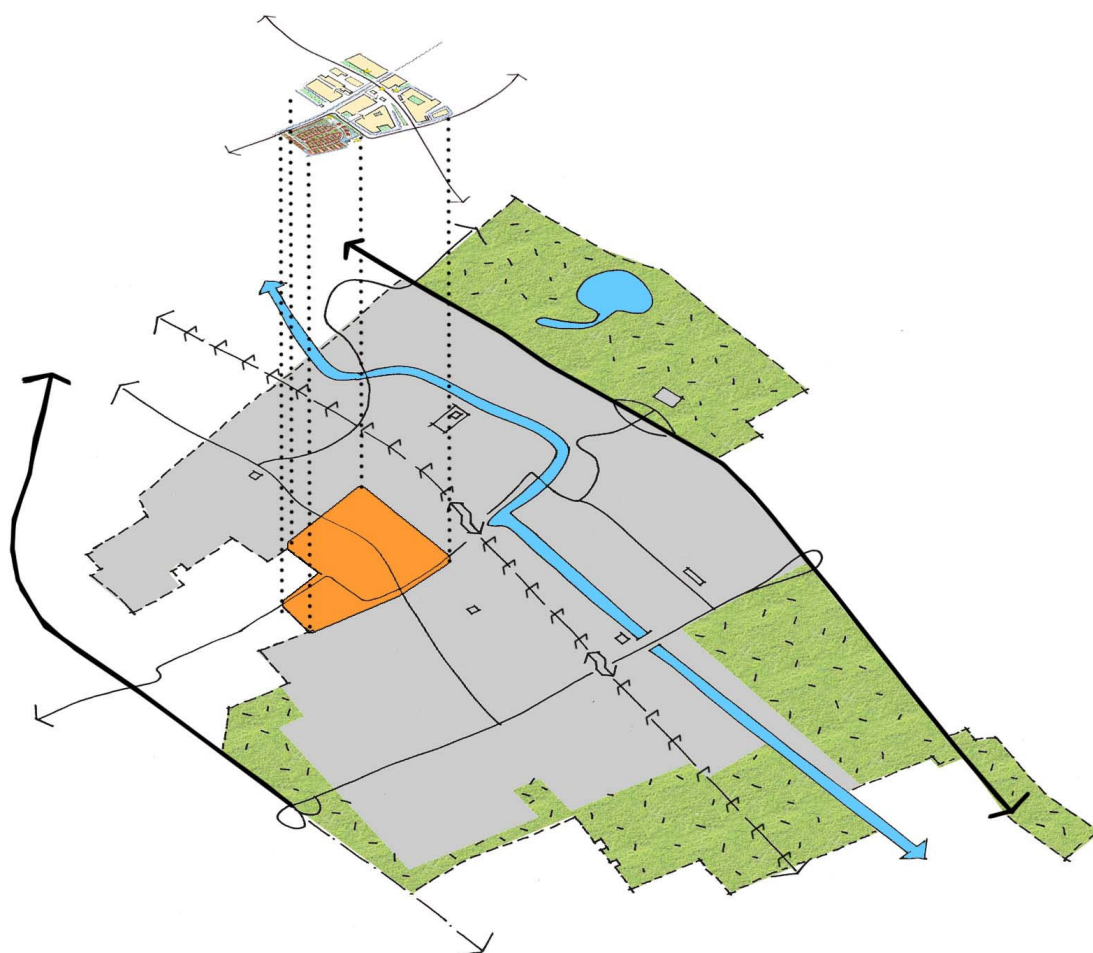


Bestemmingsplan

Noordwest, deelgebied 2

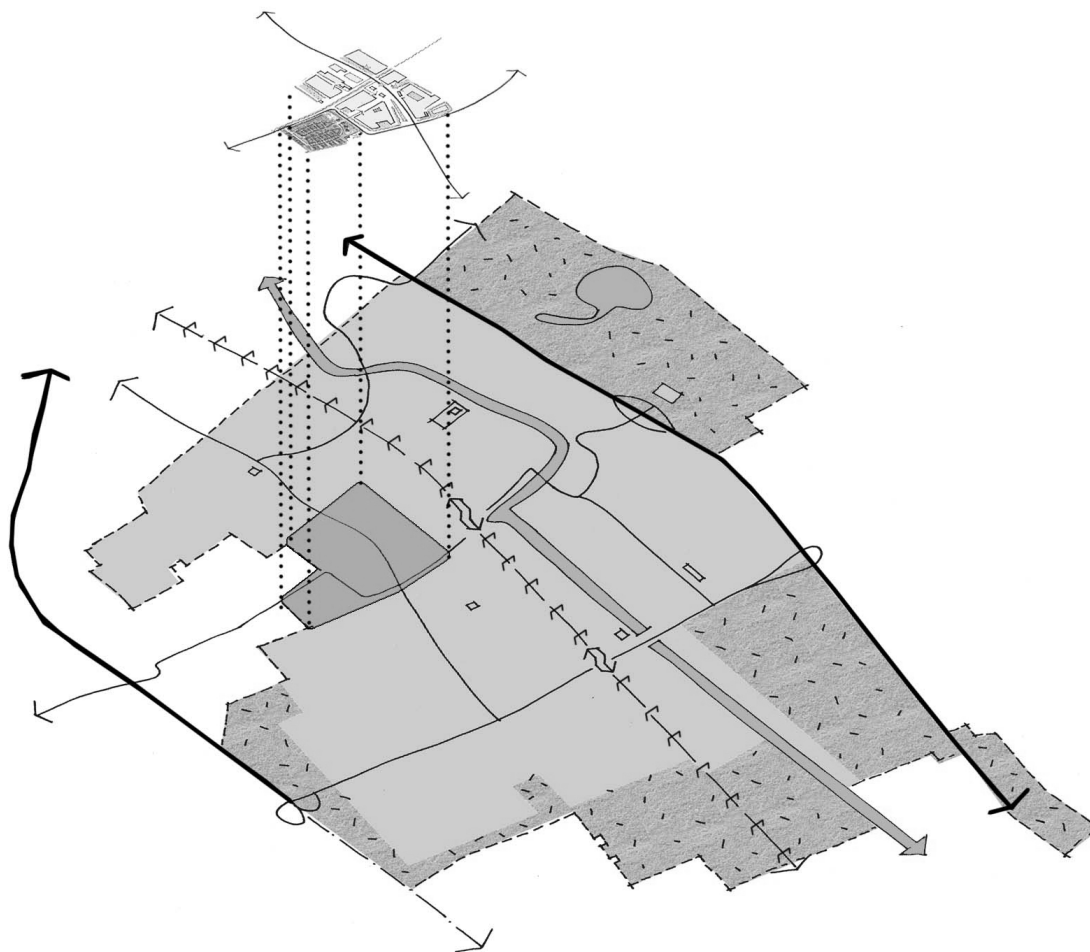
concept voorontwerp



december 2004

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

NOORDWEST, DEELGEBIED 2 voorontwerp



TER VISIE GELEGD DOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
d.d.

ONHERROEPELIJK
d.d.

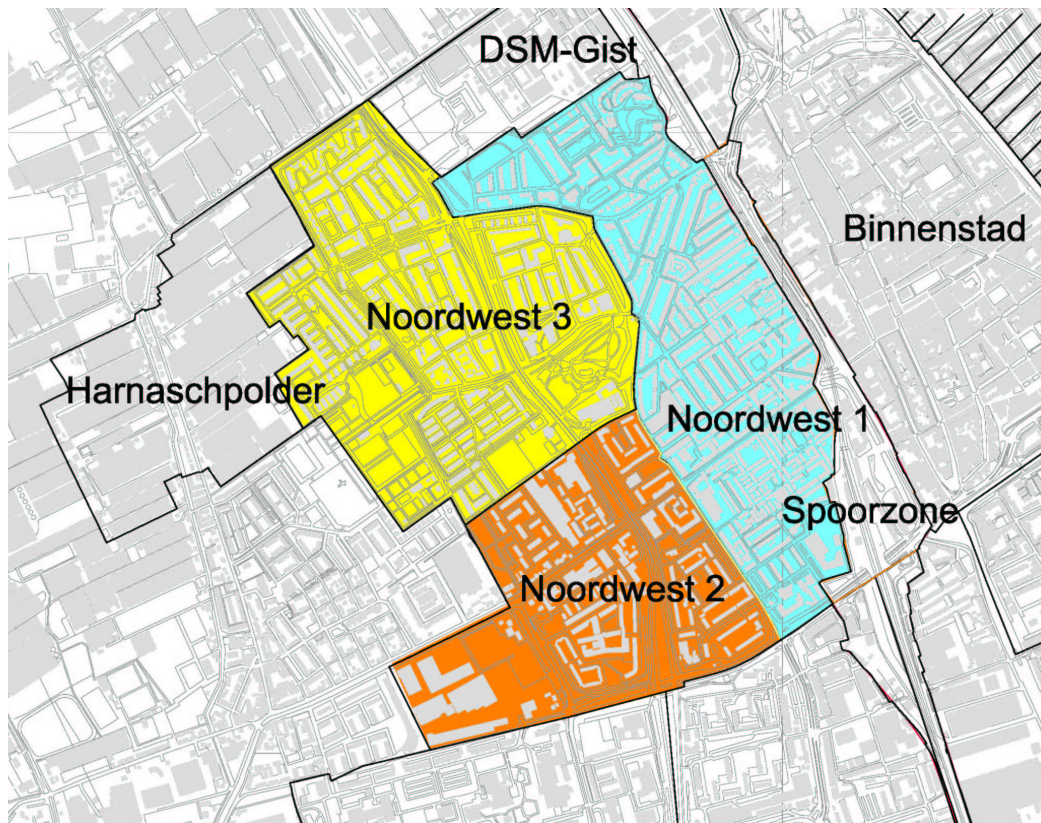
FASTGESTELD DOOR DE RAAD
d.d.

GOEDGEKEURD DOOR GS
d.d.

december 2004
(versie 10-12-2004)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel planvorming	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Opbouw plan	3
2	Gebiedsvisie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Beleid bestaand stedelijk gebied	5
2.3	Locaties voor functiewijzing en/of herontwikkeling	6
3	Juridische planbeschrijving	9
3.1	Verantwoording planvorm	9
3.2	Systematiek bestemmingen	9
3.3	Specifieke elementen	10
4	Ruimtelijke opzet	11
4.1	Bestaande situatie	11
4.2	Beleid en Onderzoek	17
4.3	Gewenste ontwikkelingen	18
4.4	Conclusie	19
5	Funcities	21
5.1	Wonen	21
5.2	Bedrijven, Kantoren, Horeca en Detailhandel	22
5.3	Maatschappelijke voorzieningen	23
5.4	Openbare ruimte	24
6	Milieu	25
6.1	Water	25
6.2	Ecologie	27
6.3	Bodem	29
6.4	Milieuzonering bedrijven	31
6.5	Geluid	32
6.6	Luchtkwaliteit	33
6.7	Externe veiligheid	35
7	Infrastructuur	37
7.1	Bovengronds (verkeer en vervoer)	37
7.2	Ondergronds (kabels en leidingen)	42
8	Cultuurhistorie	43
8.1	Archeologie	43
8.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	47
9	Handhaving	51
9.1	Bestaande situatie	51
9.2	Beleid onderzoek	51
9.3	Gewenste ontwikkeling	52
9.4	Conclusie	52
10	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	53
10.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
10.2	Financiële uitvoerbaarheid	53



figuur 1: noordwest 1 - 2 - 3



figuur 2: begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvorming

Het voorliggende bestemmingsplan “Noordwest, deelgebied 2” is tot stand gekomen om een aantal (sterk) verouderde bestemmingsplannen en hun verschillende regelingen te vervangen door één nieuw en actueel plan.

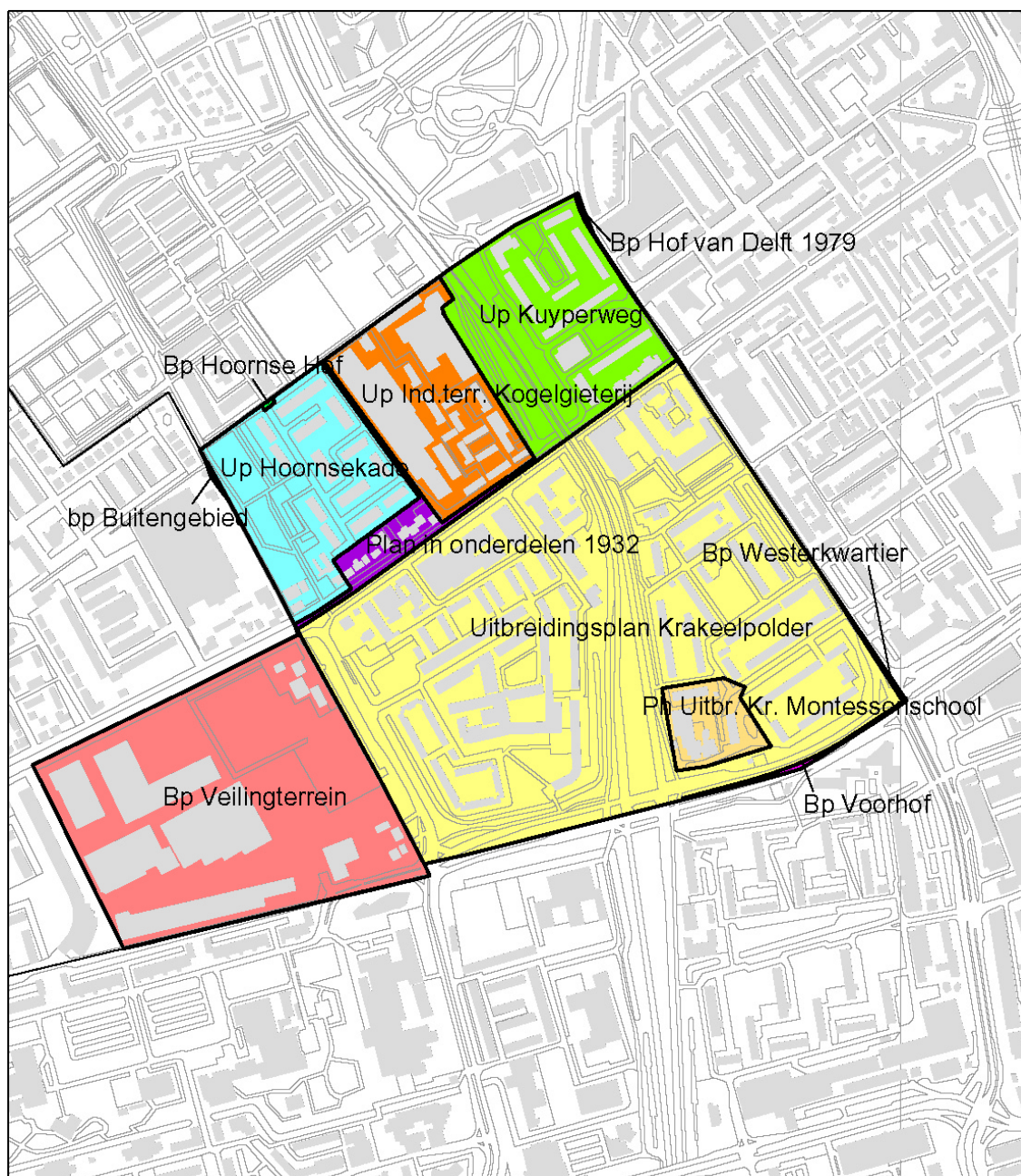
Binnen de gemeente Delft wordt gestreefd naar een zekere schaalvergroting in bestemmingsplannen om voor de bewoners en gebruikers meer duidelijkheid te scheppen over hun mogelijkheden en beperkingen en dit vergelijkbaar te maken met andere gebieden in Delft. De gemeenteraad van Delft heeft daartoe op 2 oktober 2003 besloten al haar bestemmingsplannen binnen een periode van 5 jaar te actualiseren en te uniformeren. Op 29 april 2004 heeft de gemeenteraad het handboek Actualiseren en Uniformeren van Bestemmingsplannen vastgesteld om het proces efficiënt te laten verlopen en te voorzien in een uniforme regeling.

Belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is dan ook het opheffen van de (nu vaak nog) verschillende regelingen door één nieuw plan, waarin de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd is en van een zekere flexibiliteit en eenvoud in regelgeving sprake is. Naast een overwegend consoliderend karakter voorziet dit bestemmingsplan in een planologische regeling voor enige herontwikkelingen, waarvan die van het VDD-terrein de meest ingrijpende is. Deze herontwikkeling heeft inmiddels instemming van gemeenteraad en gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland.

1.2 Begrenzing plangebied

Aanvankelijk was het de bedoeling voor het gehele noordwestelijke woongebied van Delft (ten noorden van de Westlandseweg, ten westen van de spoorlijn) één bestemmingsplan te maken. Gezien de grootte van het plangebied is er voor gekozen een driedeling te maken (zie figuur 1). Hierbij is de karakteristiek van de verschillende wijken als uitgangspunt genomen. Het eerste deelgebied wordt ruwweg gevormd door de oude schil rond de binnenstad en heeft een gevarieerd karakter. Deelgebied 2 wordt gevormd door een verzameling buurten met verschillende karakteristieken, maar die per buurt een homogeen karakter hebben. Deelgebied 3, bestaande uit onder andere de Kuyperswijk en Hoornse Hof, komt in een apart bestemmingsplan aan de orde.

Het plangebied omvat de wijken Marlot, Westlandhof, Krakeelpolder, het gebiedje ten zuiden van het Wilhelminapark en de nieuwe woonwijk op het VDD-terrein. De plangrenzen worden gevormd door het Tuinderspad-Henry Dunantlaan-Molenhuispad aan de noordkant, het Westplantsoen-Krakeelpolderweg aan de westkant, de Westlandseweg aan de zuidkant en de nieuwe gemeentegrens met Midden Delfland aan de oostkant (zie figuur 2).



figuur 3: vigerende regelingen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden in het gehele noordwestelijke deel van Delft 10 verschillende bestemmingsplannen. In deelgebied 2 gaat het om (zie figuur 3):

- uitbreidingsplan Hoornse Kade uit 1963;
- uitbreidingsplan industrieterrein Kogelgieterij uit 1955;
- uitbreidingsplan Krakeelpolder uit 1956;
- partiële herziening Kr. Montessorischool uit 1976;
- gedeelte van uitbreidingsplan Kuyperweg uit 1954;
- gedeelte van plan in onderdelen 1932;
- bestemmingsplan Veilingterrein 1980 (gemeente Schipluiden).

Bovenstaande geeft aan dat sprake is van een breed scala aan gedateerde plannen. Hetgeen aan bebouwing aanwezig is, is vaak veel recenter. Veel ontwikkelingen in het gebied zijn in de loop van de tijd met behulp van vrijstellingsprocedures tot stand gekomen. Een eenduidige en geactualiseerde bestemmingsplanregeling voor het gebied is wenselijk.

1.4 Opbouw plan

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan, de gebiedsvisie, bevat een samenvatting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 wordt de bestaande situatie, de regelgeving en onderzoekgegevens en de gewenste ontwikkelingen op deelaspecten van de ruimtelijke ordening beschreven. Het betreft de aspecten: ruimtelijke opzet, functies, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie. In deze hoofdstukken is de afweging van ruimtelijke relevante factoren gemaakt voor de toekomst van het plangebied. Hoofdstuk 9 beschrijft de bestaande situatie, de regelgeving en onderzoek en de gewenste ontwikkeling ten aanzien van handhaving in dit plangebied. In hoofdstuk 10 wordt tot slot wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



figuur 4: gebiedsvisie

2 Gebiedsvisie

2.1 Inleiding

Het gebied van het onderhavige bestemmingsplan bestaat voor een groot deel uit bestaand stedelijk gebied, waarvoor de komende tien jaar in ruimtelijk opzicht slechts ondergeschikte veranderingen worden verwacht. Voor dit bestaand stedelijk gebied worden de huidige juridisch planologische regelingen van de diverse bestemmingsplannen geactualiseerd, zodat er in ruimtelijk opzicht een evenwichtig en gelijkwaardig beleid ontstaat. De uniforme voorschriften uit het op 29 april 2004 vastgestelde Handboek bestemmingsplannen zijn uitgangspunt voor de nieuwe regelgeving. Op een enkele plaats kan functiewijziging en/of herontwikkeling op kleine schaal aan de orde zijn. Deze worden in het navolgende behandeld. Een klein deel van het plangebied zal worden herontwikkeld. Op de verschillende ontwikkelingen wordt hierna nader ingegaan.

2.2 Beleid bestaand stedelijk gebied

Voor de verschillende woningen wordt de bestaande ruimtelijke opbouw als uitgangspunt aangehouden, deze zijn veelal niet zonder legitieme reden in de betreffende plaats, omvang en vorm gerealiseerd. Op basis van ruimtelijk onderzoek zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de aanwezige woningen in het gebied beoordeeld. Hoofdgebouwen mogen doorgaans niet worden vergroot, uitgezonderd de toevoeging van dakkapellen en aan- en uitbouwen.

Bij bepaalde woningen zijn de afgelopen periode uitbreidingen gerealiseerd. Deze kunnen niet altijd de toets der huidige kritiek doorstaan. Zo worden aangebouwde garages die voor de voorgevel van de woning zijn gesitueerd als ruimtelijk ongewenst beschouwd. Nieuwe garages zijn alleen toegestaan op ten minste 1 meter achter de voorgevel, de aanwezige die van deze regel afwijken worden niet positief bestemd. Bij herbouw zal de garage naar achteren moeten worden geplaatst.

Bij bepaalde plat afgedekte woningen, zoals bijvoorbeeld in de Rode Kruisbuurt, zijn in het verleden dakopbouwen geplaatst. Deze zijn ruimtelijk aanvaardbaar, hetgeen betekent dat ook voor de aangrenzende woningen vergelijkbare dakopbouwen mogelijk worden gemaakt. Bij de woningen direct ten noorden van de Aletta Jacobsstraat zijn aan de achterzijde veel woningen uitgebreid van 1 laag met kap naar 2 lagen met kap. Ruimtelijk is het toelaatbaar alle vergelijkbare woningen in dit gebied een dergelijke uitbreiding te laten krijgen. In andere delen heeft de bebouwing reeds de uiterste omvang bereikt en kan niet meer met dakopbouwen worden vergroot.

Bij woningen kan daarnaast nog uitbreiding plaatsvinden op het bijbehorende terrein, in de vorm van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Deze bebouwing dient in de regel aan de achterzijde van de woning te worden gesitueerd, vergelijkbaar zoals dat elders in Delft is of zal worden toegestaan. Op de plankaart is aangegeven waar dergelijke erfbouw ook aan de zijkant van de woning aanvaardbaar is. Grofweg mag 50% van het bebouwbare erf worden bebouwd met een maximum van 30 m² aan bijgebouwen. Aan- en uitbouwen mogen niet dieper zijn dan 2,5 m gerekend vanaf de gevel van het hoofdgebouw.

