'Historisch', waar als referentie-architectuurtype de historische architectuur geldt.

3.3.2 Gewenste ontwikkeling

Voor ontwikkelingen binnen dit plangebied wordt verwezen naar de Welstandsnota. De hierin geformuleerde criteria voor de historische architectuurtype bieden voldoende ruimte voor bebouwing, die architectonisch gezien onderdeel zijn van de historische binnenstad en die tevens een eigentijdse uitstraling hebben. In overleg met de commissie voor Welstand & Monumenten zal hieraan voor zover nodig nader vorm en inhoud worden gegeven.

4. MILIEU

Omdat de ontwikkelingsvoorwaarden van dit ontwikkelingsplan niet afwijken van die uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad kan ten aanzien van luchtkwaliteit, bodem, milieuzonering en ecologie verwezen worden naar het vigerende bestemmingsplan Binnenstad.

Geluid

De nieuw te realiseren woningen aan de Zuidwal dienen te voldoen aan het d.d. 13 augustus 2002 door de provincie genomen Hogere Grenswaarde Besluit. De maximale geluidbelasting voor deze woningen volgens voornoemd besluit bedraagt 65 dB(A). Per woning dient tenminste een van de buitenruimtes geluidsluw te zijn (geluidsbelasting op de gevel max. 50 dB(A)). In het "akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Binnenstad te Delft" d.d. 21 december 2001 van Cauberg-Huygen is aangetoond dat de geluidbelastingen van de nieuw te realiseren woningen onder de 65 dB(A) blijven. Hiermee is voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

Duurzaam bouwen/energie

In april 2003 is het Klimaatbeleidplan vastgesteld. In aanvulling op de eisen uit het bestemmingsplan moet op grond van dit plan voldaan worden aan:

- De inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de EPC met 15%-20% te bereiken

- Uitvoeren van alle vaste, kostenneutrale en 50% van (niet-kostenneutrale) variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw

Water

De ontwikkelingsvoorwaarden ten aanzien van water komen overeen met die uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Belangrijk voor het transformatiegebied is de afsluiting van de binnenstad. Momenteel gaat de gemeente Delft er van uit dat er ook een afsluitconstructie bij het achterom wordt gerealiseerd. De gemeente heeft voorsnog niet het voornemen om extra oppervlaktewater in de binnenstad te gaan creëren om tegemoet te komen aan de waterbehoefte. In het kader van het waterkader Haaglanden wordt er gewerkt aan het bepalen van de regionale wateropgave. Indien uitbreiding van het boezemwater gewenst is, zal uit de door het waterkader uitgevoerde studie blijken waar dat te realiseren.

5. INFRASTRUCTUUR

5.1.1 Huidige situatie

Het fietspad dat het plangebied ter plaatse van de Ham doorsnijdt is onderdeel van het fietsroutenetwerk op regionaal niveau. De Zuidwal die aan de zuidzijde grenst aan het plangebied van dit ontwikkelingsplan heeft een belangrijke verkeersfunctie en dient tevens voor de ontsluiting van de binnenstad. In 2007 zal tramlijn 19 over deze weg rijden. Aan de oostzijde grenzen de particuliere percelen aan het voet- en/of fietspad van de Zuidwal.

5.1.2 Regelgeving en beleid

Voor de hoofdlijnen van de infrastructuur wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan Binnenstad, omdat de ontwikkelingsvoorwaarden van dit ontwikkelingsplan niet afwijken daarvan. Op grond van artikel 4 lid 2b van het bestemmingsplan Binnenstad geldt de parkeereis van ruim één auto per

wooneenheid. Van deze eis is onder voorwaarden als opgenomen in hoofdstuk VI.7.2 van de plandoelichting vrijstelling mogelijk. Inmiddels is in juni 2004 vastgesteld de nota Parkeren en Stallen die aan herontwikkeling van locaties in de binnenstad andere eisen stelt.

5.1.3 Gewenste ontwikkeling

Verkeerskundig gezien zullen de ontwikkelingen binnen dit ontwikkelingsplan niet van invloed zijn op de directe omgeving. Voor de bebouwing aan de Zuidwal moet rekening gehouden worden dat deze voor autoverkeer, dus ook voor laden en lossen moeilijk bereikbaar is. Ten aanzien van het parkeren zal per bouwinitiatief een parkeereis worden gesteld conform de parkeernormen die gelden voor de binnenstad uit de nota Parkeren en Stallen. Deze parkeereis geldt per nieuw toegevoegde woning en per 100 m² bvo toegevoegde functies als dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige kantoren een parkeereis. Per situatie vindt een afweging plaats of vrijstelling van de parkeereis redelijk is op grond van de richtlijnen uit hoofdstuk VI.7.2. van het bestemmingsplan Binnenstad.

6. CULTUURHISTORIE

Voor de cultuurhistorie wordt verwezen naar hoofdstuk III van de toelichting en art. 11 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad.

7. MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak

Het Ontwikkelingsplan zal, na accordering door B&W Delft, voor een periode van 4 weken ter inzage worden gelegd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Tevens wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd. Na deze inspraakperiode wordt het Ontwikkelingsplan zonodig aangepast naar aanleiding van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties. Na verwerking zal het plan ter behandeling worden aangeboden aan de gemeenteraadscommissie Duurzaamheid. Bij positief advies van deze commissie wordt het ontwikkelingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen die dit ontwikkelingsplan mogelijk maakt zijn relatief gering in omvang. De meeste panden zijn particulier eigendom. Gelet op de geringe omvang en daarmee gepaard gaande geringe financiële consequenties en het feit dat een aantal eigenaren zelf plannen voor herontwikkeling naar voren hebben gebracht menen wij dat dit ontwikkelingsplan financieel uitvoerbaar is.