Bij bepaalde woningen is thans meer of grotere erfbouw dan toegestaan aanwezig. Deze erfbouw wordt als ongewenst beschouwd en mag niet worden herbouwd laat staan uitgebreid. Deze "boventallige" erfbouw mag wel in stand worden gehouden. Langs het westelijk deel van de Buitenwatersloot is aan de noordzijde van deze watergang woningen aanwezig, waarbij de uitbreiding met een erker aan de voorzijde ruimtelijk aanvaardbaar is. Een deel van de woningen ter plaatse heeft al een erker.

2.3 Locaties voor functiewijzing en/of herontwikkeling

VDD-terrein

Het meest westelijke deel van het plangebied betreft de voormalige bedrijvenlocatie van VDD en Mooij (VDD-terrein). Deze bedrijven zijn naar elders verplaatst. De hierdoor vrijkomende gronden worden door projectontwikkelaars in overleg met de gemeente herontwikkeld voor woningbouw. Voor de herontwikkeling van het VDD-terrein is het ontwikkelingsplan VDD-terrein opgesteld en in procedure gebracht om als toetsingskader van de woningbouwplannen te kunnen dienen.

Funsport Siem de Jong

In het ontwikkelingsplan zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied ter plaatse van het bedrijf Funsport Siem de Jong. Het bedrijf overweegt de bestaande bedrijfsbebouwing te vernieuwen. Verplaatsing van het bedrijf naar elders biedt de mogelijkheid de geprojecteerde woonbebouwing langs de Hoornseweg en langs de Westlandseweg in optimale vorm af te maken. Het concentreren van het bestaande bedrijf in nieuwe bebouwing langs de Hoornseweg maakt het mogelijk nog een gestapeld woongebouw langs de Westlandseweg toe te voegen.

Vooralsnog bestaat onvoldoende duidelijkheid met betrekking tot deze ontwikkeling, zodat de bestaande situatie is bestemd.

Digo

Aangrenzend aan het VDD-terrein, langs de Reinier de Graafweg ligt het automobielbedrijf Digo. Dit bedrijf is jaren geleden vanuit de dorpskern van Den Hoorn door de toenmalige gemeente Schipluiden naar de huidige locatie verplaatst. Het bedrijf in de loop der jaren gegroeid. Dit bedrijf maakte in de laatste jaren gebruik van een deel van het VDD-terrein om auto's te stallen. Door de herontwikkeling van het VDD-terrein moet het bedrijf zich terugtrekken op eigen gronden. Ten einde voldoende stallingsruimte te verkrijgen is nieuwbouw noodzakelijk. Deze nieuwbouw is ruimtelijk inpasbaar indien de bedrijfskavel een andere (groene) overgang met het toekomstige woongebied krijgt.

In ruimtelijk opzicht wordt in dit bestemmingsplan reeds rekening gehouden met de door dit bedrijf gewenst nieuwbouw op eigen terrein. Hiertoe is een bouwvlak opgenomen dat niet alleen het bestaande garagegebouw toelaat, maar ook een parkeergelegenheid in twee lagen. Langs de randen met het woongebied ter plaatse van het VDD-terrein zal in een groenere overgang worden voorzien, daarnaast krijgt de uitbreiding een vegetatiedak (sedum).

Voormalige garage Mulder (Pieter Steijnstraat)

Voor dit leegstaande pand zijn verschillende initiatieven ontwikkeld. Onderzocht is of op deze locatie een woonfunctie mogelijk is, daarnaast is bezien of een wolgroothandel ter plaatse kan worden gevestigd. Gebleken is dat voor een woonfunctie een verzoek hogere waarde wegverkeerslawaaï noodzakelijk is.

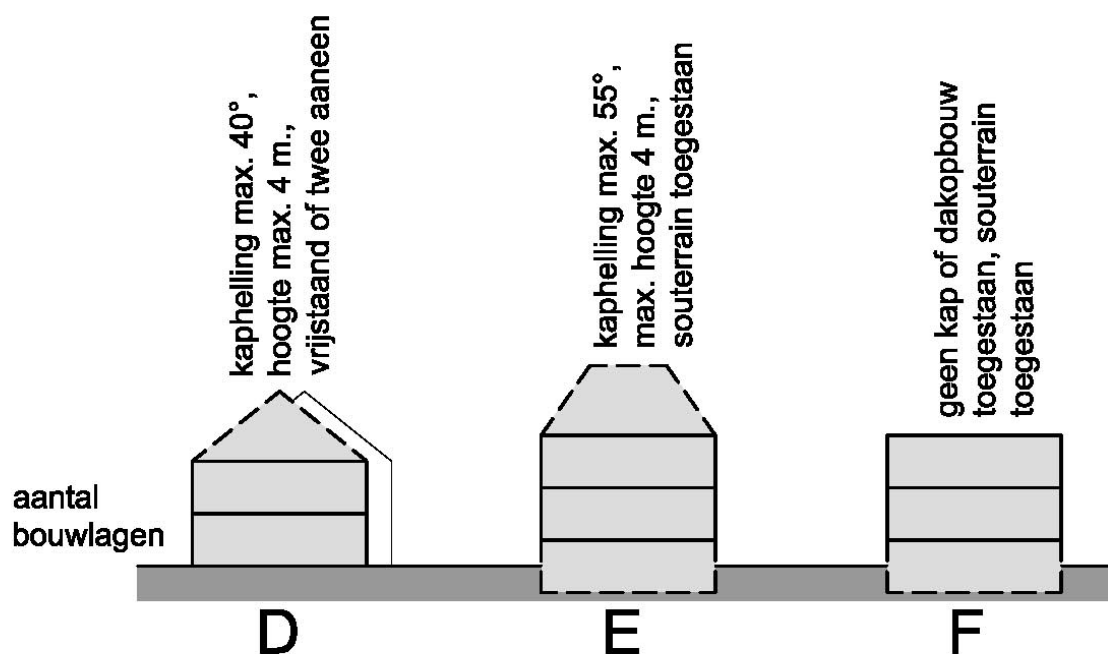
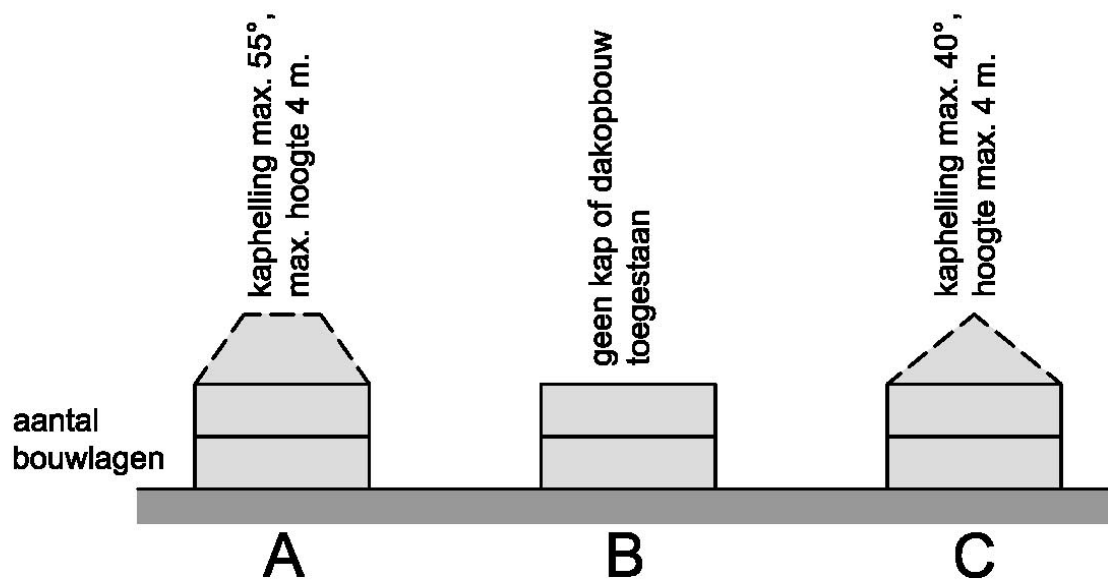
Vooralsnog bestaat onvoldoende duidelijkheid met betrekking tot deze ontwikkeling, zodat gekozen is voor een bedrijfsbestemming.

Gezondheidscentrum Pootstraat

Ter plaatse van het bestaande gezondheidscentrum aan de Pootstraat is een nieuwbouwplan in voorbereiding. De gewenste bebouwing heeft een grotere omvang dan het bestaande centrum. Het grondoppervlak is groter en het gebouw zal twee verdiepingen gaan omvatten. Bij deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen, daarnaast wordt rekening gehouden met de ecologische zone langs de Provincialeweg en de aanwezige vijver (waterberging).

Viaduct Provincialeweg

Mogelijke uitbreiding van de bestaande afgesloten ruimten onder viaduct ter opheffing onduidelijke en sociaal onveilige ruimte. De locatie ligt in de ecologische hoofdstructuur, zodat vanuit dat oogpunt geen extra bebouwing buiten het viaduct gewenst is. Onder het viaduct kan onduidelijke ruimte worden benut, waarbij ook een ecologische verbinding voor kleine zoogdieren moet worden ingepast. Uitbreiding kan verder alleen als de parkeerdruk niet toeneemt. In functioneel opzicht wordt uitgegaan van opslagruimte voor bedrijven. Detailhandel is ongewenst mede gelet op de ligging ten opzichte van andere detailhandel.



categorieën

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan heeft overwegend een consoliderend karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie is opgenomen in een juridisch planologische regeling. Op sommige plaatsen voor ruimte geboden voor herontwikkeling. Voor de wijze van bestemmen is het handboek bestemmingsplannen als uitgangspunt genomen.

3.2 Systematiek bestemmingen

Wonen

De basis voor de regeling van de bestaande woonfunctie is een regeling, die uit drie bestemmingen bestaat: Woondoeleinden, Tuin en Voortuin.

Bouwvoorschriften

Met betrekking tot de woningen op de gronden met de bestemming Woondoeleinden geldt, dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de daarbij in acht te nemen maximale verticale en horizontale maten met betrekking tot het hoofdgebouw.

Op de plankaart wordt de hoogte van woningen aangegeven in aantal toegestane lagen (verdiepingen). Door middel van een categorie wordt aangegeven of de woning daarboven nog een kap mag hebben of niet.

Op de gronden met de bestemming Tuin mag het gezamenlijk oppervlak van aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen met een maximum van 60 m². Er mag echter niet meer dan 30 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

De diepte van aan-/uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw waaraan wordt uitgebouwd, ten hoogste 2.50 meter bedragen. Aan- en uitbouwen aan een zijgevel mogen maximaal 3 meter breed zijn.

Voor aan-/uitbouwen is de maximale bouwhoogte gelijkgesteld met de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, gemeten vanaf peil. Voor (vrijstaande) bijgebouwen is een maximale bouwhoogte van 3 meter geregeld. Boven de gronden is de bouw van erkers en balkons toegestaan die behoren bij het hoofdgebouw. De bouwhoogte van erkers mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aangrenzende bouwlaag met bestemming Woondoeleinden.

Binnen de bestemming Voortuin zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erfafscheidingen toegestaan als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet. Oftewel mag een kerfafscheiding ter plaatse niet hoger zijn dan 1 meter. Ter plaatse van de gronden met de bestemming Voortuin voorzien van de nadere aanwijzing "E" zijn erkers toegestaan.

Gebruiksvoorschriften

Binnen de bestemming wonen is bedrijvigheid aan huis toegestaan met een maximum van 30% van het totale vloeroppervlak. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bestuurlijke wens kleine bedrijvigheid aan huis mogelijk te maken als stimulans voor de economie en als tegemoetkoming aan het mobiliteitsprobleem.

Bedrijven

In het plangebied heeft overwegend een woonkarakter. Bedrijven die beperkte inbreuk maken op dit woonmilieu zijn toegestaan onder de bestemming bedrijven. De maximaal toegestane categorie is 1 met een vrijstelling voor categorie 2 bedrijven. Voor bestaande bedrijven vallend onder een hogere categorie is een zogenoemde maatbestemming opgenomen. Deze bedrijven mogen alleen vervangen worden door een zelfde type bedrijf maar niet door willekeurig ander bedrijf vallend onder die hogere categorie.

Onder het viaduct van de Provincialeweg zijn afgesloten ruimten aanwezig die nu als opslagplaats in gebruik zijn en als oefenruimte voor de Drumgards.

Een gedeelte van de ruimte is echter onbenut en wordt enerzijds gebruikt als parkeerplaats en zorgt anderzijds voor een sociaal onveilige locatie. Deze ruimte krijgt de bestemming die aansluit bij de reeds aanwezige opslagfunctie. Derhalve zijn de gronden onder het wegdek bestemd voor opslag van goederen door middel van een aanwijzing.

Verblijfsgebied en Verkeersdoeleinden

In dit plangebied wordt een onderscheid gemaakt tussen de bestemming Verkeersdoeleinden enerzijds en de bestemming Verblijfsgebied anderzijds. De Westlandseweg, Provincialeweg, Hoornseweg, Krakeelpolderweg hebben een doorgaande verkeersfunctie en daar is de maximaal toegelaten snelheid 50 km/h of hoger. Deze gronden zijn bestemd voor doorgaande wegen met ten hoogste 2x2 rijstroken. Opstelstroken en busstroken zijn hier niet bij gerekend. Op wegen met de bestemming VG mag maximaal 30 km/h gereden worden en deze wegen kennen een duidelijke verblijfsfunctie. Aan de gehele openbare ruimte van deze woonstraten is deze bestemming toegekend, uitgezonderd water en belangrijke groenelementen.

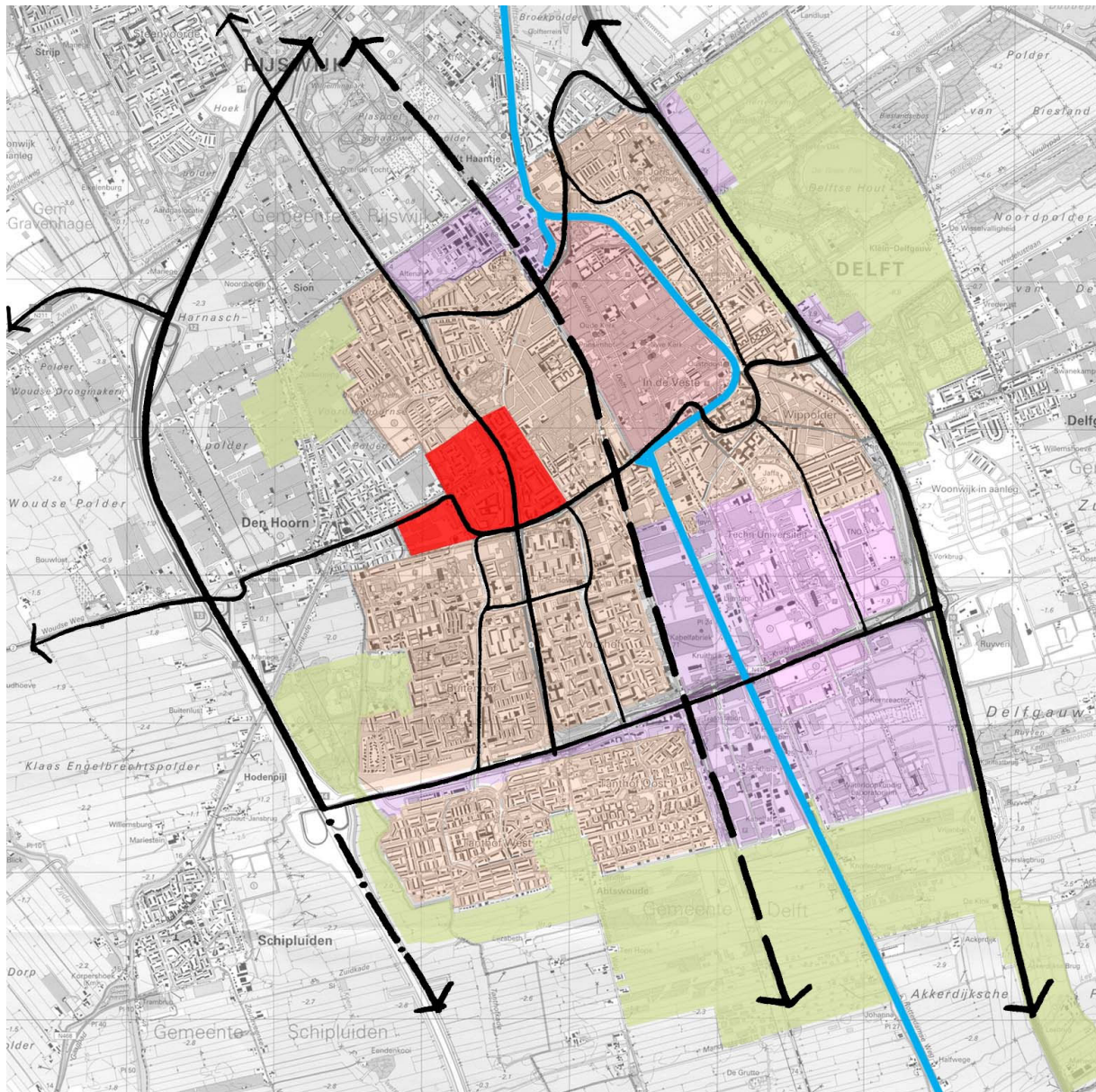
3.3 Specifieke elementen

Kabels en leidingen tracés, archeologische waardevol gebied, gebied met hoge archeologische waarde en waterkeringen zijn met een medebestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Voor deze met eigen arcering op de plankaart opgenomen medebestemmingen geldt dat eerst een aanlegvergunning dan wel toestemming van een andere orgaan is vereist alvorens de bouwvergunning voor de andere bestemming kan worden verleend. Monumenten, reclamemasten, tunnels en overbouwingen zijn met aanwijzingen op de plankaart opgenomen. Ook ecologische zones op plaatsen waar veranderingen worden voorzien zijn op de plankaart met een aanwijzing opgenomen.

4 Ruimtelijke opzet

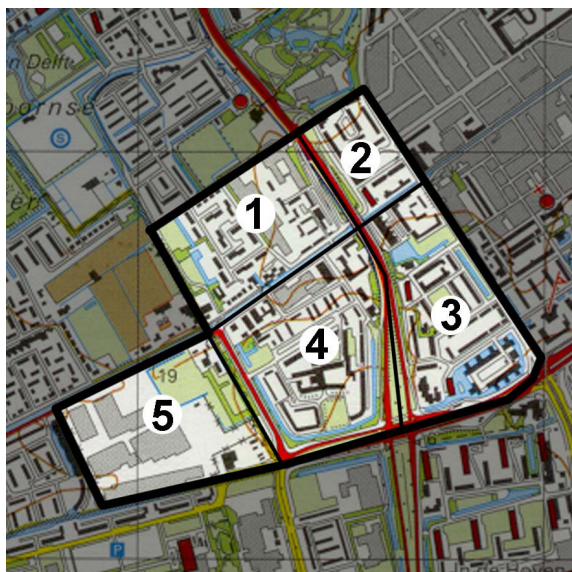
4.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het overwegend woongebied aan de westzijde van de binnenstad. Het gebied ligt direct ten noorden van de kruising van de Provincialeweg met de Westlandseweg, twee belangrijke ontsluitingswegen van Delft (zie figuur 5).

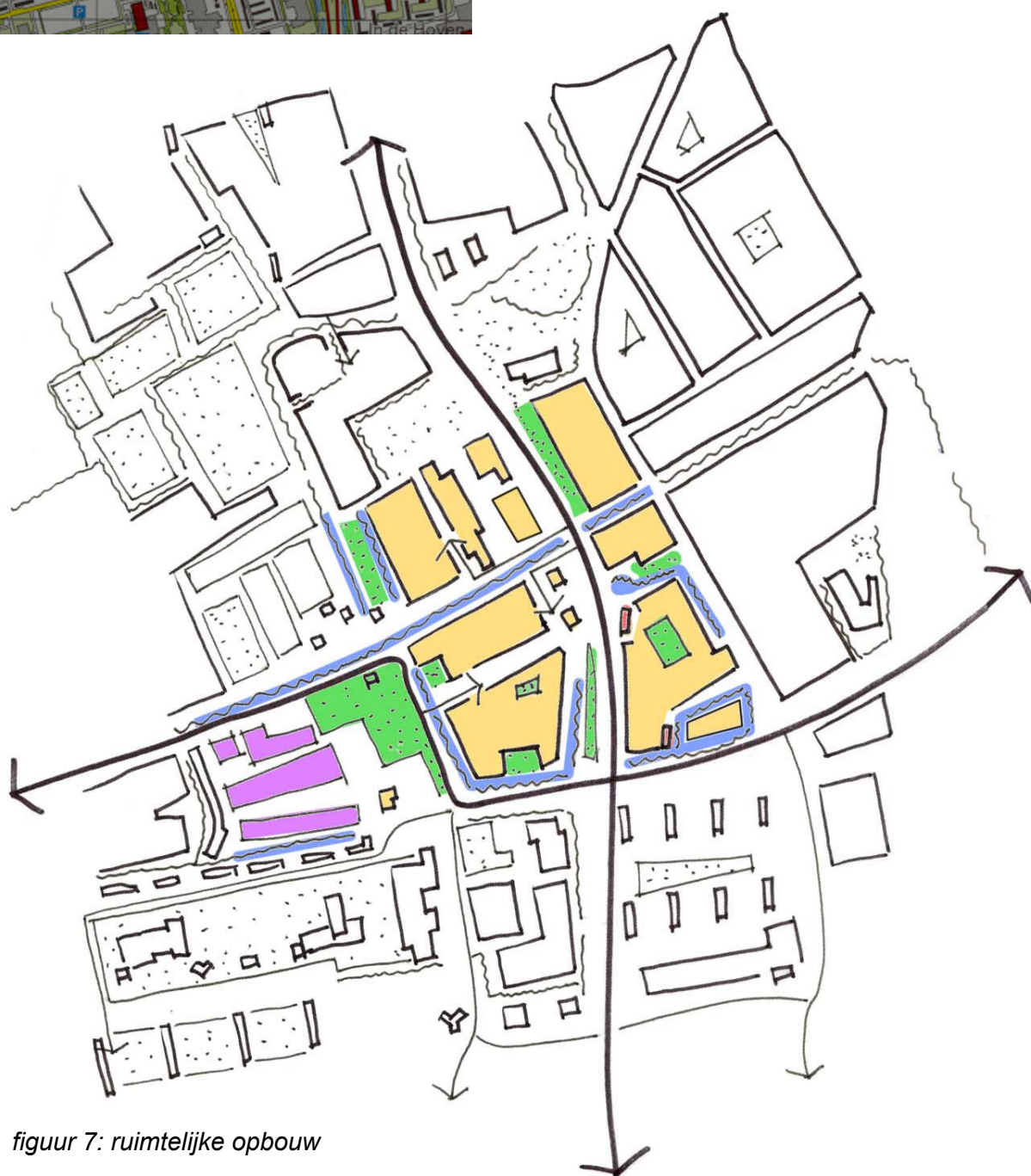


figuur 5: ligging plangebied in de stadsstructuur

Het plangebied kent een fragmentarisch karakter. Er is, vergeleken met bijvoorbeeld de schil rond de binnenstad, veel minder sprake van een organisch gegroeid stadsdeel en als gevolg daarvan ook veel minder samenhang tussen de verschillende deelgebieden. Door het plangebied lopen twee belangrijke structuurlijnen, die een barrièrewerking veroorzaken: de Buitenwatersloot (en in het westelijke verlengde daarvan de Kickert) en de haaks hierop gelegen Provincialeweg. Daarnaast scheidt de drukke Westlandseweg het nieuwe woongebied ter plaatse van het VDD-terrein van de bestaande woonbuurten. Hierdoor ontstaan 5 deelgebieden (zie figuur 6).



figuur 6: deelgebieden



figuur 7: ruimtelijke opbouw

Het eerste deelgebied in de noordwesthoek van het plangebied valt uiteen in een aantal stroken. De strook langs de Buitenwatersloot kenmerkt zich door de historische, kleinschalige en gevarieerde (woon)bebouwing. Ten noorden daarvan liggen 3 deelgebieden: Oostelijk de strook met Combiwerk (werkgelegenheid), de Kogelgieterij en het CLD (onderwijs), die zowel qua functie als morfologie afwijken van de (woon)omgeving. In het midden de Rode Kruisbuurt en aan de westzijde het groengebied (Henry Dunantpark), langs de gemeentegrens.

Het tweede deelgebied ligt aan de oostzijde van de Provincialeweg en eveneens ten noorden van de Buitenwatersloot.

In dit noordoostelijke deelgebied ligt de bebouwing min of meer gegroepeerd rondom het plein aan het westelijk deel van de Hugo de Grootstraat/Pieter Steynstraat/Paulus Buijsstraat. Dit plein vormt de beëindiging van de Hugo de Grootstraat en wordt door een voormalig garagebedrijf van de Provincialeweg gescheiden. Het plein is eigenlijk een groot parkeerterrein. Ten noorden van het plein ligt een U-vormig woonbuurtje met in de noordwesthoek een basisschool. Hier ligt ook een oprit naar de Provincialeweg. Tussen het Pieter Steynstraat en de Buitenwatersloot ligt een gesloten bouwblok. Aan het plein zijn gestapelde woningen aanwezig en langs de Buitenwatersloot gevarieerde kleinschalige grondgebonden woningen.

Het zuidoostelijke deelgebied omvat langs de Buitenwatersloot een nieuwbouwbuurtje, met langs de Provincialeweg gestapelde woningen op een winkel/kantoorplint (Letland). Dit buurtje wordt door een parkje met waterpartij van het zuidelijk deel gescheiden met wat oudere, naoorlogse gestapelde woonbebouwing. In de zuidrand van dit parkje ligt op de oever van de waterpartij (langs de Pootstraat) een gezondheidscentrum dat binnenkort door nieuwbouw zal worden vervangen.

Centraal ligt een buurtgroenvoorziening. In de zuidwesthoek ligt de lage Montessori basisschool van architect Herzberger, naast een hoge woonflat die het plangebied hier markeert aan de Westlandseweg. Het naastgelegen studentencomplex de Krakeelhof, dat geheel in het water is gelegen, vormt een ander herkenningspunt. Aan de kant van de kant van de Krakeelpolderweg maakt een discotheek onderdeel uit van het complex.

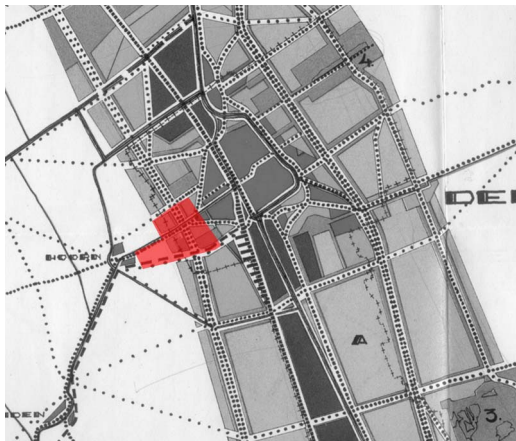
Aan de overzijde van de Provincialeweg ligt het vierde deelgebied. Langs dit deel van de Buitenwatersloot heeft de bebouwing een gevarieerd karakter, met over het algemeen een mix van woon- en bedrijfsbebouwing. Nabij de Provincialeweg staat een voormalige boerderij, waar op het achterterrein enkele luxe laagbouwwoningen zijn gebouwd. Deze woningen staan op zeer korte afstand tot belendende bedrijfsperven en -gebouwen. In deze strook tussen de Marlotlaan en de Provincialeweg staat een kantoor van een woningbouwvereniging DuWo dat door verhuizing vrij zal komen en een buurtcentrum met oefenruimte voor bands.

Tussen de bedrijven, soms met woning is ook een kinderdagverblijf gesitueerd, alsmede het kantoor/bedrijfsruimte van DelftWonen (Kluizenaarsbocht 6).

De rest van dit deelgebied wordt gevormd door een woonbuurt rond de tot woonruimte omgebouwde gebouwen van het voormalige Oude en Nieuwe Gasthuis. Een deel van deze bebouwing heeft een niet-woonfunctie. Op de hoek van de Provincialeweg en de Westlandseweg staat een fors wooncomplex (deels 9 verdiepingen hoog) voor studenten van architect Kees Christiaanse, dat in het verleden als studentenhotel is gebouwd. Nabij de ontsluiting van deze buurt vanaf de Westlandseweg ligt een archeologisch monument, in de vorm van de fundatie van een voormalig Karthuizer klooster (1409-1572), dat bij een opgraving in 1959 aan het licht is gekomen.



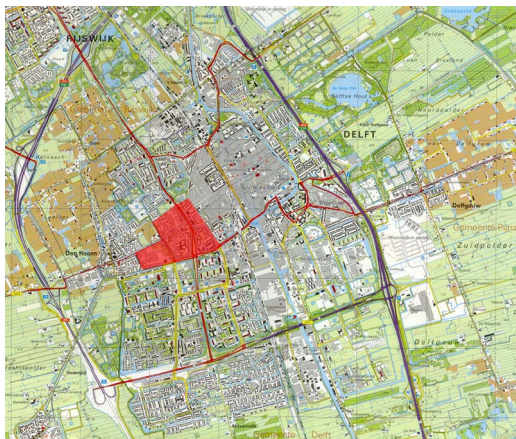
plangebied rond 1850



plangebied rond 1930



plangebied rond 1954



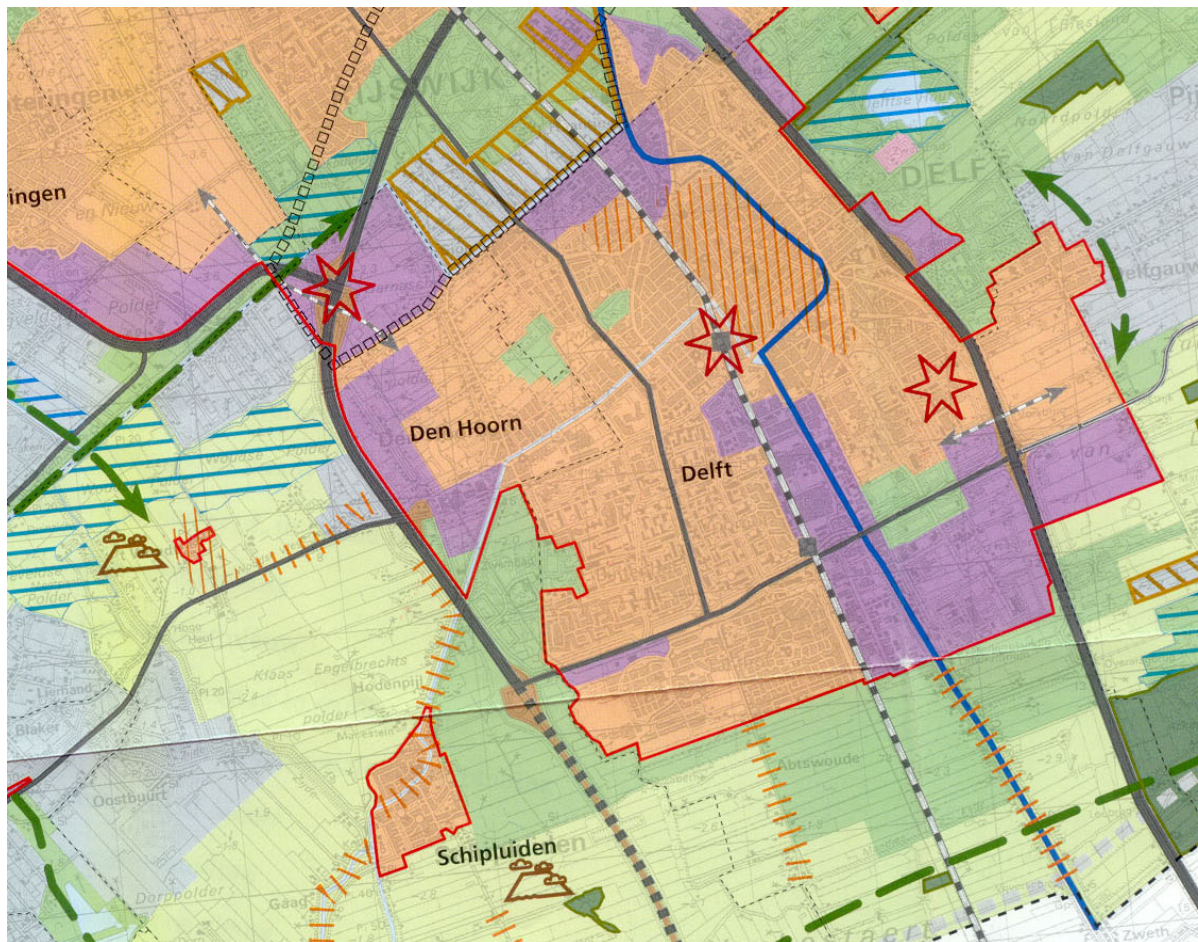
plangebied rond 2000 *figuur 8: plangebied in de loop der tijd*

Ten westen van de Westlandseweg ligt het VDD-terrein. Het betreft een voormalig veilingterrein annex bedrijventerrein (van de bedrijven Van Dijk Delft en Mooy) en enkele onbebouwde percelen die als woningbouwlocatie zullen worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling sluit aan op het aangrenzende gebied van de Drogerij aan de andere zijde van de gemeentegrens, dat jaren geleden tot woongebied is ontwikkeld. Op de hoek van de Hoornseweg en de Westlandseweg is een watersportbedrijf gevestigd. Mogelijk zal ter plaatse vervangende nieuwbouw aan de orde komen, al dan niet in combinatie met woningbouw (in aansluiting op de nieuwe woonbuurt). Naast dit bedrijf staat langs de Hoornseweg een woonblokje.

Op de hoek van de Reinier de Graafweg en de Westlandseweg liggen enkele percelen die buiten de geplande woningbouwontwikkeling blijven: het betreft een automobielbedrijf (DIGO), een nutsgebouw van Eneco Energie (perceel 4054, sectie W) en een woning met schuur.

De Provincialeweg is een belangrijke structuurlijn in het gebied. Deze lijn heeft, door vormgeving en profiel, veel meer dan de Buitenwatersloot, een opdeling van het gebied tot gevolg. De bermen van de Provincialeweg en de daaraan gelegen groenstroken maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur van Delft. Onder het viaduct van deze weg ter plaatse van de Buitenwatersloot zijn enkele gebruikruimten aanwezig. Naast een aannemer wordt deze ruimte ook door muziekvereniging Excelsior gebruikt. Een van de ruimte onder het viaduct is niet met muren afgeschermd en heeft een functie als parkeerruimte en is niet sociaal veilig qua inrichting en gebruik.

De Buitenwatersloot is de andere structuurlijn in het gebied. Deze watergang (ter hoogte van het VDD-terrein de Kickert genaamd) vormt een cultuurhistorisch en ruimtelijk fraai element. De watergang maakt onderdeel uit van het boezemwatersysteem van Delfland. Daarnaast vormt deze watergang een recreatieve verbinding voor pleziervaart en andere watersport.



figuur 9: uitsnede kaart Streekplan Zuid Holland

4.2 Beleid en Onderzoek

4.2.1 *Rijksbeleid*

Ten aanzien van het rijksbeleid zijn de volgende beleidsnota's op het gebied van de ruimtelijke ordening richtinggevend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening

Het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid is verwoord in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra uit 1999. De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra is in 2004 vervangen door de Nota Ruimte. Het rijksbeleid in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra is vooral gericht op het waar mogelijk verdichten van stedelijke ontwikkelingen.

Nota Ruimte

Het nationale ruimtelijk beleid is in concept neergelegd in de Nota Ruimte. Hoewel de beleidsuitspraken uit deze nota richtinggevend zijn voor het beleid op een lager schaalniveau, zijn de beleidslijnen in de nota van een dusdanig hoog abstractieniveau dat hieruit voor het plangebied geen directe, concrete beleidsvoornemens zijn te destilleren.

In de Nota Ruimte staan geen direct op het bestemmingsplangebied gerichte beleidsdoelstellingen. De Nota Ruimte gaat uit van decentralisatie daar waar mogelijk. Dit houdt in dat de provincie, het stadsgewest en de gemeente de aangewezen overheden zijn om ruimtelijke ordeningsbeleid op te stellen.

4.2.2 *Regionaal beleid*

Ten aanzien van het regionaal beleid zijn de volgende beleidsnota's richtinggevend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Streekplan Zuid-Holland West 2003

Op 19 februari 2003 is het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. De hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie zijn beschreven in dit streekplan. In navolging op het rijksbeleid wordt hier de nadruk gelegd op het belang van de compacte stad en het behoud van de veelzijdigheid van het stedelijk functioneren.

Het Streekplan gaat uit van het bijbouwen van een substantieel aantal woningen in het Streekplangebied. In het Streekplan is gekozen voor het sturen op stedelijk ruimtebeslag met behulp van bebouwingscontouren, de rode contouren. De gedachte achter deze beleidskeuze is zuinig omgaan met ruimte. Buiten deze contouren is het in principe niet toegestaan bebouwing te realiseren. Het plangebied valt binnen de rode of bebouwingscontour.

De locatie valt binnen de legenda-eenheid stads- en dorpsgebied. Het Streekplan geeft verder aan dat de vraag naar woningen in bestaand stedelijk gebied stijgt en dat vijftig procent van de bouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. In het streekplan zijn de belangrijkste overgangen van de HOV-route 37 aangegeven.

Regionaal Structuurplan (RSP) 2002

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden is op 20 februari 2002 vastgesteld. Het stadsgewest Haaglanden brengt met het RSP veel van de actuele plannen en beleidsvoornemens van rijk, provincie en gemeenten in onderlinge samenhang. Voor Delft zijn met name het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling en het versterken van de economische positie van Haaglanden van belang. Dit betekent dat passende woonmilieus voor de meer koopkrachtige huishoudens gerealiseerd moeten worden. De locatie staat aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied. Naast het Streekplan bevat ook het RSP het tracé van de Zuidtangent (toekomstige HOV-lijn 37).

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid zijn de volgende beleidsnota's richtinggevend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Ontwikkelingsvisie Delft 2025

In december 1998 is de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 vastgesteld. Deze visie is bedoeld als leidraad voor het ruimtelijke beleid. De visie geeft aan hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en haar directe omgeving tot het jaar 2025 zou moeten verlopen. Het stuk is ook bedoeld als een "ruimtelijke vertaling" van de strategie om Delft te ontwikkelen tot Kennisstad en als compacte en complete stad.

De ontwikkelingsvisie gaat uit van het concept van de Ruggengraat van Delft: deze ruggengraat verbindt de binnenstad met de wijken. In de ontwikkelingsvisie wordt veel aandacht besteed aan deze radiale OV-routes.

Na vaststelling van de Ontwikkelingsvisie is discussie ontstaan over het verloop van de tramlijn over de Reinier de Graafweg/Westlandseweg in plaats van over de Ruys de Beerenbrouckstraat. Het belang van de Ruys de Beerenbrouckstraat als radiale route blijft aanwezig, zij het naar alle waarschijnlijkheid niet in de vorm van een tramverbinding. Langs de zuidgrens van het bestemmingsplangebied loopt het geplande tracé van de Zuidtangent, de toekomstige HOV-lijn 37, die Kijkduin via Wateringseveld en Harnaschpolder verbindt met Delft, Emerald, Pijnacker en Zoetermeer.

Langs deze radiale routes is verdichting gewenst. Daarmee wordt draagvlak gecreëerd voor het openbaar vervoer en worden aantrekkelijke routes naar het centrum van Delft gerealiseerd. Langs deze routes is ruimte voor voorzieningen.

4.3 Gewenste ontwikkelingen

Het bestemmingsplan zal grotendeels een consoliderend karakter hebben. De bestaande woonwijken worden in hun huidige structuur gehandhaafd. Enige ontwikkelingslocatie van formaat is het voormalige terrein van Van Dijk Delft en Mooy, waarvoor een woningbouwplan is ontwikkeld (zie hiervoor het Ontwikkelingsplan VDD-terrein). Het bestemmingsplan voorziet in deze transformatie.

De volgende locaties zijn onderzocht met betrekking tot een mogelijke functiewijziging al dan niet gecombineerd met vervangende nieuwbouw in aanmerking:

1. Voormalige garage Mulder aan Pieter Steynstraat
Hergebruik van bestaande gebouw voor een passende (bedrijfs)functie dan wel mogelijke vervangende woningbouw en andere functies op de begane grond (kleinschalig kantoor, maatschappelijke, soc.cult, medische, lichte bedrijven). Gelet op de ligging nabij de Provincialeweg is voor een geluidsgevoelige functie, zoals wonen, een verzoek hogere waarde noodzakelijk. Het hergebruik van het bestaande complex voor bijvoorbeeld een bedrijf heeft geen ruimtelijke gevolgen.
2. Combiwerk/Henry Dunantlaan
Op langere termijn komt deze locatie mogelijk vrij voor woningbouw, voor de planperiode wordt uitgegaan van voortzetting van de huidige bedrijfsvoering.
3. Kantoor van DelftWonen/Kluinernaarsbocht
Bestaande kantoorfunctie vervalt als gevolg van verhuizing van DelftWonen. Pand kan andere kantoorfunctie krijgen, hetgeen geen ruimtelijke gevolgen heeft.
4. Ruimten onder viaduct Provincialeweg/Estland
Mogelijke uitbreiding van de bestaande afgesloten ruimten onder viaduct ter opheffing van onduidelijke en sociaal onveilige ruimte. De locatie ligt in ecologische hoofdstructuur, zodat vanuit dat oogpunt geen extra bebouwing buiten het viaduct gewenst is. Onder het viaduct kan onduidelijke ruimte worden benut, waarbij ook een ecologische verbinding voor kleine zoogdieren moet worden ingepast. Uitbreiding kan verder alleen als de parkeerdruk niet toeneemt. In functioneel opzicht wordt uitgegaan van opslagruimte voor

bedrijven. Detailhandel is ongewenst mede gelet op de ligging ten opzichte van andere detailhandel.

5. Gezondheidscentrum Pootstraat

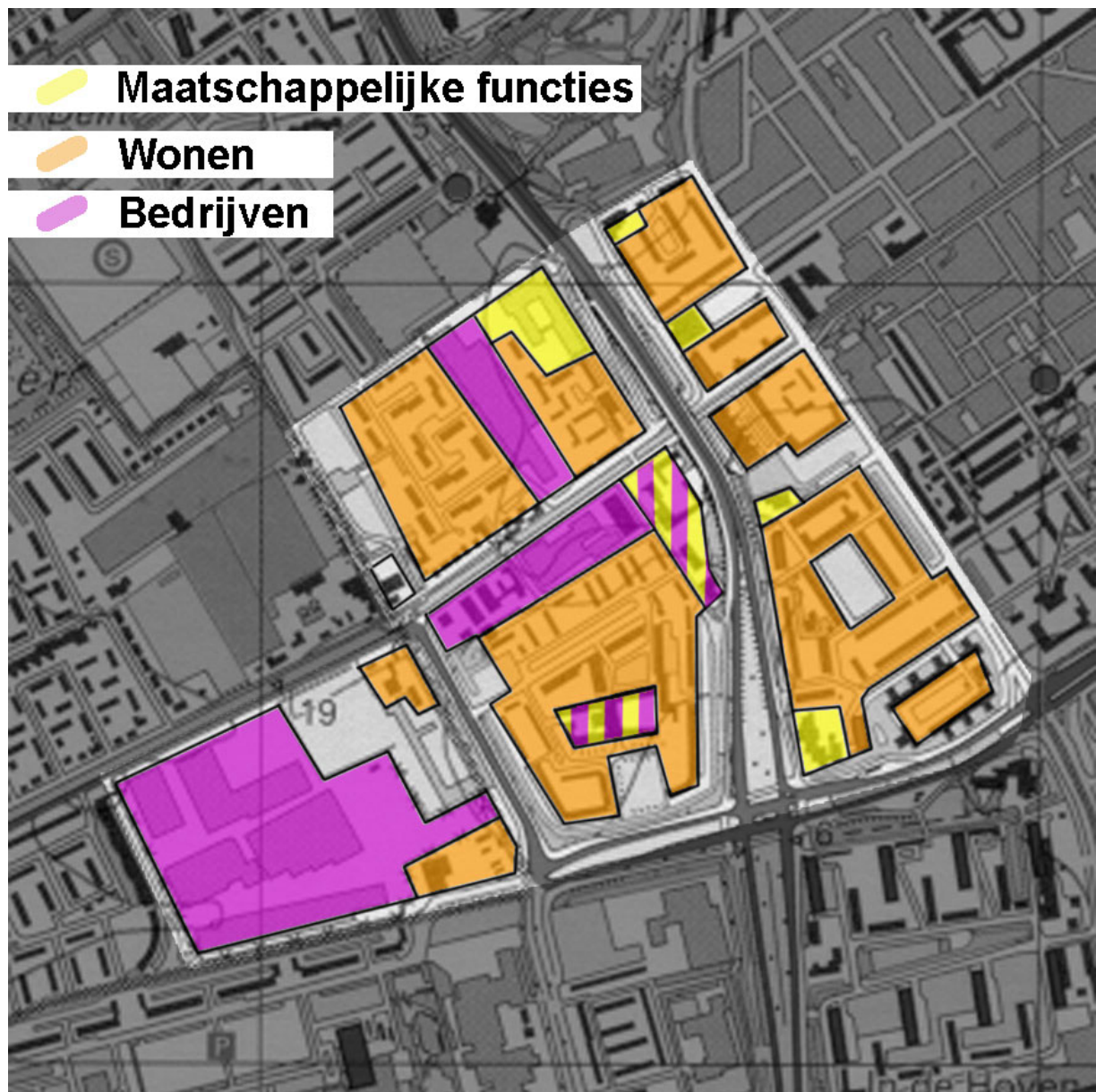
Vervangende nieuwbouw van het bestaande gezondheidscentrum met een iets grotere footprint en hoogte (2 lagen). Deze ontwikkeling gaat niet ten koste van aanwezige openbare ruimte, ecologische zone Provincialeweg en aanwezige waterberging.

6. Kantoor Duwo Marlotlaan

Kantoorpand van woningbouwvereniging komt op termijn als gevolg van nieuwbouw elders vrij; voortzetting van kantoorfunctie heeft geen ruimtelijke gevolgen.

4.4 Conclusie

Afgezien van de beoogde woningbouw ter plaatse van het VDD-terrein zijn de veranderingen in het plangebied in ruimtelijk opzicht ondergeschikt. Wel zijn bij (woon)gebouwen kleine aanpassingen c.q. uitbreidingen in veel gevallen mogelijk, vergelijkbaar met woningen in andere delen van Delft. Het betreft hierbij veelal erfbebouwing alsmede aanpassingen van de kapverdieping, bijvoorbeeld door de toevoeging van een dakkapel. De geplande ontwikkelingen passen binnen rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijke beleid.



figuur 10: bestaande functies

5 Functies

5.1 Wonen

5.1.1 *Bestaande situatie*

Het plangebied heeft grotendeels betrekking op woongebieden, waarin slecht in beperkte mate andere functies voorkomen. In tegenstelling tot deelgebied 1 komt kleinschalige functiemenging (op blokniveau) hier vrijwel niet voor.

Er is sprake van een mix van eengezinswoningen en gestapelde bouw. Het noordwestelijke deel van het plangebied (Rode Kruisbuurt of Marlot) bestaat geheel uit eengezinswoningen. In het zuidoostelijk deel (Krakeelpolder) ligt de nadruk meer op gestapelde bouw. In beide andere kwadranten is sprake van een mix, waarbij de bouwhoogtes sterk uiteenlopen.

Het plangebied kan met betrekking tot wonen worden gesplitst in twee delen:

- a. het gedeelte met als oostgrens de Krakeelpolderweg en als westgrens de Westlandseweg/Polderpad;
- b. het gedeelte met als oostgrens de Westlandseweg/Polderpad en als westgrens de Drogerij (v.m. VDD-terrein).

5.1.2 *Beleid en onderzoek*

Beleidsvisie Wonen in Delft

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad van Delft de Toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningvoorraad in Delft tot 2015 beschreven. Een van de conclusies is dat de omvang van de sociale woningvoorraad ruim voldoende is voor het huisvesten van de doelgroep van beleid. Vanuit de markt bezien is bij nieuwbouw een aandeel van maximaal 15% sociaal wenselijk. In de nieuwbouw moeten in Delft die kwaliteiten worden toegevoegd die nu onvoldoende in de bestaande voorraad aanwezig zijn. Dit betekent het toevoegen van woningen in de middeldure en duurdere prijscategorieën, zowel huur als koop, eengezinswoningen, maar ook meergezinswoningen. Bij nieuwbouw is daarnaast bijzondere aandacht nodig voor de huisvestingsbehoefte van specifieke doelgroepen zoals ouderen en vormen van huisvesting waar zorg geleverd kan worden.

5.1.3 *Gewenste ontwikkeling*

In het deel van het plangebied (a) met bestaande bebouwing met wonen, bedrijven, kantoren, maatschappelijke doeleinden etc. worden voor Wonen geen ingrijpende ontwikkelingen voorzien. Voor dit gedeelte zal het bestemmingsplan “slechts” conserverend zijn.

Het overige gebied (b) betreft het voormalige bedrijventerrein van transportbedrijf Van Dijk Delft (VDD-terrein), dat zal worden ontwikkeld als woningbouwlocatie (ongeveer 500 woningen). De woningvoorraad die hier gerealiseerd zal worden sluit aan bij de vraag in Delft en de afspraken die hierover gemaakt zijn.

De omvorming van het bedrijventerrein naar woningbouwlocatie past binnen het gemeentelijk beleid, waarin vanwege het nagenoeg ontbreken van uitleglocaties, vooral binnen bestaand stedelijk gebied woningbouw gerealiseerd moet worden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. De woningbehoefte tot 2015 is geraamd op een groei van 5.000 woningen, waarvan 4.500 ten behoeve van de huishoudengroei en 500 voor het inlopen van het actuele woningtekort. Zo'n 1.300 woningen kunnen in de Harnaschpolder worden gebouwd, het overig aantal moet in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Realisatie van 500 woningen op genoemd voormalig bedrijventerrein levert hieraan een belangrijke bijdrage.

5.1.4 *Conclusie*

Met de ontwikkeling van het VDD-terrein wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Delft. Met een programma waarbij het accent op middeldure en dure koopwoningen ligt wordt ingespeeld op de grote vraag hiernaar en wordt de doorstroming vanuit de onderkant van de markt bevorderd.

5.2 Bedrijven, Kantoren, Horeca en Detailhandel

5.2.1 Bestaande situatie

Kantoren en bedrijven

Kantoren en bedrijven zijn met name gevestigd in de strook aan de zuidkant van de Buitenwatersloot en langs de Marlotlaan. Daarnaast zijn onder de woningbouw op de hoek Estland-Buitenwatersloot kantoren gevestigd. Ten noorden van de Buitenwatersloot ligt het bedrijvencomplex van Combiwerk.

Op de hoek van de Westlandseweg met de Reinier de Graafweg is tegen het VDD-terrein aan het garagebedrijf DIGO gevestigd. Dit bedrijf is in het verleden uit de dorpskern van Den Hoorn naar deze locatie verplaatst en zal de ontwikkeling van het VDD-terrein door woningbouw worden ingesloten. Het bedrijf is de afgelopen jaren gegroeid, waarbij het aangrenzende gronden onderdeel van het VDD-terrein in gebruik heeft genomen. Door de ontwikkeling van het VDD-terrein moet deze ruimte vrij worden gemaakt. In ruimtelijk opzicht kan worden verdicht op eigen terrein om ter plaatse het parkeren in een gebouw twee lagen ruimte te bieden. Hierbij wordt tevens vorm gegeven aan een groenere overgang met het woongebied ter plaatse van het VDD-terrein.

Horeca

Horecavoorzieningen in het plangebied zijn beperkt tot discotheek Alcatraz (sedert medio 2004 Club Selected) aan de Krakeelpolderweg. Deze discotheek maakt onderdeel uit van de Krakeelhof, een complex met studentenwoningen. In deze discotheek zijn twee (bedrijfs-)woningen aanwezig.

Detailhandel

Winkelvoorzieningen zijn slechts in zeer beperkte mate in het plangebied aanwezig. Op de hoek Estland-Buitenwatersloot is onder de woningbouw een meubelwinkel gevestigd. In de plint van het gestapelde gebouw op de hoek Buitenwatersloot/Estland is een bedrijf met bijbehorende detailhandel aanwezig (Studio Smits). Meer naar het westen is langs de Buitenwatersloot een motorhandel aanwezig. Op de hoek van de Hoornseweg/Westlandseweg is watersporthandel S. de Jong Funsport gevestigd.

5.2.2 Beleid en onderzoek

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte gestreefd naar bundeling van functies van wonen en werken. Dat betekent dat functies van wonen en werken zoveel mogelijk gezamenlijk dienen te worden opgelost binnen stedelijke regio's.

Provinciaal beleid

Het ruimtelijk-economisch beleid in het Streekplan Zuid-Holland West is er in de eerste plaats op gericht mobiliteitsintensieve functies te concentreren rond knopen binnen het stedelijk gebied. Daarbij gaat het onder andere om kantoren, verzorgingscentra, detailhandel, leisure en distributie.

Gemeentelijk beleid

Nota Bedrijven en bestemmingsplannen

In de nota Bedrijven en bestemmingsplannen is de methode verwoord waarop de gemeente Delft bedrijven opneemt in bestemmingsplannen. Deze nota is tot stand gekomen in nauw overleg met rijk en provincie en is in oktober 2003 door de raad vastgesteld. De nota heeft vooral betrekking op de milieuaspecten van bedrijven in relatie tot de omgeving. Hierop wordt nader ingegaan in het hoofdstuk 6 Milieu.

5.2.3 Gewenste ontwikkeling

Uitbreiding van detailhandel en horeca in het plangebied wordt niet beoogd en voorzien. Wel heeft watersporthandel Siem de Jong Funsport de wens om de bestaande bebouwing te

vernieuwen en te concentreren aan de zijde van de Hoornseweg. Door het automobielbedrijf DIGO wordt een plan ontwikkeld om de in gebruik zijnde ruimte van het VDD-terrein – op eigen terrein – ruimte te bieden. Hierbij kan tevens de overgang tussen het bestaande bedrijf en het toekomstige woongebied worden verbeterd.

5.2.4 Conclusie

De bestaande bedrijven en kantoren kunnen in principe gehandhaafd blijven. Structurele uitbreiding van deze bedrijven en kantoren worden niet voorzien, dan wel wenselijk geacht. De bestaande discotheek zal eveneens consoliderend worden bestemd. De aanwezige detailhandel wordt zodanig bestemd dat geen andersoortige detailhandel ter plaatse mogelijk is, door dit onderdeel te maken van de kantoorfunctie. Voor automobielbedrijf DIGO wordt op de plankaart rekening gehouden met nieuwbouw om op eigen terrein in de ruimtebehoefte te voorzien.

5.3 Maatschappelijke voorzieningen

5.3.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen twee basisscholen: de Delftse Montessorischool aan de Jacoba van Beierenlaan en de Gabriëlschool aan de Michiel ten Hovestraat. Verder is in het plangebied het CLD (Christelijk Lyceum Delft) gevestigd voor Havo/VWO aan het Molenhuispad. Aan de Pootstraat is een gezondheidscentrum gevestigd. Aan de Mina Krusemanstraat een sportschool en aan de Antonia Veerstraat het Regionaal Indicatie Orgaan Delft Westland Oostland.

Tussen het Polderpad en de Henry Dunantlaan is een kattenasiel gevestigd. Een kinderdagverblijf is gehuisvest aan de Kluizenaarsbocht 4. Aan de Marlotlaan is een buurtcentrum gevestigd waar (jongeren)bands de gelegenheid krijgen om te oefenen.

5.3.2 Beleid en onderzoek

De nota “realisatie gezondheidscentra in Delft” (mei 2003) geeft aan dat de gemeente in iedere Delftse Wijk een laagdrempelig zorgaanbod wil aanbieden van verschillende disciplines. In de Pootstraat is reeds een dergelijk centrum gevestigd. Op deze locatie zijn echter ontwikkelingen gaande.

5.3.3 Gewenste ontwikkeling

Het gezondheidscentrum aan de Pootstraat zal op korte termijn worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Hoewel de functie hier gehandhaafd zal blijven, is sprake van mogelijke aanpassing en vergroting van deze mogelijkheden, waarbij een verruiming met andere maatschappelijke functies tot de mogelijkheden behoort. Het bestemmingsplan zal hiertoe ruimte bieden.

Bij de Gabriëlschool aan de Michiel ten Hovestraat is het schoolplein uitgebreid ten koste van de aanwezige openbare ruimte. Dit wordt in het bestemmingsplan geregeld door een verruiming van het bestemmingsvlak behorende bij deze school.

Bij de andere maatschappelijke voorzieningen worden geen relevante ontwikkelingen voorgestaan.

5.3.4 Conclusie

De vervangende nieuwbouw van het gezondheidscentrum wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Deze aanpassing past binnen het gemeentelijke beleid voor gezondheidscentra. De overige maatschappelijke voorzieningen worden consoliderend bestemd.

5.4 Openbare ruimte

5.4.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat een aantal belangrijke groenzones. Ten noorden van de Buitenwatersloot, langs de gemeentegrens met Schipluiden, ligt een groen- en waterstrook die deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur van Delft. Ten zuiden van het water zet deze structuur zich door aan weerszijden van de Westlandseweg en sluit aan de zuidzijde van het plangebied aan op de groenzones langs de Provincialeweg.

Behalve deze groenzones kennen de verschillende in het plangebied aanwezige woonbuurten ook steeds een groenvoorziening op buurniveau.

Hoewel de hoeveelheid openbaar groen in het plangebied beperkt lijkt, maakt het gebied door het grote aantal grondgebonden woningen en daarmee samenhangend het vele privé-groen toch een redelijk groene indruk.

5.4.2 Beleid en onderzoek openbare ruimte

In 1993 is het beleidskader voor de openbare ruimte van Delft vastgesteld. Als uitwerking van dit beleid is het "*handboek openbare ruimte Delft stad*" vastgesteld op 28 oktober 1999. Hierin worden aan de hand van de vlakken, lijnen en punten van Delft, een aantal hoofd-uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte gegeven.

Voor wat betreft het beleid t.a.v. het groen in de openbare ruimte zijn met name de beleidsstukken "*Ruimte voor natuur*" en "*Bomen op dreef*" interessant. De eerste nota is relevant vanwege een tweetal ecologische zones door het gebied, namelijk langs de gemeentegrens met Schipluiden en langs de Provincialeweg. Aan weerszijden van de Provincialeweg ligt een ecologische zone van 20 meter, waarbinnen geen ontwikkelingen gewenst zijn die ten koste gaan van de ecologische functie (opheffen of geen toename barrières).

De nota "*Bomen op dreef*" doet uitspraken over belangrijke structuurlijnen in de stad, waarvan enkele in het plangebied.

5.4.3 Gewenste ontwikkeling

De aanwezige openbare ruimte, waaronder groengebieden en speelplekken dienen gehandhaafd te blijven. Bij de ontwikkeling van het VDD-terrein wordt – naast de gebruikelijke openbare ruimte in een woongebied – ook nader vormgegeven aan de ecologische zone langs de Westlandseweg (in noordzuid-richting) alsmede aan een dergelijke zone langs de bestaande watergang ten noorden van de Reinier de Graafweg.

Bij nieuw in te richten openbare ruimte zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van minder validen en ouderen. Daarnaast wordt bij het VDD-terrein rekening gehouden met het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

5.4.4 Conclusie

Vanuit oogpunt van de openbare ruimte biedt de bestaande ruimte voldoende mogelijkheden om op termijn gewenste ontwikkelingen te faciliteren. In het VDD-terrein wordt nieuwe openbare ruimte conform de eisen van de gemeente door de projectontwikkelaar gerealiseerd.

De aanwezige groengebieden en speelplekken worden beschermd door deze elementen als zodanig op de plankaart op te nemen. Ook nieuw in te richten groen- en waterelementen in het VDD-terrein worden voor zover nodig op de plankaart opgenomen. Veel andere groenelementen, waaronder boombeplanting valt binnen het verkeersgebied, met een daarop afgestemde bestemming.

6 Milieu

6.1 Water

6.1.1 Bestaande situatie

Het plangebied is deels gelegen in de Voordijkhoornsepolder en deels in de Hoge Abtswoudse Polder en wordt doorsneden door de Buitenwatersloot (boezemwater). In het in de Voordijkhoornsepolder gelegen deel is beperkt oppervlaktewater aanwezig. Dit deel van de polder wordt gevoed vanuit de Buitenwatersloot. In het deel van het plangebied dat in de Hoge Abtswoudse Polder is gelegen zijn de belangrijkste wateren de Krakeelhofvijver, de watergang achter de Mienette Stormstraat en de Mina Krusemanstraat. Het watersysteem in dit deel van het plangebied is verbonden met het watersysteem ten zuiden van de Westlandseweg en het wordt eveneens gevoed vanuit de Buitenwatersloot. Ter plaatse van de Hoornsebrug zijn afsplitsingen van het boezemwater gemaakt; noordelijk langs het Polderpad en zuidelijk langs de Westlandseweg. Bij de omvorming van het VDD-terrein van bedrijventerrein naar woongebied wordt ruimte gegeven aan een nieuwe waterstructuur. In de huidige situatie is de waterhuishouding ter plaatse van de Reinier de Graaf-wetering matig. De watergang kan slecht gevoed worden en heeft de afgelopen jaren de nodige waterkwaliteitsproblemen gehad. Met de realisatie van het VDD-terrein zal de waterhuishouding verbeteren.

Waterpeilen

Volgens de vigerende peilbesluiten zijn de volgende peilen voor de diverse watergangen vastgesteld:

Watergang	Peil
Boezemwater	0,40 m – NAP
Voordijkhoornsepolder	1,30 m – NAP
Hoge Abtswoudsepolder	1,50 m – NAP

Waterstaatkundige werken

Er zijn inlaatwerken en lange duikerverbindingen aanwezig van de Buitenwatersloot via het Westeinde naar de watergang ter plaatse van de Michiel Ten Hovestraat en vanaf de Mosjesbrug naar het Kruitmolenpad en een minder lange duikerverbinding naar de watergang achter de Henry Dunantlaan. De Krakeelhofvijver, de watergang achter de Mienette Stormstraat en de Mina Krusemanstraat zijn door middel van duikers verbonden met het watersysteem ten zuiden van de Westlandseweg. In de huidige situatie wordt zowel ter plaatse van de Toos Poststraat en de Krakeelbrug via inlaatwerken en duikerverbindingen water ingelaten in de Hoge Abtswoudse Polder.

Waterkeringen

Aan weerszijden van de Buitenwatersloot en de boezemwateren, die gelegen zijn langs het Polderpad en de Westlandseweg, zijn waterkeringen aanwezig.

Gemalen

In het gebied zijn geen poldergemalen gelegen.

6.1.2 Beleid en onderzoek

Water is de afgelopen decennia een belangrijk item geworden in ruimtelijke plannen. Dit is terug te vinden in tal van regelingen op alle mogelijke bestuurlijke niveaus zoals: de Europese Kaderrichtlijn Water (Europees Parlement, 23 oktober 2000), De Vierde Nota Waterhuishouding (Min. van V&W, december 1998), het Advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (31 augustus 2000), de Nota Bruisend Water (Provincie Zuid-Holland, 1999) en het Beleidsplan Milieu en Water (Provincie Zuid-Holland, 2000).

De Watertoets (Min. van V&W, oktober 2001) is een procesinstrument met als doel het waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid verwoord in een waterbeheersplan (Waterbeheersplan 1999-2003, augustus 1999) en formeel vastgelegd in de Keur en de legger.

Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen het beleid van het Hoogheemraadschap. De eerder door het Hoogheemraadschap van Delfland, in het kader van het project ABC, vastgestelde waterbergingseis van 325 m³/ha, wordt voor stedelijk gebied gezien als de in het NBW bedoelde werknorm.

Waterstructuur

Uit de watersysteemanalyse is gebleken dat ondanks de geprojecteerde verbeteringsmaatregelen nog niet in alle stedelijke polders wordt voldaan aan de werknorm voor stedelijk gebied van 325 m³/ha. Daarom is gestart met een waterstructuurvisie voor Delft die zich met name richt op het waterbergingsvraagstuk. Uitgaande van de principes van duurzaam integraal waterbeheer wordt samen met het hoogheemraadschap onderzocht waar de mogelijkheden liggen om open water te realiseren of natuurvriendelijke oevers aan te leggen waarin in tijden van extreme neerslag ook water kan worden geborgen.

Waterberging

In het kader van de watersysteemanalyse Delft is onderzocht welke peilstijging toelaatbaar is, mede gezien de bestaande bebouwing en het laagste maaiveld. Voor de Hoge Abtswoudsepolder – waar het bestemmingsplangebied in valt – kan worden uitgegaan van een acceptabele peilstijging van 40 cm.

Als pilot voor de waterstructuurvisie Delft is het watersysteem in de Hoge- en Lage Abtswoudsepolder bestudeerd. Naast de waterbergingsopgave dient met de waterstructuurvisie ook een beter watersysteem te worden gerealiseerd. Voor de Hoge en Lage Abtswoudsepolder gaat het er daarbij om dat de inlaat vanuit de boezem zoveel mogelijk beperkt wordt (principe van een gebiedseigen watersysteem). Ook worden schone waterstromen zoveel mogelijk gescheiden van 'vuile' waterstromen. De waterstructuurvisie gaat ervan uit dat meer open water in de polders wordt gerealiseerd en dat ook voor de droge perioden een watervoorraad wordt gecreëerd. Naast veiligheid en het voorkomen van wateroverlast wordt ook de beleving, ecologische kwaliteit en de waterkwaliteit en -kwantiteit meegenomen.

Het is de wens dat het watersysteem van de Hoge en Lage Abtswoudse Polder op termijn wordt omgevormd naar een gebiedseigen watersysteem. Voor de Lage Abtswoudse Polder is hiermee al een aanvang gemaakt in Tanthof. In dit gebiedseigen watersysteem zullen seizoensgebonden peilfluctuaties ontstaan, omdat in een natte periode het water wordt vast gehouden voor een droge periode.

6.1.3 Gewenste Ontwikkeling

Water in relatie tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling

In het plangebied zelf is weinig oppervlaktewater aanwezig (circa 4%). Het dempen van watergangen zonder compensatie is niet toegestaan. Waar mogelijk moet meer open water worden gerealiseerd. Binnen het plangebied liggen de beste mogelijkheden voor het creëren van meer waterberging ter plaatse van VDD-terrein. Met de ontwikkeling wordt ook een nieuwe waterstructuur gerealiseerd die zal voldoen aan de werknormen van het hoogheemraadschap. Gelet op de acceptabele peilstijging wordt in dit gebied 325 m³/ha aan waterberging gerealiseerd. Extra waterberging zal onder meer worden gerealiseerd door de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Deze oevers zorgen ook voor de zuivering van het water en een verbetering van de ecologische kwaliteit.

Voor de Krakeelhofvijver worden mogelijkheden gezien voor gestapelde berging, eerst met name bedoeld voor het (op termijn) te realiseren watersysteem bij de herstructurering van de Poptahof (ten zuiden het plangebied), maar in een later stadium een integraal onderdeel kan vormen van de 'nieuwe' waterhuishouding in de Hoge Abtswoudse Polder.

Uit de watersysteemanalyse blijkt voorts dat in de Hoge Abtswoudse Polder een watertekort aanwezig is van circa 33.279 m³. In de Lage Abtswoudsepolder is op dit moment een overschot van circa 30.769 m³. Indien deze twee polders op termijn op een betere wijze aan elkaar gekoppeld kunnen worden, kan het overschot van de lager gelegen polder gebruikt worden om het tekort van de hoge polder op te vangen. Hierin wordt voorzien met de geplande maatregelen uit de waterstructuurvisie voor dit deel van Delft.

Grondwater

Uitgegaan wordt van een vergroting van de ontwateringsdiepte 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. De huidige inzichten in de grondwaterstand in dit plangebied geeft nog geen aanleiding om binnen dit plangebied te denken aan drainagevoorzieningen in het openbaar gebied om de ontwateringsdiepte te waarborgen. Ter plaatse van het VDD-terrein is de huidige grondwaterstand circa 0,8 meter beneden maaiveld. Bij de bouw van de woningen is derhalve geadviseerd om kruipruimteloos bouwen.

Waterkeringen

Bij de herontwikkeling van het VDD-terrein wordt de bestaande boezem langs de westzijde van de Westlandseweg met inbegrip van de bijbehorende waterkering aangepast in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland.

6.1.4 Conclusie

Naast de uitbreiding van de waterberging en aanpassing van de waterstructuur ter plaatse van het VDD-terrein als gevolg van woningbouw, worden geen veranderingen binnen de planperiode met betrekking tot de waterstructuur voorzien die een ander bestemmingslegging vragen. De bestaande waterkeringen alsmede de geplande situatie bij het VDD-terrein zal op de plankaart worden opgenomen.

6.2 Ecologie

6.2.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen twee ecologische structuren en een waterstructuur die deel uit maken van de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur. Dit betreft de zone langs beide zijden en de middenberm van de Provincialeweg en de Westlandseweg, en de Buitenwatersloot. De zone langs de Provincialeweg is echter sterk versnipperd en in het noordelijk deel van het plangebied afwezig als gevolg van bebouwing. Zowel de Provincialeweg als de Westlandseweg en Buitenwatersloot werpen ook een barrière op voor de verspreiding van met name kleine zoogdieren.

Het plangebied valt in kilometerhok 083-446. Uit de gegevens van natuurloket blijkt dat er binnen dit kilometerhok een aantal soorten voorkomt die vallen onder de flora- en faunawet (FF), de habitatrichtlijnen (H) en de rode lijstsoorten (RL). Dit betreft:

Vaatplanten	2 (FF)	2 (RL)	volledigheid goed
Zoogdieren	7 (FF)	1 (H)	volledigheid slecht
Amfibieën	1 (FF)		volledigheid matig
Dagvlinders	1 (FF)		volledigheid goed

De soortgroepen muurplanten, korstmossen, paddestoelen, broed- en watervogels, reptielen en vissen zijn niet onderzocht. Wel komen er beschermde muurplanten op de kademuur van de Buitenwatersloot voor.

6.2.2 *Beleid en onderzoek*

De *Flora en Faunawet* (van 25 mei 1998) is op 1 april 2004 in werking getreden. Deze wet tracht een integraal en samenhangend wettelijk kader te bieden voor de bescherming van dier- en plantensoorten en heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden.

Hieruit voortvloeiend is op 29 april 2004 het *Ecologieplan Delft* vastgesteld. Het ecologieplan beschrijft hoe de gemeente de komende jaren, in samenhang met sociale en economische ontwikkelingen, de diversiteit van planten en dieren behoudt en verder ontwikkelt en daarmee de leefbaarheid van de burgers bevordert.

Hierin wordt langs een 4 sporen benadering de ontwikkeling en verbetering van de ecologische structuur en waarden in Delft nagestreefd:

- het beschermen van specifieke soorten planten en dieren;
- het versterken van bestaande ecologische zones;
- het realiseren van natuurvriendelijke oevers;
- het wegnemen of verzachten van barrières in bestaande ecologische verbindingzones.

De bestaande groen en waterstructuren langs de Provincialeweg en de Westlandseweg zijn in het Ecologieplan opgenomen als primaire stadslijnen met brede bermen die fungeren als ecologische verbindingen tussen kerngebieden. Versmallingen in de breedte van de ecologische structuur blijft, indien voldaan wordt aan de richtlijnen voor compensatie, mogelijk.

6.2.3 *Gewenste Ontwikkeling*

In het Ecologieplan Delft zijn ambitieniveaus voor de ecologische kwaliteit geformuleerd. Voor de ecologische zones langs de Provincialeweg en Westlandseweg binnen het plan-gebied wordt als doelstelling natuur als belevingsgoed aangehouden. Bij dit ambitieniveau ligt het accent op het realiseren van robuuste verbindingen met droge en natte natuur die tot doel hebben een hoge diversiteit te creëren in een natuurlijke omgeving.

Om dit streefbeeld te realiseren wordt gebruik gemaakt van natuurdoeltypen, -soorten en natuur- en structuurbouwstenen. Tevens wordt ingezet op het mitigeren van bestaande barrières in de ecologische structuur.

Wat betreft de waterstructuren m.u.v. de Buitenwatersloot, geldt dat gestreefd wordt naar een ecologische inrichting in de vorm van natuurvriendelijke oevers.

6.2.4 *Conclusie*

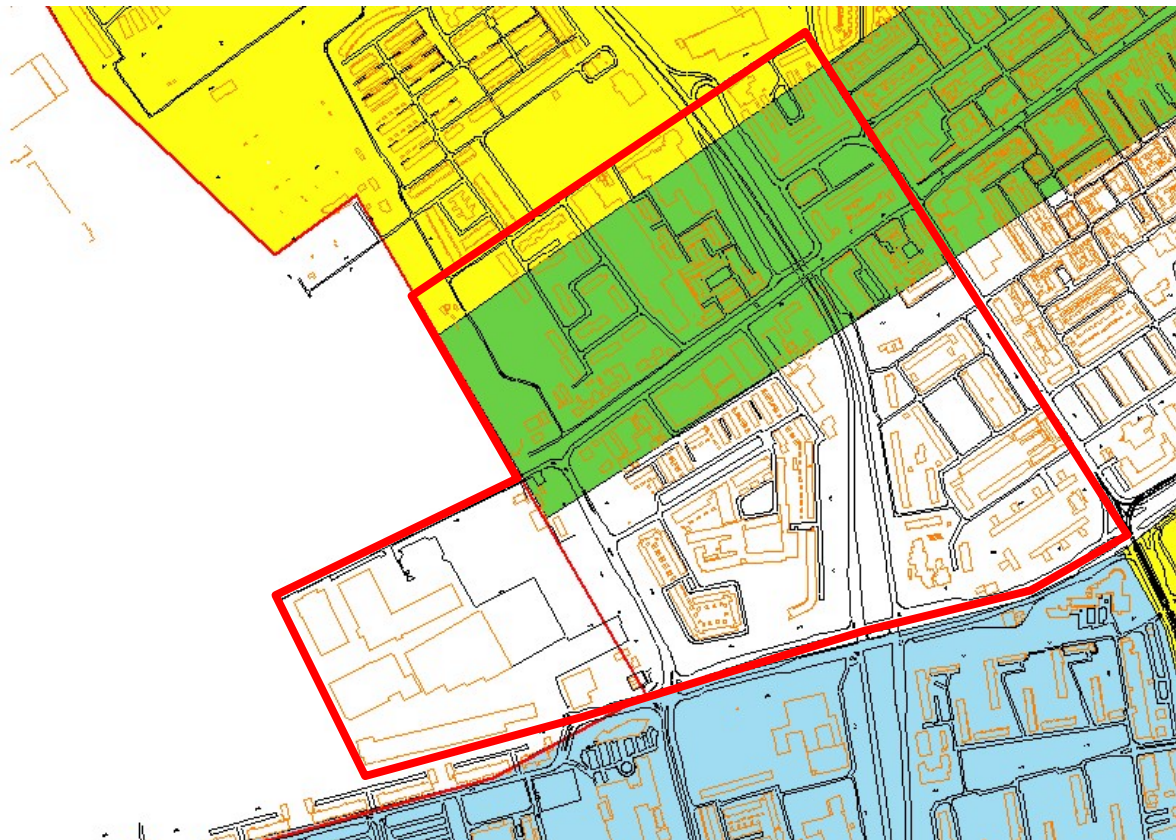
Binnen de ecologische structuren is geen bebouwing toegestaan (met uitzondering van eventuele compensatieregeling). Deze structuren zijn op plaatsen waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op de plankaart opgenomen als aanwijzing binnen de bestemmingen Openbaar Groen, Water en Verkeersdoeleinden.

6.3 Bodem

6.3.1 Bestaande situatie

Voor Delft is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een zogenaamde bodemkwaliteitskaart opgesteld waarin is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit in de bovengrond (met betrekking tot verontreinigingen met zware metalen en PAK) in een gebied van Delft is. Deze bodemkwaliteitskaart is in 1999 door de raad vastgesteld. In figuur 11 is het bestemmingsplangebied met daarbij de zonering aangegeven. Het bestemmingsplangebied ligt in:

- G3-zone (groen); dit wil zeggen dat er matig verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht;
- G2-zone (geel); dit wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht;
- Niet-gezoneerde gebieden (witte gebieden) – (inclusief het VDD-terrein) – er zijn te weinig onderzoeksgegevens bekend om een zone te kunnen vaststellen. Opgemerkt moet worden dat witte gebieden ten oosten van Westlandseweg op basis van historische informatie als G2 kunnen worden gezoneerd.

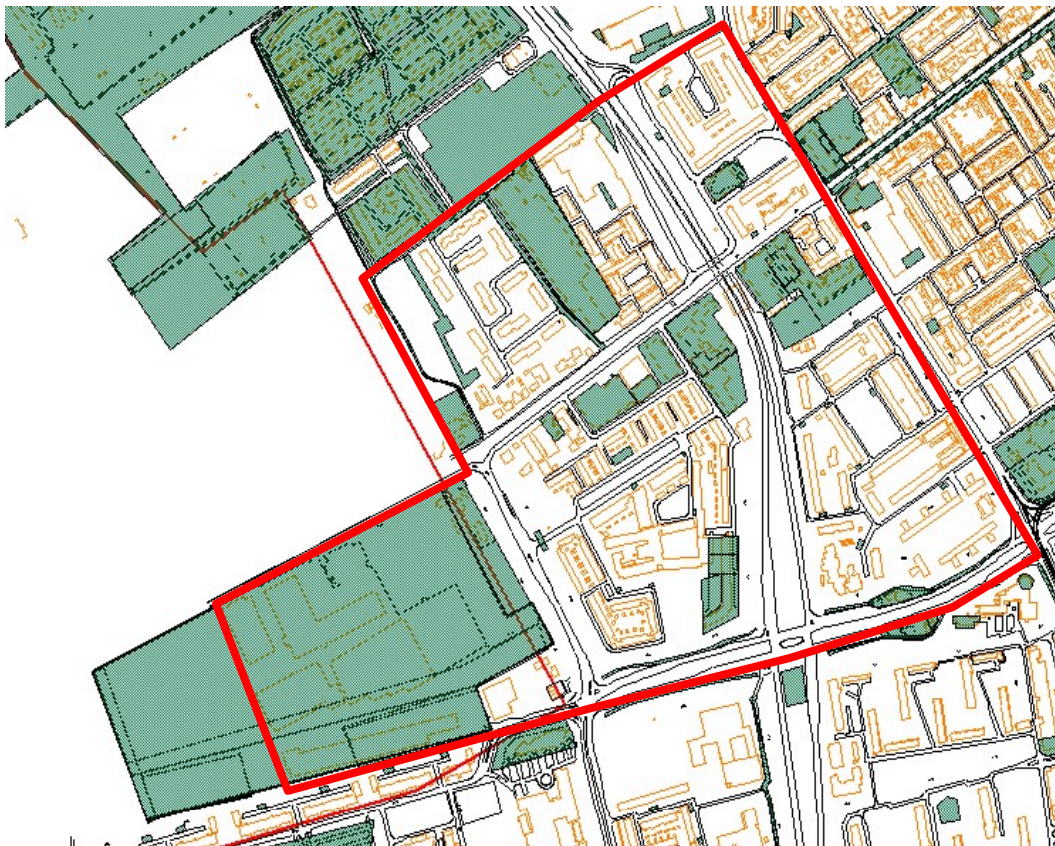


figuur 11: bodemkwaliteitskaart 1999; uitsnede Noordwest 2

6.3.2 Beleid en onderzoek

Over het algemeen kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk op lokaal niveau verbeterd te worden. De bodemkwaliteit mag niet verslechteren.

Verder dient rekening te worden gehouden met de vigerende wetgeving (Wet bodembescherming en het Bouwstoffenbesluit), het rijks- en provinciaal- en gemeentelijk bodembeleid. Aansluitend hierop dient er rekening te worden gehouden met de tijd (en geld) die nodig is om ernstig verontreinigde terreinen te saneren. Tevens dient te worden opgemerkt dat bodemonderzoeken een beperkte geldigheidsduur van vijf jaar hebben.



figuur 12: uitgevoerde bodem onderzoeken binnen bestemmingsplangebied dd 26-5-04

In figuur 12 zijn in het groen de locaties weergegeven waar bodemonderzoek is uitgevoerd. Van de mogelijk te herontwikkelen locaties, VDD-terrein, Marlotlaan 5 (DUWO), Buitenwatersloot 312 (Combiwerk), Pieter Steynstraat (Mulderpand) is de bodemkwaliteit geheel of deels bekend. Bij het VDD-terrein en de Pieter Steynstraat is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging van de Pieter Steynstraat is gesaneerd. De verontreiniging ter plaatse van het VDD-terrein wordt binnenkort gesaneerd in het kader van de woningbouwontwikkeling van dat gebied.

Voor de nieuwbouw van het gezondheidscentrum aan de Pootstraat is door Ecobrain het "verkennend bodemonderzoek Pootstraat 124" (rapportnr. 042178, 10 september 2004) opgesteld. Er zijn slechts lichte verontreinigingen aangetoond waardoor aanvullend onderzoek niet nodig wordt geacht. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de voorgenomen nieuwbouw van het gezondheidscentrum. Wel dient bij de herinrichting rekening te worden gehouden met het vrijkomen van grond die slechts onder bepaalde voorwaarden kan worden hergebruikt (categorie 1 grond Bouwstoffenbesluit).

6.3.3 Gewenste Ontwikkeling

Voor de te herontwikkelen gebieden geldt dat er in het kader van de bouwaanvraag rekening moet worden gehouden dat verkennend en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Uitzondering vormt het VDD-terrein. Hiervan is op 23 april 2004 het saneringsplan goedgekeurd. 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.

6.3.4 Conclusie

De aanwezige bodemkwaliteit heeft geen gevolgen voor de aanwezige functies in het gebied. Wel zal bij functieverandering mogelijk nader bodemonderzoek moeten worden verricht.

6.4 Milieuzonering bedrijven

6.4.1 Bestaande situatie

De belangrijkste functie in het plangebied is wonen. Op een aantal plaatsen zijn ook bedrijven te vinden, met name langs de Buitenwatersloot. In het gebied bevinden zich de onderstaande bedrijven:

Naam	Omschrijving	Adres	Huisnr.	
Cat. 1				
Woningbouwvereniging "Delft Wonen"	bouwvereniging	Kluzenaarsbocht	6	
Cat. 2				
Combi Werk	Sociale werkplaats	Buitenwatersloot	312	
Motorsportcentrum Groenenwold	Motoren	Buitenwatersloot	343	
DIGO	garagebedrijf	R. de Graafweg	2	A
Cat. 3.2				
Bouwbedrijf van der Waal	opslag propaan	Westlandseweg	0	ong.
Ing. Bureau Joost Naaktgeboren BV	Fabriek voor CV apparatuur	Buitenwatersloot	327	
B.W. Bosman BV	loodgieterbedrijf	Buitenwatersloot	339	A
Drukkerij Nivo	drukkerij	Kluzenaarsbocht	7	

6.4.2 Beleid en onderzoek

In oktober 2003 is de Nota bedrijven en bestemmingsplannen vastgesteld. In deze nota 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 milieu-belastende en milieugevoelige bestemmingen worden gegeven per milieucategorie heeft aan het nieuwe beleid ten grondslag gelegen. De gemeente Delft is ingedeeld in 8 verschillende typen gebieden. Het plangebied ligt in het gebiedstype woonwijken 2. In dit gebiedstype zijn bedrijven uit categorie 1 zonder meer toegestaan. Categorie 2-bedrijven kunnen worden toegestaan als aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden zien toe op het voorkomen van hinder tussen milieugevoelige- en milieubelastende activiteiten.

6.4.3 Gewenste Ontwikkeling

Categorie 2 bedrijven worden geacht onder de vrijstellingsregeling te vallen en zijn daarmee gelegaliseerd. Nieuw te vestigen categorie 2 bedrijven zullen steeds aan de vrijstellingscriteria worden getoetst alvorens zij zich in het plangebied mogen vestigen. Voor bestaande bedrijven vallend onder categorie 3.1 en 3.2 is in het bestemmingsplannen een maatbestemming opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

aanduiding I	Ing. Bureau Joost Naaktgeboren BV
aanduiding II	B.W. Bosman BV
aanduiding III	Drukkerij Nivo
aanduiding IV	Bouwbedrijf van der Waal

6.4.4 Conclusie

Categorie 1-bedrijven zijn toegestaan en categorie 2-bedrijven met vrijstelling. Voor bestaande bedrijven in een hogere categorie is een maatbestemming opgenomen. Nieuwe bedrijven in hogere categorieën worden niet mogelijk gemaakt.

6.5 Geluid

6.5.1 Bestaande situatie

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied bevindt (deels) binnen de geluidzones van de Provincialeweg, Westlandseweg en Krakeelpolderweg.

Industrielawaaï

Er zijn in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt (deels) binnen de geluidzone (breedte geluidszone is 700 meter) van de spoorlijn Rijswijk – Schiedam.

6.5.2 Beleid en onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidzones. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. In het binnenstedelijk gebied gelden onderstaande zonebreedtes.

Weg	Zonebreedte (m)
Krakeelpolderweg	200
Westlandseweg (Buitenhofdreef-Hoornseweg)	200
Westlandseweg (Krakeelpolderweg-Buitenhofdreef)	350
Provinciale weg	350

Binnen deze geluidzones is er de verplichting om de geluidbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen te berekenen. De geluidbelasting is berekend voor de nieuwe situatie (= 10 jaar na vaststelling van het plan).

Geluidsgevoelige bestemmingen zijn:

- woningen;
- scholen voor basis- en voortgezet onderwijs;
- instellingen voor hoger beroepsonderwijs;
- ziekenhuizen en andere gezondheidsgebouwen.

Geluidsgevoelige bestemmingen kunnen zondermeer geprojecteerd worden als de berekende geluidbelasting kleiner is dan 50 dB(A). Bij geluidbelastingen tussen de 50 en 65 dB(A) kunnen geluidsgevoelige bestemmingen alleen geprojecteerd worden als de provincie hiervoor een hogere grenswaarde voor geluid afgeeft. Bij geluidbelastingen hoger dan 65 dB(A) zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet mogelijk. Voor niet-geluidsgevoelige bestemmingen (zoals kantoorgebouwen, laboratoria e.d.) gelden geen beperkingen ten aanzien van de gevelbelasting, doch wel het binnenniveau.

6.5.3 Gewenste ontwikkeling

Het bestemmingsplan kan, in de zin van de Wet geluidhinder, nieuwe situaties met betrekking tot wegverkeerslawaaï mogelijk maken. Het gaat om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs bestaande wegen:

- Pand van de DUWO. Op basis van een indicatieve berekening – zonder rekening te houden met het geluidsscherm langs de Provincialeweg – is gebleken dat de geluidsbelasting onder de 63 dB(A) ligt. Indien ter plaatse een geluidsgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt dient er een nader akoestisch onderzoek te worden verricht met behulp van SRM II en hogere grenswaarden bij provincie te worden aangevraagd.
- Het gezondheidscentrum aan de Pootstraat 124. Dit pand ligt in de zone van de Provincialeweg en de Krakeelpolderweg, derhalve is een akoestisch onderzoek (De geluid-

belasting op de gevel, gezondheidscentrum Pootstraat Delft, Nieman, rapportnummer Wr040038aaA0.gde, 26 juli 2004) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er een gevelbelasting is van maximaal 65 dB(A). Voor gezondheidszorgvoorzieningen kan slechts een hogere grenswaarde worden verleend tot maximaal 55 dB(A). Er dienen maatregelen te worden getroffen om het gezondheidscentrum op deze locatie mogelijk te maken. De te nemen maatregelen worden momenteel onderzocht.

- De locatie Combiwerk ligt in de zone van de Provincialeweg en Buitenwatersloot. Indicatief akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat de geluidbelasting onder de 65 dB(A) zal blijven. Indien geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, moet een hogere waarde wordt aangevraagd bij provincie.
- De locatie van de voormalige garage Mulder aan de Pieter Steijnstraat. Indicatief akoestisch onderzoek met behulp van SRM I wijst uit dat de geluidbelasting rond de 64 dB(A) ligt. Indien een geluidsgevoelige functie ter plaatse wordt toegelaten is gedetailleerd onderzoek (SRM II) noodzakelijk om uit te wijzen of de geluidsbelasting inderdaad onder de 65 dB(A) blijft. Voor gevoelige bestemmingen is een hogere grenswaarde noodzakelijk.

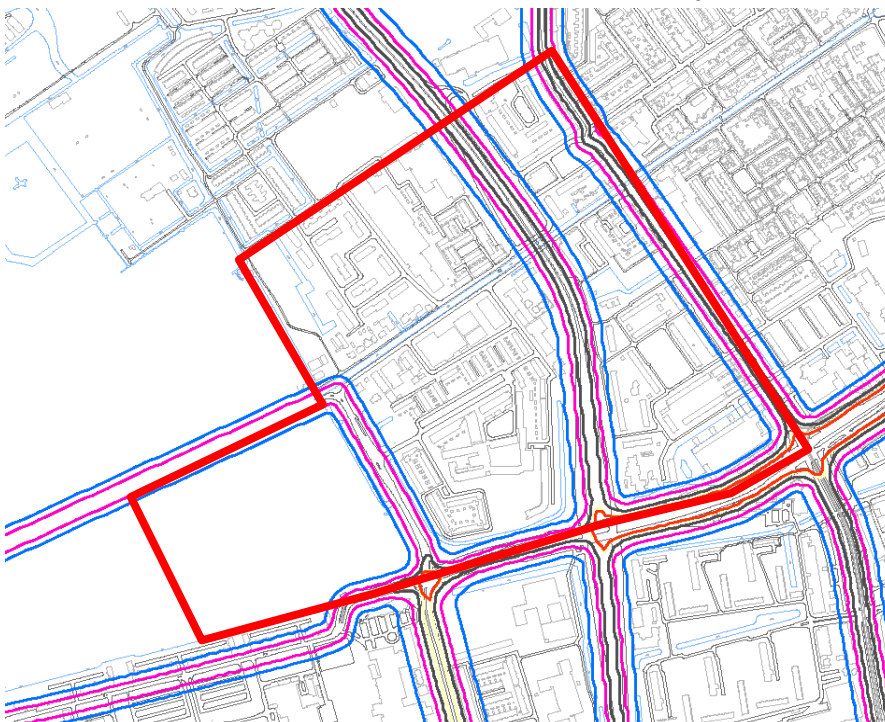
6.5.4 Conclusie

Aangezien het plangebied grotendeels bestaand stedelijk gebied betreft zijn daar geen gevolgen op het gebied van geluidshinder. Op een enkele locatie is functiewijziging mogelijk aan de orde. Een deel van deze locaties ligt binnen de invloedssfeer van zoneplichtige wegen. Indien in het bestemmingsplan een gevoelige functie mogelijk wordt gemaakt zal voor alle genoemde locaties een verzoek hogere waarde moeten worden aangevraagd. Geluidsgevoelige functies zijn naar verwachting mogelijk; doch verschillende maatregelen kunnen noodzakelijk zijn.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Bestaande situatie

Uit berekeningen die in het 'Rapport luchtkwaliteit 2003' d.d. 17 mei 2004 zijn uitgevoerd blijkt dat in het plangebied geen overschrijdingen van de plandrempel voor stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀) zijn opgetreden (zie ook figuur 13: overschrijdingen van de plandrempel komen alleen voor binnen de zwarte contourlijnen).



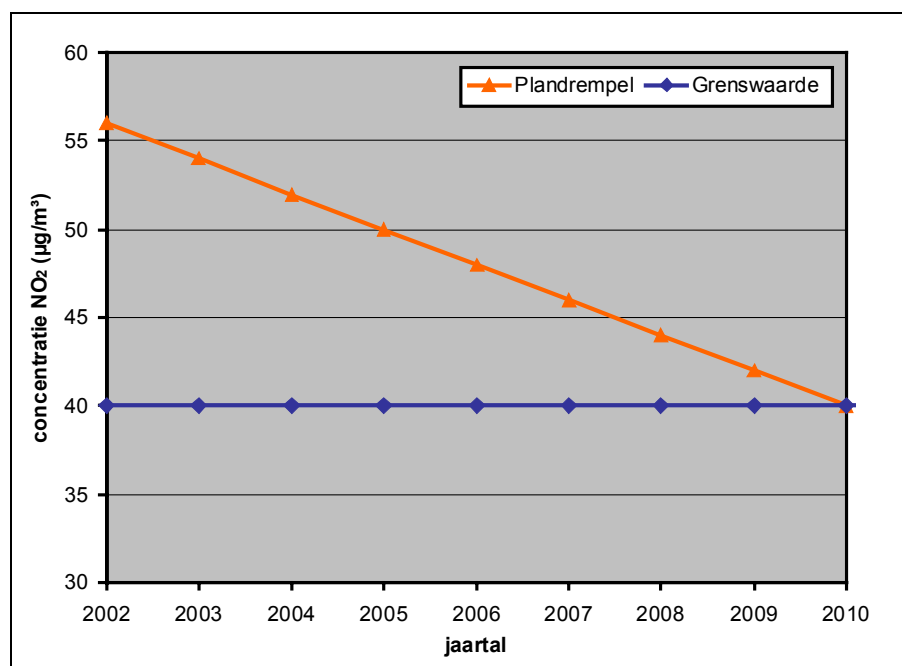
figuur 13: luchtkwaliteit in het plangebied in 2003

Berekeningen die voor het "Plan van Aanpak luchtkwaliteit" d.d. 2 juni 2004 zijn gemaakt voor het jaar 2010 laten zien dat in 2010 geen overschrijdingen van de grenswaarden te verwachten zijn.

6.6.2 Regelgeving en beleid

De luchtkwaliteit in de gemeente wordt jaarlijks berekend en gerapporteerd. De meest recente rapportage is het "rapport luchtkwaliteit 2003" d.d. 17 mei 2004 die rapporteert over de luchtkwaliteit van het jaar 2003. Indien in de rapportage van enig jaar voor een bepaalde locatie een overschrijding van de plandrempelel NO_2 is geconstateerd dient in het daaropvolgende jaar een Plan van Aanpak worden gemaakt om voor die locatie te zorgen dat in 2010 voldaan zal worden aan de grenswaarde. Omdat in de rapportage over 2002 overschrijdingen van de plandrempelel zijn geconstateerd, is in juni 2004 een Plan van Aanpak verschenen dat betrekking heeft op het jaar 2002.

Bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige bestemmingen dient toetsing plaats te vinden aan het Besluit Luchtkwaliteit. Dit besluit kent grenswaarden en plandrempelel voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}), welke bij de planvorming in acht dienen te worden genomen. De grenswaarden geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan waaraan uiterlijk in 2005 (fijn stof) en 2010 (NO_2) moet worden voldaan. De plandrempelel geven een kwaliteitsniveau aan waarbij mag worden verondersteld dat locaties die voldoen aan de plandrempelel door generieke maatregelen in 2005 respectievelijk 2010 zullen voldoen aan de grenswaarde (zie ook figuur 14 met grenswaarde en plandrempelel voor NO_2).



figuur 14: grenswaarde en plandrempelel NO_2

Met betrekking tot bestaande en nieuwe woningen (lees: gevoelige bestemmingen) dient conform het Besluit luchtkwaliteit:

- in 2005 voldaan te worden aan de grenswaarde voor fijn stof ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en in 2010 aan de grenswaarde voor NO_2 (eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- vanaf 2005 respectievelijk 2010 tot tien jaar na realisatie van de plannen (in dit geval 2017) voldaan te worden aan de grenswaarden. De concentratie NO_2 en fijn stof in 2010 en t/m 2017 dient op voorschrift van de provincie met CAR II versie 2.0 berekend te worden.
- voldaan te zijn aan de plandrempelel in de meest recente rapportage over de luchtkwaliteit (in dit geval 2003). De luchtkwaliteit in 2003 is berekend met het programma CAR II versie 3.0.

6.6.3 Gewenste Ontwikkeling

In het bestemmingsplan worden op enkele locaties nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt. Al deze locaties voldeden in 2003 aan de plandrempels voor NO₂ en fijn stof. In 2010 zullen al deze locaties voldoen aan de grenswaarden.

6.6.4 Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn er geen gevolgen voor de bestemmingslegging van het bestemmingsplan.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een risicocontour. Er zijn geen routes gevaarlijke stoffen. Er is ontheffing verleend van de route gevaarlijke stoffen voor het transport van LPG naar DEKO aan de Nijverheidsstraat via de Westlandseweg.

6.7.2 Beleid en onderzoek

In het *Vierde Nationaal Milieubeleidsplan* heeft het kabinet de lijnen uitgezet voor de vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. In het *Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer* worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wm (Wet milieubeheer) verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Daarnaast wordt de motiveringsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege inrichtingen wettelijk geregeld. Het doel van dit besluit is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

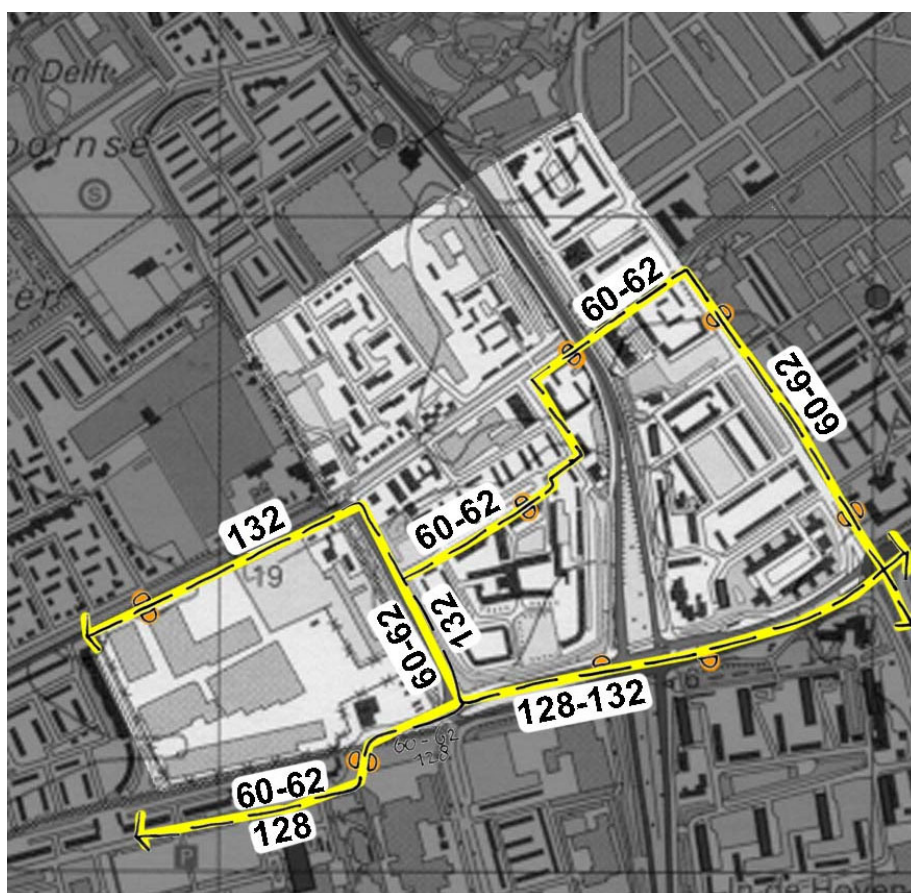
In de *Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (1996) staat de normering van transportrisico's, o.a. het plaatsgebonden en groepsrisico.

6.7.3 Gewenste ontwikkeling

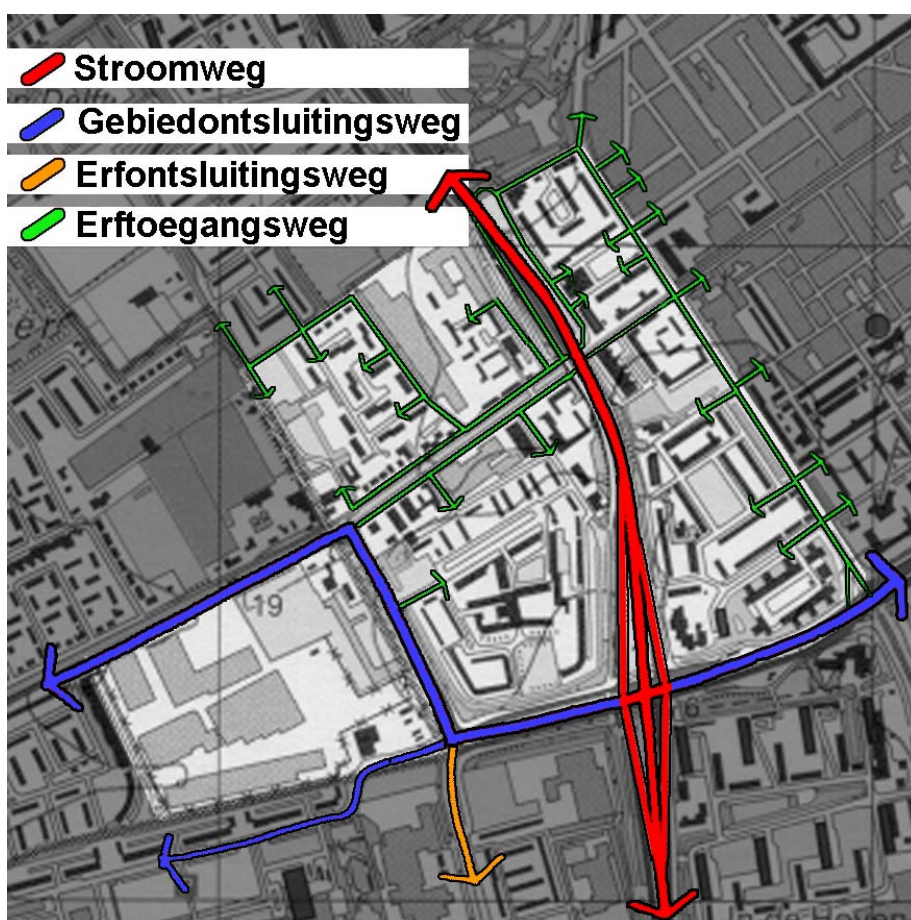
Bedrijven met een externe veiligheidsrisico zijn in het plangebied niet toegestaan. Indien noodzakelijk kan voor het transport van gevaarlijke stoffen door het plangebied ontheffing worden verleend. DEKO zal naar verwachting als gevolg van nieuwe wetgeving c.a. in de toekomst geen LPG meer verkopen, zodat er ook geen transport binnen de invloedssfeer van het plangebied aan de orde zal zijn.

6.7.4 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen in het plangebied ten gevolge van externe veiligheid.



figuur 15: openbaar vervoer



figuur 16: hoofd/wijk/buurt ontsluiting

7 Infrastructuur

7.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

7.1.1 Openbaar vervoer

Bestaande situatie

Busverkeer is beperkt tot een streekbuslijn over de Westlandseweg en de Hoornseweg richting Den Hoorn en een stadsbuslijn met een route door de zuidzijde van het plangebied over Krakeelpolderweg-Buitenwatersloot-Marlotlaan-Aletta Jacobsstraat.

Beleid en onderzoek

Haaglanden is de openbaar vervoersautoriteit in de regio. Dat betekent dat de beleidsruimte voor Delft beperkt is. Het is voor Delft desalniettemin van belang te bepalen wat de eigen openbaar vervoerprioriteiten zijn, opdat het juiste signaal richting het stadsgewest gegeven kan worden. Het gebruik van lokaal en regionaal openbaar vervoer blijkt nogal te verschillen. Voor het openbaar vervoer wordt daarom onderscheid gemaakt in openbaar vervoer binnen Delft (stadsvervoer) en openbaar vervoer gericht op externe relaties (streekvervoer). Het gebruik en de gewenste ontwikkelingen van stads- en streekvervoer worden toegelicht in de eindrapportage van het Lokaal Verkeers- en Vervoersplan die begin 2005 wordt verwacht.

Gewenste ontwikkeling

Met betrekking tot de infrastructuur is een brug voor Openbaar Vervoer/Langzaam Verkeer over de Kickert in het verlengde van de Dr A.M. vd Poellaan in Den Hoorn gewenst.

Conclusie

Op het gebied van openbaar vervoer zijn er geen zaken die relevant zijn voor de bestemmingslegging van het bestemmingsplan.

7.1.2 Autoverkeer

Bestaande situatie

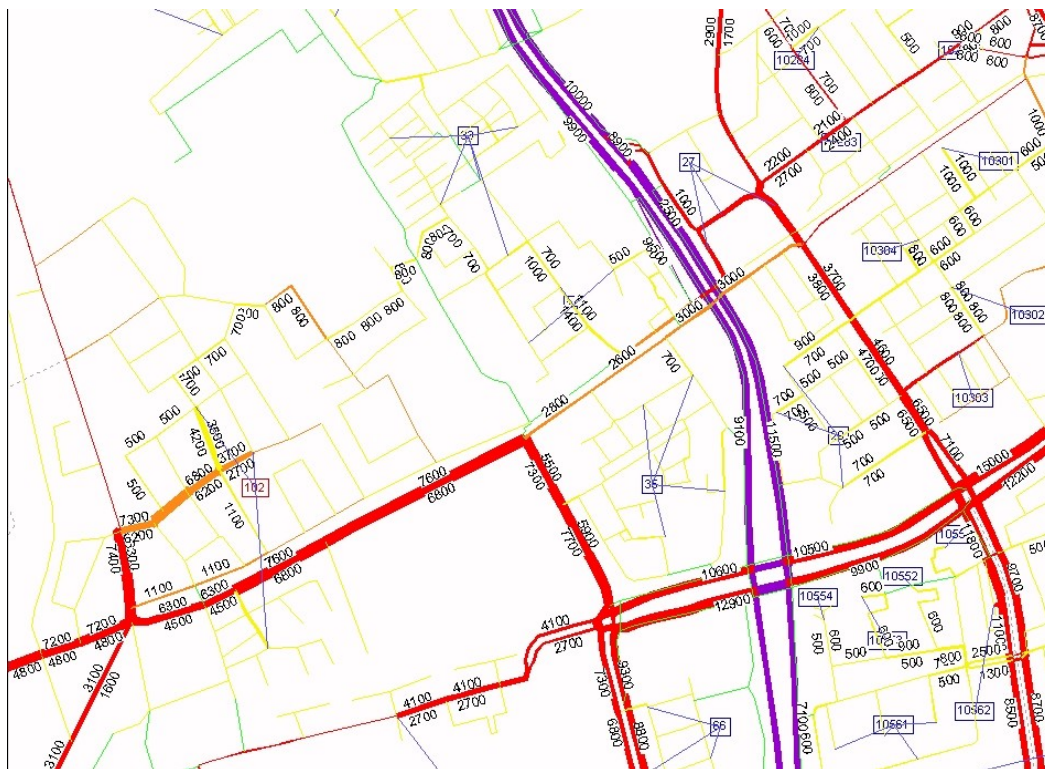
Vooruitlopend op de wegcategorisering, als onderdeel van het LVVP, dat begin 2005 zal worden vastgesteld, behoren binnen het plangebied de Provincialeweg (stroomweg binnen de bebouwde kom), de Westlandseweg, de Hoornseweg, de Reinier de Graafweg (gebieds-ontsluitingswegen buiten/binnen bebouwde kom) tot het hoofdwegenet.

De overige wegen in het plangebied behoren tot erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Deze wegen zijn daarmee aangewezen als verblijfsgebied. Belangrijke consequentie voor het aanwijzen van 'verblijfsgebieden' is dat deze gebieden in het kader van 'duurzaam veilig' aangewezen worden als 30 km/u-zone.

Beleid en onderzoek

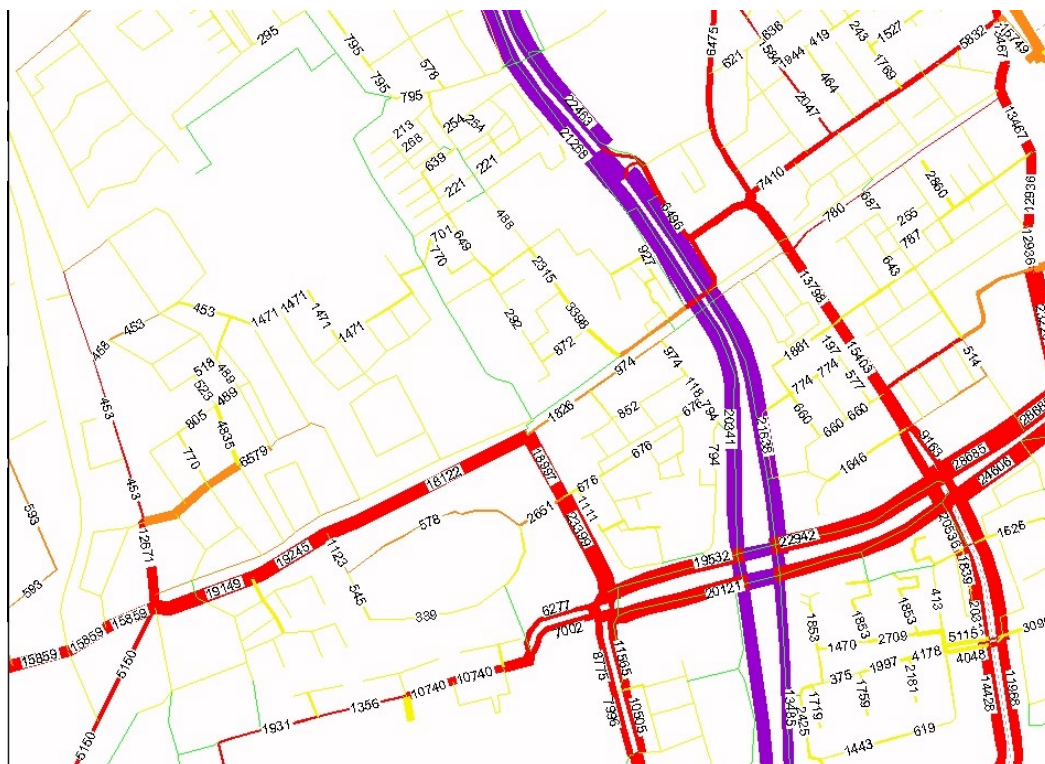
Het Delftse verkeers- en vervoersbeleid moet leiden tot een toename van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer en tot het beperken van het gebruik van de auto met behoud van het functioneren van de stad: voor iedereen een gezonde leefomgeving in een bereikbare, economische florerende en verkeersveilige stad, die behoort tot de beste fietssteden van Nederland.

In de eindrapportage van het lokale verkeers- en vervoersplan (LVVP) worden de structuur van de stad en de knelpunten voor de leefomgeving nader uitgewerkt. Daarbij zal onder meer aandacht worden geschonken aan de gevolgen van de verkeersontwikkelingen tot 2020 voor geluids- en luchthinder. Tevens zullen de randvoorwaarden voor bereikbaarheid worden aangevuld met eisen vanuit de beleidsvelden openbare ruimte en groen.



Figuur 17: intensiteiten huidige situatie

Met betrekking op de ontsluiting van het VDD-terrein is in 2004 een verkeersstudie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt voor de herinrichting van de ontsluiting op de Hoornseweg en de Westlandseweg (ter hoogte van de Aletta Jacobsstraat). Met betrekking tot uitrukroutes van hulpdiensten, gevaarlijke stoffen routes, bijzondere transportenroutes wordt in samenwerking met Haaglanden een nieuw aangepast netwerk vastgelegd op regionaal niveau. Verwacht wordt dat deze routes eind 2004 beschikbaar zijn.



figuur 18: intensiteiten in 2015/2020

In figuur 17 zijn de huidige verkeersintensiteiten opgenomen. De mogelijke situatie in 2015/2020 wordt weergegeven in figuur 18. De huidige intensiteiten zijn afkomstig uit het verkeersmodel van de gemeente voor het jaar 2002. Om de toekomstige intensiteiten te bepalen, zijn de huidige intensiteiten geëxtrapoleerd naar het jaar 2015/2020. Er is hierbij gerekend met een autonome groei van het verkeer van 2% per jaar. Daarnaast is rekening gehouden met de nieuwe woningbouw op het VDD-Mooy-terrein, de mogelijke nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van de Aletta Jacobsstraat en de ontwikkelingen in de Harnaschpolder. Mogelijke aanpassingen van de verkeersstructuur worden in het kader van het LVVP nader gezien.

Gewenste ontwikkeling

Met betrekking op de verkeersveiligheid op de Buitenwatersloot (gedeelte Krakeelpolderweg/Marlotlaan) is er de wens voor een afsluiting tussen het Viaduct van de Provincialeweg 15 en de fietsbrug "Mosjesbrug" voor autoverkeer dmv bussluis. Hierdoor zal dit gedeelte van de Buitenwatersloot niet meer als doorgaande weg richting Den Hoorn fungeren maar slechts als buurtontsluiting. De gehele Buitenwatersloot blijft weg toegankelijk voor calamiteiten-verkeer en openbaarvervoer.

Uit het verkeersstudie VDD-terrein met betrekking tot de aansluiting van het VDD-terrein op de Westlandseweg ter hoogte van Aletta Jacobsstraat dient rekening te worden gehouden met een extra ruimteclaim voor het ontwerpen van een veilige kruising.

Conclusie

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden ruimteclaim ten behoeve van de ontsluiting VDD-terrein op Westlandseweg ter hoogte van Aletta Jacobsstraat.

7.1.3 Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)

Bestaande situatie

Belangrijke fietsroutes in het plangebied zijn de fietsroute langs de Provincialeweg en de Buitenwatersloot. Daarnaast zijn in het fietsactieplan II ook enkele routes door het gebied opgenomen.

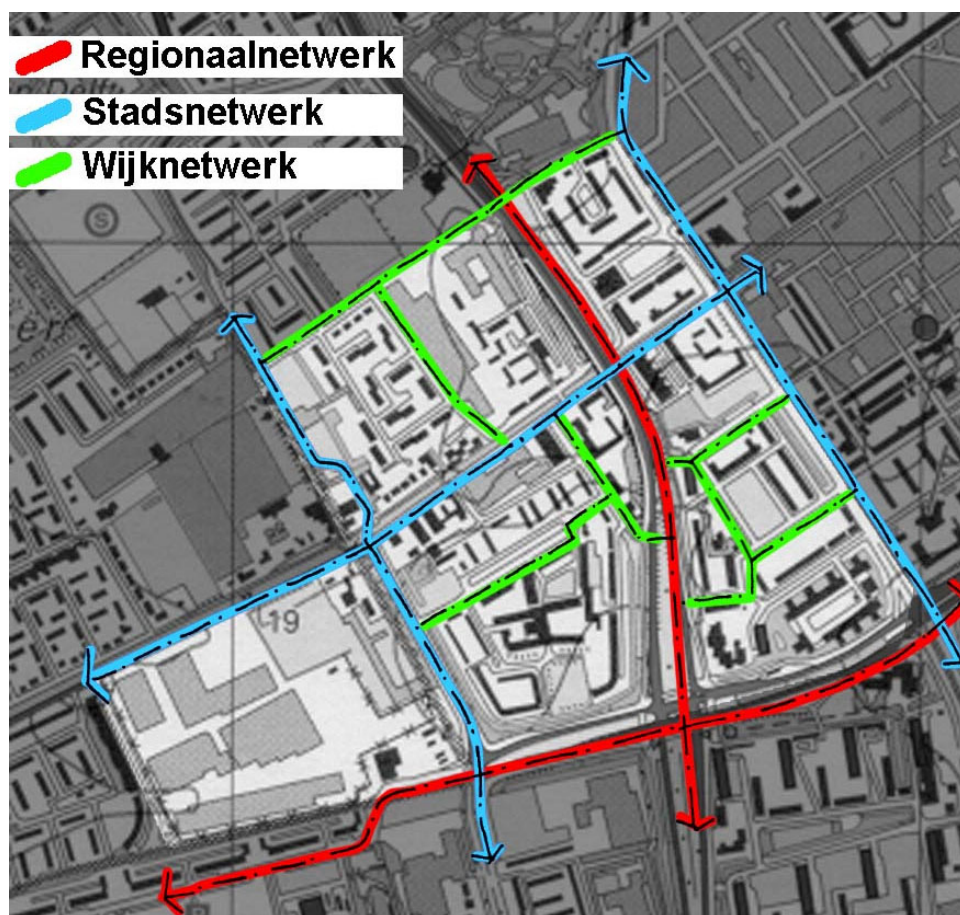
Beleid en onderzoek

In het collegeprogramma 2002-2006 is het streven opgenomen dat Delft bij de beste 3 fiets-steden van Nederland zal gaan behoren. In dat kader is in 1999 het Fietsactieplan I gemaakt. Eind 2004 zullen de projecten uit het Fietsactieplan I uitgevoerd zijn (zie nota 'Evaluatie Fietsactieplan, maart 2004'). Naast de fietsprojecten uit het Fietsactieplan zijn er de afgelopen jaren andere op zich zelf staande fietsprojecten gerealiseerd. Nu de projecten uit het eerste fietsactieplan bijna zijn uitgevoerd en zicht is op de effecten mag geconcludeerd worden dat Delft een goed eind op weg is. Het tweede Fietsactieplan biedt de mogelijkheid om de aanpak uit het eerste fietsactieplan voort te zetten en uit te breiden. Fietsactieplan II biedt dan ook de basis om de bestuurlijke ambities waar te kunnen maken. Fietsactieplan II richt zich op de uitvoeringsperiode 2005 t/m 2010.

Gewenste ontwikkeling

Mogelijke OV/LV-brug over Kickert in het verlengde van de Dr A.M. vd Poellaan in Den Hoorn.

Bij de uitvoering van het VDD-terrein en de herinrichting nabij de ontsluiting van het VDD-terrein op de Westlandseweg ter hoogte van Aletta Jacobsstraat dient rekening te worden gehouden met extra veiligheid voor fietsverkeer. Dit heeft ook betrekking het wegvak Westlandseweg/Reinier de Graafweg richting Buitenwatersloot/Hoornseweg.



figuur 19: Fietsnetwerk

Conclusie

Alle fietspaden, onderdeel van het regionale, stads- en wijknetwerk, krijgen de bestemming "Verblijfsgebied" dan wel "Verkeersdoeleinden".

7.1.4 Parkeren

Bestaande situatie

De parkeerdruk in het plangebied is divers. Er zijn locaties waar de bezettingsgraad van parkeerplaatsen hoog is in tegenstelling tot locaties waar ruim voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Dit blijkt uit een nachttelling die in oktober 2003 gehouden is.

Het ligt niet in het beleid van de gemeente om gereguleerd parkeren in dit gebied in te voeren. Met betrekking tot nieuwe herbestemmingsmogelijkheden van locaties in het plangebied is het van belang ruim voldoende parkeerplaatsen te realiseren omdat de parkeerdruk in het omringende gebied hoog is. Voor de parkeernormen bij nieuwe bestemmingslocaties en bij herinrichting wordt verwezen naar de parkeernota "parkeren en stallen" uit 2003.

Met betrekking op fietsparkeren bevinden zich in het plangebied geen buurtstallingen en fietstrommels. Fietstrommels zijn bedoeld voor bewoners die geen stallingsmogelijkheid op eigen grond hebben. Hiervoor kunnen zij een aanvraag indienen voor een fietstrommel. Ook voor het fietsparkeren geldt dat bij herinrichting en bij nieuwe bestemmingslocatie de richtlijnen uit de nota "parkeren en stallen" moeten worden aangehouden.

Beleid en onderzoek

In 2003 is in Delft de parkeernota “parkeren en stallen” vastgesteld. In deze parkeernota voor bedrijven en voorzieningen landelijke parkeernormen van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) aangehouden. Voor woningen zijn aangepaste normen vastgesteld om zo differentiatie in type woningen aan te brengen hetgeen voor Delft gewenst is.

Gewenste ontwikkeling

Bij de planvorming van het VDD-terrein is een parkeernorm van minimaal 1,6 parkeerplaats per woning overeen gekomen. Voor de sociale huursector geldt voor het VDD-terrein een parkeernorm van minimaal 1,4 parkeerplaats per woning.

Er zijn voorts nog diverse locaties waar mogelijk functiewijziging en/of nieuwbouw aan de orde kunnen komen. Deze locaties (met betrekking tot parkeren) zijn:

- Locatie voormalige garage Mulder;
Op de locatie wordt vooralsnog uitgegaan van een bedrijfsbestemming; in relatie tot de huidige functie zijn hiervoor voldoende parkeerplaatsen aanwezig; voor andere functies al dan niet in combinatie met vervangende nieuwbouw, zoals wonen is nader onderzoek nodig naar de parkeerbehoefte in relatie tot de ruimtelijke situatie en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de openbare ruimte
- Locatie Estland/viaduct Provincialeweg
De openbare ruimte wordt reeds intensief voor parkeren gebruikt. Indien de extra ruimte onder het viaduct een opslagfunctie krijgt wordt als gevolg hiervan geen extra parkeerdruk verwacht; wel zal parkeergelegenheid als gevolg van de uitbreiding elders moeten worden gecompenseerd
- Locatie Combiwerk
Aangezien deze locatie naar verwachting niet binnen de planperiode zal worden herontwikkeld is geen parkeeronderzoek verricht. Bij herontwikkeling moet worden uitgegaan van de geldende parkeernormen. Parkeergelegenheid zal normaliter op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.
- Locatie gezondheidscentrum Pootstraat
Bij de uitbreiding/vervangende nieuwbouw van het gezondheidscentrum aan de Pootstraat zullen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een deel van de parkeerplaatsen zal in de openbare ruimte worden aangelegd, zodat dubbelgebruik mogelijk is.
- Locatie DUWO Marlotlaan
De parkeercapaciteit is afgestemd op huidige kantoorfunctie; bij hergebruik van perceel voor bedrijfsactiviteiten zal geen grotere parkeercapaciteit nodig zijn.

Conclusie

Op het gebied van parkeren zijn er geen zaken die specifiek in de bestemmingslegging van het bestemmingsplan geregeld behoeven te worden.

7.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

7.2.1 Kabels en leiding

Bestaande situatie

In het plangebied zijn verschillende planologisch relevante kabels en leidingen, zoals bedoeld in de Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland, aanwezig.

Het betreft:

- Rioolpersleiding Ø140 cm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling. Het betreft een gemeentelijke leiding.
- Watertransportleiding Ø68 cm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling. Het betreft een leiding die wordt beheerd door Evides.

Beleid en onderzoek

De Nota Planbeoordeling van de Provincie Zuid-Holland geeft een goed overzicht van de planologisch relevante kabels en leidingen. Deze dienen in de toekomst gewaarborgd te worden.

In de beleidsnota Het Klimaatplan Delft 2003 –2012 is het project Restwarmte DSM Gist opgenomen. Het doel van dit project is het leveren van restwarmte aan diverse bouwlocaties in Delft. Hiervoor is een infrastructuur gepland vanuit het terrein van DSM Gist langs de Provincialeweg richting onder andere Poptahof, Reinier de Graaf Gasthuis en Spoorzone. Dit tracé gaat door het plangebied Noordwest II. Op het moment dat dit restwarmtenet ligt, kunnen ook nieuwbouw en renovatieprojecten binnen dit plangebied worden aangesloten op dit systeem. De exacte locatie moet nog worden bepaald evenals de diameter van de pijpen.

Gewenste ontwikkeling

In het plangebied worden naast de hiervoor genoemde hoofdtracé voor het warmtenet tussen DSM Gist en de bouwlocaties in de stad geen nieuwe planologisch relevante kabels en leiding voorgestaan.

De hoofdtracé voor het warmtenet tussen DSM Gist en de bouwlocaties in de stad, loopt bij voorkeur aan de oostzijde van de Provincialeweg. Bij de kruising met de Westlandseweg splits de leiding zich voor verschillende locaties. De leiding in oostelijke richting (Spoorzone, Poptahof) komt bij voorkeur aan de zuidzijde van de Westlandseweg (buiten het plangebied). De leiding in westelijke richting, komt bij voorkeur aan de noordzijde van de Westlandseweg te liggen. Bij voorkeur wordt het tracé gecombineerd met het tracé voor een aan te leggen glasvezelnet en de ecologische zones langs de Provincialeweg en Westlandseweg. Omdat de exacte ligging nog niet bekend is, kan voor dit tracé geen reservering in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

De aanwezige relevante kabels en leidingen zijn met zone waarbinnen beperkingen spelen op de plankaart opgenomen.

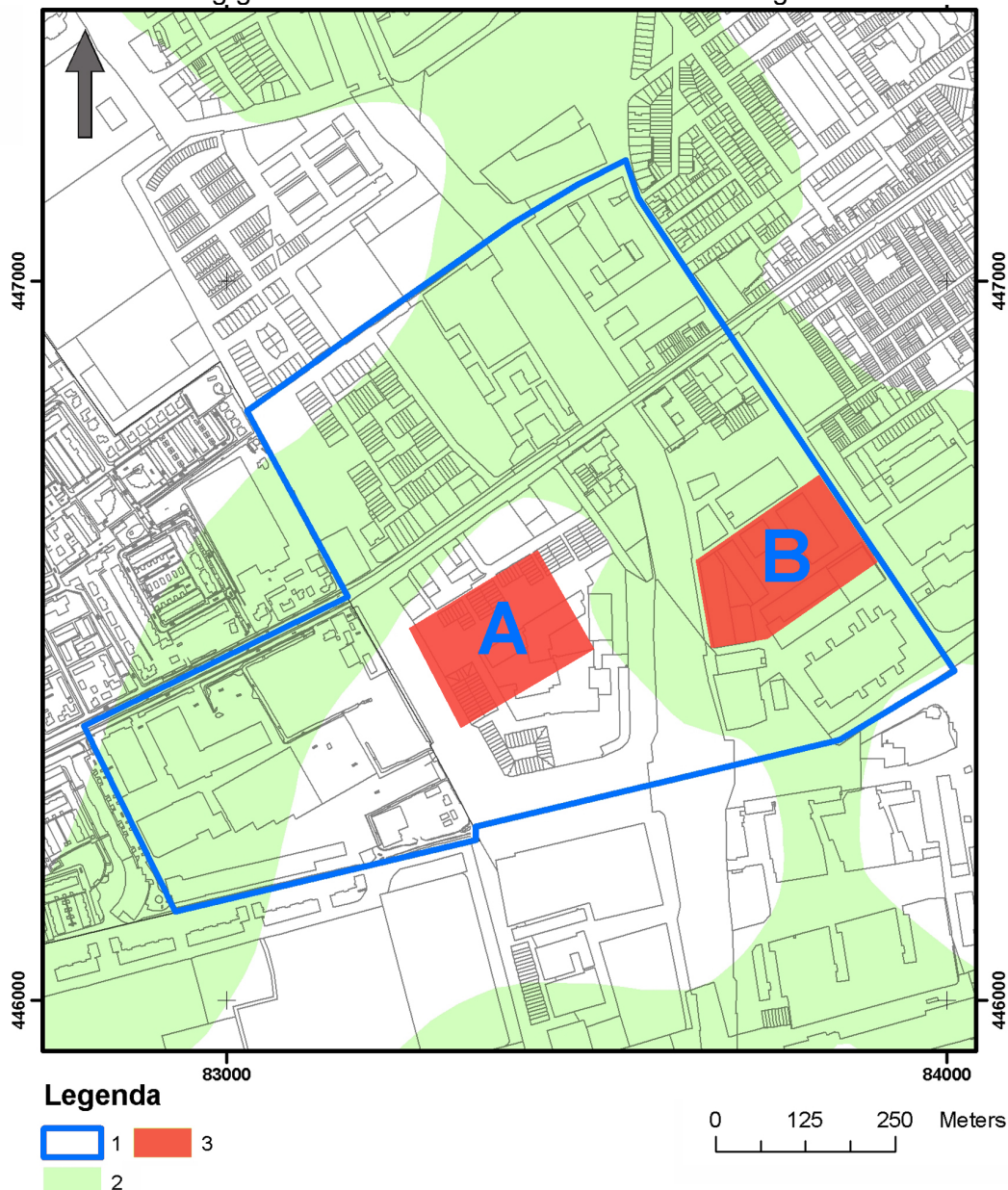
Voor dit plangebied zijn weinig direct consequenties op energiegebied. Aangezien de ligging van dit tracé nog moet worden bepaald, kan deze nog niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

8 Cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Bestaande situatie

In de ondergrond van het plangebied komen geulafzettingen van de Duinkerke I-transgressiefase voor. Op deze afzettingen werd in de Romeinse tijd intensief gewoond. De aanwezigheid van deze geulafzettingen betekent dat voor die gebieden een hoge verwachting geldt op het aantreffen van nederzettingen en perceleringen uit de Romeinse tijd. Dat op deze afzettingen in het plangebied op één uitzondering na niet eerder bewoning uit die periode is aangetroffen, komt doordat het gebied van stedelijke bebouwing werd voorzien op een moment dat er nog geen aandacht werd besteed aan archeologie.



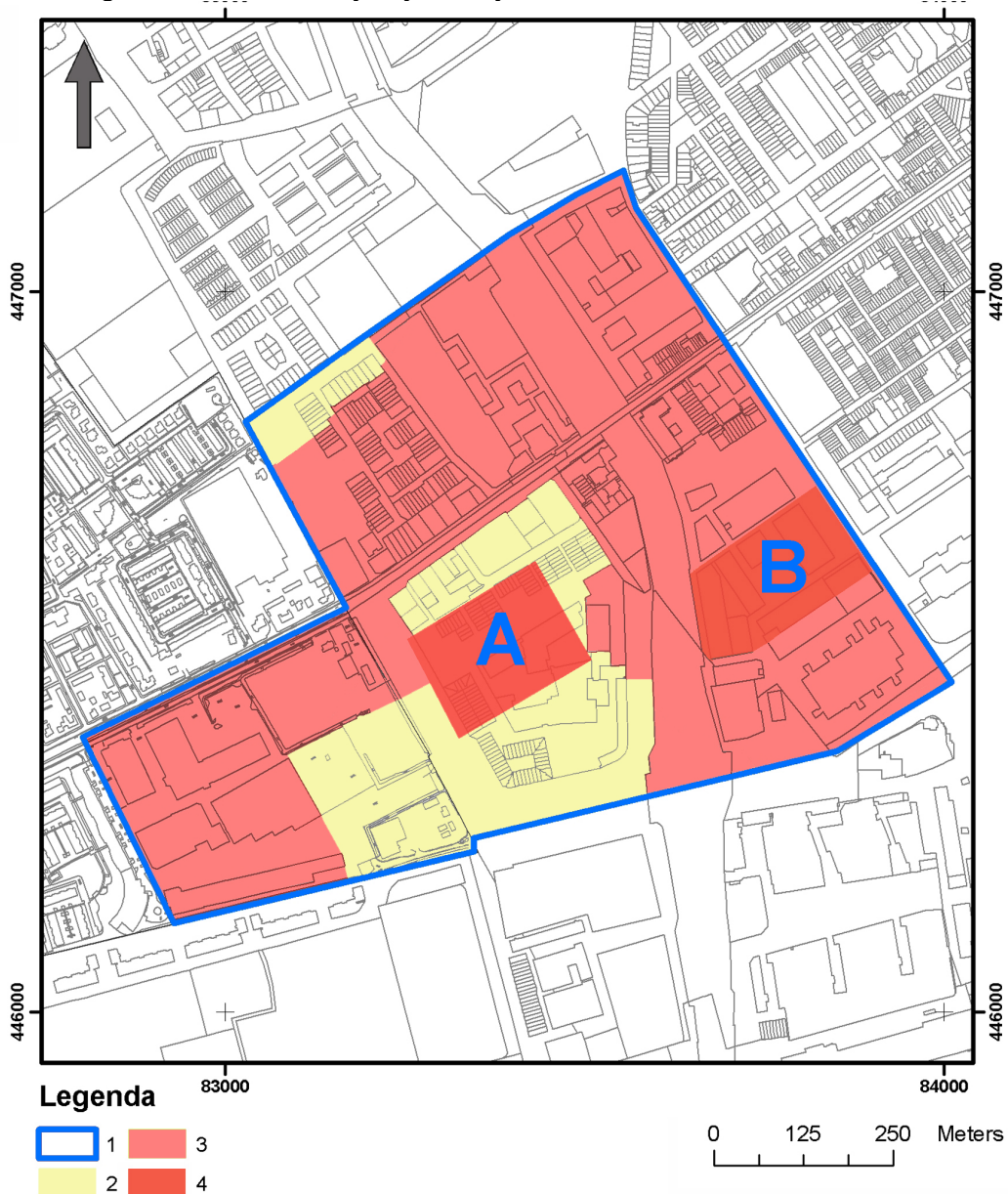
figuur 20: Kaart van het plangebied met daarop de ligging van twee terreinen met hoge archeologische waarde, en de ligging van geulafzettingen in de ondergrond, waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt.

Legenda: 1= grens plangebied; 2= geulafzettingen van Duinkerke 1; 3= terreinen van hoge archeologische waarde: A= Kartuizerklooster. B= Madeburcht.

Enkele archeologische vindplaatsen zijn wel bekend en op de plankaart aan te geven. Deze twee terreinen hebben een hoge archeologische waarde.

Op het eerste terrein stond het 15^e en 16^e eeuwse kartuizerklooster (A), waarvan vele funderingen in de grond zijn blijven zitten. Ook zijn delen van het kloosterterrein destijds niet archeologisch onderzocht. De contouren van de fundering van de kapel zijn door middel van moderne bakstenen in een parkje gemarkeerd en er is een informatiepaneel bij de plattegrond geplaatst.

Het tweede terrein betreft de locatie van de Madeburcht, een mottekasteel uit de late 12^e of vroege 13^e eeuw (B), waarvan de reeds lang geleden is uitgevlakt, maar de grachten nog in de ondergrond bewaard zijn gebleven. Ook resten van de bijbehorende voorburcht en bewoning uit de Romeinse tijd zijn destijds niet onderzocht.



figuur 21: plankaart met daarop de terreinen waarop de medebestemming archeologisch waardevol gebied van toepassing is. Voor deze gebieden is een aanlegvergunning van toepassing. Bovendien is aangegeven tot welke diepte vrijstelling voor roering van de grond in deze gebieden wordt verleend.

Legenda: 1= grens plangebied 2= terrein geen aanlegvergunning 3= terrein met medebestemming archeologisch waardevol gebied; 4= terrein met medebestemming archeologisch waardevol gebied.

Voor zowel de gebieden met een hoge archeologische verwachting als voor gebieden met hoge archeologische waarde geldt dat de archeologische sporen zijn afgedekt met een minstens 1 meter dikke ophogingslaag.

8.1.2 Beleid en onderzoek

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd, stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2001 - 2004, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

De provincie Zuid-Holland hanteert in de Nota Planbeoordeling 2002 het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS-kaart) tenminste een redelijke tot grote verwachting op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Artikel 9 Bro verplicht overigens burgemeester en wethouders er al toe onderzoek te doen naar de bestaande toestand in de gemeente.

Voorzover er onzekerheid blijft bestaan over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient voor het bouwrijp maken een aanlegvergunningstelsel te worden gehanteerd, hetzij in het bestemmingsplan, hetzij in een voorbereidingsbesluit als voorloper van een nieuw bestemmingsplan. Het verlenen van aanlegvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

De gemeente Delft onderkent de kans op archeologische waarden in het gebied en heeft maatregelen genomen om de archeologische belangen bij de inrichtingsplannen te betrekken. Zo heeft de gemeente middelen vrijgemaakt om zodra terreinen beschikbaar komen een verkennend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren naar de ligging en begrenzing van de archeologische terreinen en de intrinsieke kwaliteiten van de sporen en vondsten. Op deze wijze kunnen terreinen waarin zich archeologische waarden bevinden worden meegenomen in de afweging omtrent de inrichting van het plangebied. Er wordt daarbij gestreefd naar duurzaam behoud in situ. Indien dit niet kan worden gewaarborgd, zal de archeologische informatie door middel van opgravingen worden veilig gesteld. Conform het door de Staat der Nederlanden ondertekende Verdrag van Malta (Valetta) worden de middelen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek doorberekend in de projectkosten voor de realisatie van de plannen.

8.1.3 Gewenste ontwikkeling

De gewenste situatie is dat aanwezige archeologische vindplaatsen van hoge waarde duurzaam worden ingepast in de toekomstige inrichting van het plangebied. Indien dit niet mogelijk is, dienen de archeologische vindplaatsen te worden onderzocht door opgravingen die voorafgaand aan het bouwrijp maken worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan voorziet voornamelijk in handhaving van de bestaande situatie waardoor geen gevaar bestaat voor aantasting van archeologische waarden. Dit geldt niet het VDD-terrein.

8.1.4 Conclusie

In het plangebied bestaan onvoldoende mogelijkheden om vooruitlopend op de realisatie van het bestemmingsplan de eventueel aanwezige archeologische waarden vooraf te karteren en te waarderen. Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valetta te waarborgen, wordt met het oog hierop op de desbetreffende gronden de medebestemming archeologisch waardevol gebied gelegd. Binnen deze bestemming is het bouwen en het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een aanlegvergunningstelsel gebonden. In de belangenafweging, die aan het verlenen van de aanlegvergunning ten grondslag zal liggen, wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen.

Behoud ex situ zal door de ingreep alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek worden toegestaan, zodat documentatie van de vindplaatsen en berging en opslag van de vondsten worden gewaarborgd. In voorkomende gevallen dat vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden inpakt en afgedekt.

In het plangebied zijn naast nederzettingen en grafvelden ook verkavelingsporen uit de Romeinse Tijd te verwachten. Na documentatie van de verkavelingsporen kunnen deze terreinen worden vrijgegeven voor bouwactiviteiten.

De eindconclusie is dat het belang van de beoogde ontwikkeling zwaarder weegt dan dat van het aanwezige archeologische erfgoed. Door voorafgaand aan en gedurende de verstoring de genoemde maatregelen te treffen voldoet het bestemmingsplan voor het aspect archeologie aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

8.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

8.2.1 *Bestaande situatie*

Het plangebied ligt op enige afstand ten westen van de oude binnenstad en was eeuwen lang vrijwel onbebouwd. Het gebied is in de Middeleeuwen ontgonnen als een agrarisch gebied. Uit die periode dateert de Buitenwatersloot, waarvan het water sedert 1997 officieel de naam De Kickert draagt. De Buitenwatersloot/De Kickert is een belangrijke historische 'lijn' in het gebied als onderdeel van de langere lijn die met de Binnenwatersloot in de binnenstad begint en doorloopt tot Den Hoorn. Het water was van belang voor de waterhuishouding en voor de scheepvaart. De kade langs de zuidzijde van dit water kreeg betekenis als een doorgaande landweg en kreeg een breder profiel dan de noordelijke kade. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door sloten die in de Buitenwatersloot uitmonden. Deze sloten behoren ook nog tot de oude verkavelingstructuur. De noordelijke sloot is een voorboezem van de Voordijkhoornse molen. De aanvankelijk aan het einde daarvan aanwezige houten molen werd in 1737 vervangen door een ronde gemetselde molen. Daarvan is het onderste deel van de romp nog aanwezig, overigens net westelijk buiten het plangebied. Aan de zuidelijke dwarsloot lagen tot in de 19de eeuw twee molens. Het waren industriemolens, 'De Hoop' en 'De Eendracht', op de westelijke oever net buiten het plangebied.

In de Middeleeuwen, wellicht begin 13de eeuw, werd ten zuiden van de Buitenwatersloot de 'Madeburcht' gebouwd, een kasteel van de heren Van der Made. De locatie lag ter hoogte van de Montessorischool aan de Jacoba van Beierenlaan. Ten noordwesten ervan werd in 1449 een Kartuizerklooster gesticht, een groot complex met onder meer een kapel en rond een zeer ruim binnenterrein gelegen afzonderlijke woningen met een eigen tuintje voor de kloosterlingen. In 1572 werd alle bebouwing rond Delft afgebroken om te verhinderen dat oprukkende Spaanse troepen zich erin zouden kunnen verschansen bij een eventuele belegering van de stad. Een gedeelte van de fundamenteën van het klooster bleef gespaard bij de nieuwbouw voor het 'Oude en Nieuwe Gasthuis', een ziekenhuiscomplex dat zijn functie al weer enige tijd geleden heeft verloren. De ligging van die fundamenteën is met stenen in een plantsoenaanleg gemarkeerd en is ook op de plankaart aangegeven. Ten noorden van de Buitenwatersloot moet, op een vooralsnog onbekende plaats, mogelijk binnen het plangebied, het middeleeuwse adellijke huis of kasteel van de heren Van Coudenhove hebben gelegen.

De oudste burgerlijke bebouwing ontstond langs de Buitenwatersloot. Direct ten westen van de stad was er in het midden van de 16de eeuw al een aanzienlijke 'voorstad' aanwezig met vrij dicht op elkaar staande huizen, enkele molens. Over het water waren enige bruggen aanwezig wat duidt op een intensief gebruik van de bebouwing. Ook deze bebouwing werd in 1572 afgebroken. Maar vanaf het begin van de 17de eeuw werd die herbouwd. Nog steeds heeft de Buitenwatersloot het karakter van een eenvoudige binnenstedelijke gracht, vergelijkbaar met bijvoorbeeld het Rietveld of Kantoorgracht. De bebouwing breidde zich in de loop der tijd in westelijke richting uit. Het stedelijke karakter van de bebouwing neemt daarom ook af naarmate die verder van de stad is gelegen, waar langere tijd een open landelijk gebied bleef. In dat landelijke gebied lag sedert de 17de eeuw, op veilige afstand van de bebouwing, een militair complex ten behoeve van de buskruitproductie, later kwam er een kogelgieterij. In dat bedrijfscomplex werden overigens ook andere ijzeren voorwerpen vervaardigd en later ook allerlei militaire goederen opgeslagen. In het open land was ook ruimte voor andere bedrijven, zoals houtzaagmolens en in de 19de eeuw een grote destilleerderij.

De bebouwing in het plangebied

Binnen het plangebied omvat de bebouwing aan de noordzijde van de Buitenwatersloot nog enkele oudere woningen in rijtjes maar verder naar het westen bestaat de woonbebouwing meer vrijstaande woningen en woningen onder één kap. Langs de zuidzijde van de Buiten-

watersloot ontstond in het plangebied in de 19de en 20ste eeuw voornamelijk bedrijfsbebouwing met een incidentele dienstwoning en enkele arbeiderswoningen. Een groot eind-19de-eeuwse fabrieksgebouw van een distilleerderij, later in gebruik bij een drijfriemenfabriek en vervolgens zonder functie leegstaand, werd midden 20ste eeuw afgebroken om de Provincialeweg met een viaduct over de Buitenwatersloot te leiden. Ook de daar vlakbij gelegen arbeiderswoningen, onder meer ter plaatse van 'Siberië', werden in die periode afgebroken. De overige bebouwing in het plangebied is ontstaan bij naoorlogse stadsuitbreidingen. Het Westplantsoen vormde de westelijke begrenzing van het 'Uitbreidingsplan Voordijkhoornse Polder' van J.H. de Booij uit 1928 en werd aanvankelijk niet aan de westzijde bebouwd. In de naoorlogse periode werd ook het Westplantsoen in zuidelijke richting doorgetrokken als Krakeelpolderweg. De Provincialeweg werd vanuit het noorden in 1964 doorgetrokken tot de Hugo de Grootstraat en in 1973, via het viaduct over de Buitenwatersloot, verder verlengd tot aan de Westlandseweg.

De nieuwe bebouwing tussen Westplantsoen-Krakeelpolderweg en Provincialeweg ontstond in de periode 1950-1970 en bestaat uit grotere blokken met overwegend flats en enkele schoolgebouwen.

Ten zuiden van de Buitenwatersloot werd al in 1959 ten westen van het tracé van de later aan te leggen Provincialeweg een groot ziekenhuiscomplex gebouwd, het 'Oude en Nieuwe Gasthuis'. Na een fusie met de ander Delftse ziekenhuizen werd verbouwd tot woongebouw en verzeen er elders op het terrein nieuwe woningen. Langs de Provinciale werd op het voormalige ziekenhuisterrein een hoog woongebouw opgericht, als hoog 'scherm' langs de weg.

De overige bebouwing ten westen van de Provincialeweg bestaat uit bedrijfsgebouwen en eengezinswoningen overwegend uit de periode 1970-1980 en verder uit een (gedeelte van een) schoolcomplex en een bedrijfsgebouw.

Monumenten

De oudste nog bestaande bebouwing in het plangebied dateert uit het midden van de 19de eeuw en bevindt zich langs de Buitenwatersloot. Er zijn twee rijksmonumenten aanwezig: het poortgebouw van de vroegere militaire kogelgieterij (anno 1847) en de boerderij 'Marlothhoeve' (anno 1868) zijn beide beschermd als rijksmonument.

Er is in het plangebied nog geen inventarisatie afgerond met het oog op een aanwijzing van gemeentelijke monumenten en er zijn daarop vooruitlopend ook nog geen gemeentelijke monumenten aangewezen. Vooralsnog lijken weinig oudere panden voor een gemeentelijke bescherming in aanmerking te komen. Het split-niveauflatgebouw aan de Jacoba van Beierenlaan van architectenbureau Van den Broek en Bakema (1960), De Montessorischool van architect Herman Herzberger (1966) de Krakeelhof van architect H. Postel (1966), een groot studentenhuiscapex, zijn interessante voorbeelden van architectuur uit het recentere verleden en zouden op langere termijn wel eens voor een bescherming als monument in aanmerking kunnen komen.

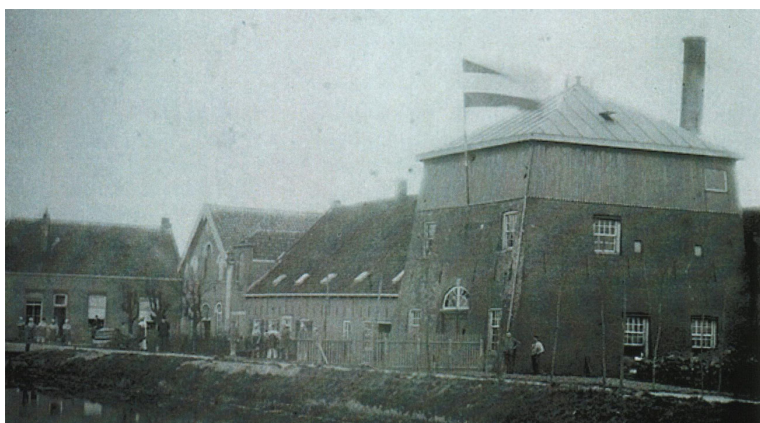
8.2.2 Beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid

Het kader wordt gevormd door de nota: Monumenten bij de tijd, Monumentenzorg in Delft 1994-2004 en de Monumentenverordening 1997.

Het gemeentelijke monumentenbeleid Delft bestrijkt het gemeentelijke grondgebied. Delft kent vele honderden rijksmonumenten en vele honderden gemeentelijke monumenten. In de noordwestelijke hoek van het plangebied, op het VDD-terrein, bevindt zich het complex van de voormalige olieslagerij Mercurius. Het complex is van aanzienlijke cultuurhistorische waarde. Het is een industrieel monument dat de overgang van windkracht op stoomkracht illustreert. De oudste delen dateren uit 1829 en de overige uit de tweede helft van de 19de eeuw. Ondanks dat de originele installaties eruit zijn verdwenen is de oude functie nog steeds herkenbaar. Het complex is nog een duidelijke afspiegeling van het deels industriële karakter van het gebied tussen Delft en Den Hoorn langs de Buitenwatersloot. Grote industriële molens met zware vierkante onderbouwen zijn in ons land bovendien relatief zeldzaam, ook als molenrestant.

Het complex is van een zodanig hoge cultuurhistorische waarde dat bescherming als gemeentelijk monument zeker gerechtvaardigd is. De procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument zal, zodra het plangebied onderdeel wordt van Delfts grondgebied, worden opgestart. Overigens laat de toekomstige bescherming van het complex als gemeentelijk monument volgens de geldende vergunningsprocedures de mogelijkheid open om wijzigingen uit te voeren en/of delen af te breken. Hierdoor kan de noordelijke ontsluiting van het terrein door de tussenvleugel van het complex voeren. Het lijkt mogelijk hier een voldoende brede doorgang te maken, en tegelijkertijd delen van de tussenvleugel te behouden, als verwijzing naar de oude situatie. Verdere uitwerking van het bouwplan moet hierover uitsluitsel geven. Indien deze doorgang bouwtechnisch niet haalbaar is of de cultuurhistorische waarde van het pand te zeer aantast, moet voor een alternatieve ontsluitingsroute worden gekozen (zie ook het ontwikkelingsplan VDD-terrein).



Oliemolen Mercurius anno 1900



Oliemolen Mercurius anno nu
figuur 22: Oliemolen op het VDD-terrein

8.2.3 Gewenste ontwikkeling

In het gebied is de Oliemolen het enige pand/perceel dat monumentwaardig is en nog niet als monument is aangewezen. Het ligt in de bedoeling het complex van de Oliemolen als gemeentelijk monument aan te wijzen.

8.2.4 Conclusie

De twee aanwezige rijksmonumenten worden op de plankaart ter verduidelijking aangegeven. De bescherming van deze monumenten wordt voldoende in de Monumentenwet geregeld. Het complex van de Oliemolen zal als monument worden bestemd en derhalve als monument op de plankaart worden aangegeven.

Daarnaast zijn er vooralsnog geen ontwikkelingen aan de orde die ten kosten gaan van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

9 Handhaving

9.1 Bestaande situatie

Bij de inventarisatie van het plangebied zijn verschillende situaties onderzocht. Grofweg zijn er vier situaties in relatie tot handhaving:

- legale situaties die positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan;
- legale situaties die niet positief worden bestemd (wegbestemd) in het nieuwe bestemmingsplan;
- illegale situaties die positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan;
- illegale situaties die niet positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan.

legale situaties die positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

In de meeste gevallen is er sprake van legale situaties (situaties waarvoor bouwvergunning is verleend) die overeenstemmen met het vigerende bestemmingsplan, dan wel met een vrijstellingsprocedure is gevolgd.

legale situaties die niet positief worden bestemd (wegbestemd) in het nieuwe bestemmingsplan

In een beperkt aantal van deze gevallen wordt in het nieuwe bestemmingsplan deze ruimtelijke mogelijkheid niet opgenomen, daar de inzichten gewijzigd zijn in de loop der jaren. Het betreft veelal kleinere bouwwerken aan of bij woningen, zoals een voor de voorgevel gesitueerde garage of een te groot en/of hoog bijgebouw in de tuin. Bij nieuwbouw is een dergelijk bouwwerk niet gewenst en mogelijk.

illegale situaties die positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

In bepaalde situaties zijn bouwwerken opgericht of uitgebreid, die in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar worden geacht. In het nieuwe bestemmingsplan zullen deze bouwwerken positief worden bestemd. Een voorbeeld is een bijgebouw dat op gronden is gebouwd die in het vigerende bestemmingsplan een bestemming hebben die een dergelijk gebouw toelaat. In het nieuwe bestemmingsplan zullen deze gronden de bestemming Tuin krijgen zodat een dergelijk gebouw mogelijk is. Aangezien de bouwwerken zonder bouwvergunning zijn gebouwd, zal alsnog een bouwvergunning moeten worden aangevraagd.

illegale situaties die niet positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

In een paar situaties is bebouwing aanwezig die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en ook in dit nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk zullen worden gemaakt. Voor deze situaties is geen bouwvergunning verleend en zal dat ook niet worden. In deze situaties zal worden gehandhaafd.

9.2 Beleid onderzoek

De vastgestelde beleidsnota “*Handhaving bestemmingsplannen, beleid en uitvoering*” d.d. 4 juni 2002 van de gemeente Delft beperkt zich tot het handhaven van de bestemmingsplanvoorschriften die niet op grond van andere regimes (bijvoorbeeld milieuwetgeving) kunnen worden gehandhaafd. Het volledig handhaven van alle regels in bestemmingsplannen is een ondoenlijke en onbetaalbare zaak. Dit betekent dat sommige aspecten van het ruimtelijke beleid stringenter zullen worden gehandhaafd dan andere aspecten. Dit vergt een prioriteitsstelling. Bij de prioriteitsstelling is als uitgangspunt genomen de vraag welke schadelijke gevolgen absoluut voorkomen moeten worden. Prioriteit wordt bepaald door twee factoren: de ernst van de overtreding (schade) en de kans dat die overtreding zal voordoen. Het gemeentelijke grondgebied is op basis van specifieke kwaliteiten van een gebied onderverdeeld in verschillende typen plangebieden. Dit plangebied valt onder type woonwijk.

Prioriteit vindt plaats aan de hand van toekenning van cijfers in een glijdende schaal van 1 tot 3 punten, waarbij geldt:

Cijfer 1: intensieve handhaving

Cijfer 2: reguliere handhaving

Cijfer 3: incidentele handhaving en handhaving op signalen van buiten

9.3 Gewenste ontwikkeling

Woonwijken zijn voornamelijk gelegen in de schil rondom de binnenstad en in het volledige zuidwest-kwadrant van de stad. De wijken hebben als hoofdfunctie “wonen” en kennen overwegend slechts een geringe menging van functies.

Milieu:

Water : In de directe ring rond de binnenstad is de bebouwingsdichtheid in de woonwijken groot. In de wat verder van die ring afgelegen moderne woonwijken geldt dat in mindere mate. De kans dat op binnenterreinen illegaal wordt gebouwd is gemiddeld. Voorschriften die van het vrijhouden van bebouwing van binnenterreinen regelen vereisen reguliere handhaving.

Ecologie: Deze wijken worden op meerdere plaatsen doorkruist door ecologische verbindingen. Verhoudingsgewijs zijn er veel groene kerngebieden aanwezig.

De belangrijkste ecologische verbindingen lopen vrijwel gelijk met belangrijke ontsluitingswegen. De kans op aantasting van deze structuren is gering. Er zijn echter ook, voornamelijk secundaire ecologische structuren die langs waterlijnen lopen. De kans op aantasting van deze structuren is groter omdat bewoners daar soms tuinen in uitbreiden. Zicht op aantasting van deze lijnen is gering. In het algemeen geldt voor ecologie in dit type plangebied dat volstaan kan worden met reguliere handhaving.

Ruimtelijke Ordening:

Zichtkant: Het instandhouden van het zichtkanten van de stad heeft prioriteit. De kans op aantasting van de zichtkant is echter gering. Reguliere controle volstaat hier.

Aantasting van bezonning, zicht en privacy : de kans op overtreding van de bebouwingsvoorschriften voor binnenterreinen is (afhankelijk van de opzet van de wijk) groot of gemiddeld.

Stank, geluid- en stofoverlast als gevolg van overtredingen van gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplannen zullen zich ook nauwelijks ongemerkt voordoen. Ook hiervoor geldt dat volstaan kan worden met incidentele controle.

Economie:

De kans op economische schade in woonwijken wordt gering geacht omdat de economische belangen bij vestiging van bedrijven in dergelijke gebieden gering is. Volstaan kan worden Incidentele handhaving van de voorschriften die het vestigen van bedrijven regelen.

Milieu:	water <i>g/b</i>	2
	Ecologie <i>g/b</i>	2
Ruimtelijke ordening:	zichtkant <i>b</i>	2
	Bezonning, zicht en privacy <i>g</i>	3
	Stank, geluid en stofoverlast <i>g</i>	3
Economie	algemeen <i>g</i>	3

9.4 Conclusie

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn enkele illegale situaties aan het licht gekomen. Tegen deze situaties zal via handhaving worden opgetreden. In bepaalde gevallen dit kan door middel van een bouwvergunning. In andere gevallen zal moeten worden gesloopt, ten einde deze ongewenste situaties aan te pakken.

10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt eerst de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven aan de hand van de gevoerde inspraak en overlegprocedure. Vervolgens wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan zal, na accordering door B&W, besproken worden door de gemeenteraad, vertegenwoordigd in de commissie Duurzaamheid. Indien deze commissie instemt met het ruimtelijke beleid zoals verwoord in dit bestemmingsplan, wordt het voorontwerp verzonden om overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en zal het onderwerp zijn van inspraak. Het voorontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van 4 weken ter inzage worden gelegd voor omwonenden en andere belanghebbenden, met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke inspraakreacties. Gedurende die periode zal, tijdens een inspraakbijeenkomst, tevens de gelegenheid geboden worden voor mondelinge inspraak.

Alle overleg- en inspraakreacties zullen samengevat en beantwoord worden in de Nota Inspraak en Overleg. Het voorontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van de reacties aangepast worden tot het ontwerp bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders geven het ontwerp bestemmingsplan vrij voor inzage voor de duur van 4 weken voor schriftelijke zienswijzen. Alle zienswijzen zullen samengevat en beantwoord worden in de Nota Zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast en zal het aan de commissie Duurzaamheid worden aangeboden ter behandeling. Indieners van zienswijzen worden uitgenodigd voor een hoorzitting. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan aangeboden aan de provincie ter goedkeuring. Indieners van zienswijze kunnen tegen het vastgestelde plan, en overige belangstellenden tegen gewijzigde onderdelen, gedurende 4 weken bedenkingen indienen. Vervolgens zal de provincie het bestemmingsplan goedkeuren. Tegen dit vaststellingsbesluit staat gedurende 6 weken de mogelijkheid op, voor indieners van zienswijze en tegen gewijzigde onderdelen van het plan, tot beroep bij de Raad van Staten.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

In het plangebied zijn verschillende locaties waar ontwikkelingen zijn te verwachten binnen de planperiode. De grootste locatie betreft het VDD-terrein waar door twee ontwikkelaars in overleg met de gemeente een woongebied met ongeveer 500 woningen de komende jaren tot ontwikkeling zal worden gebracht. De kosten van deze ontwikkeling is in principe voor rekening van de ontwikkelaars. De ontwikkeling van het VDD-terrein is een particuliere ontwikkeling. Gronden op het terrein die een openbare functie krijgen, zullen op kosten van deze particuliere partij worden ingericht en om niet overgedragen aan de gemeente.

De overige locaties die voor ontwikkeling in aanmerking komen zijn kleinschalig en afhankelijk van derden. In principe beslaan deze mogelijke ontwikkelingen geen openbare ruimte. Met de eventuele ontwikkeling zijn vooralsnog geen gemeentelijke financiën benodigd en is de realisatie voor volledige rekening van de betreffende eigenaar/ontwikkelaar.