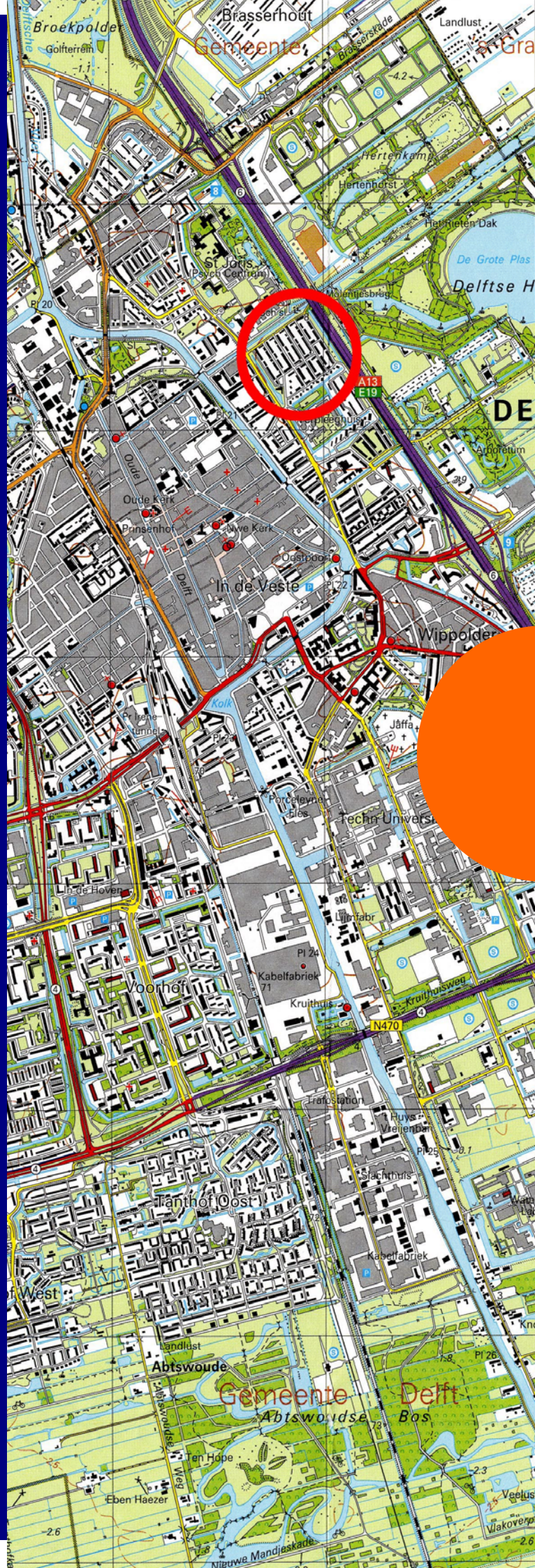




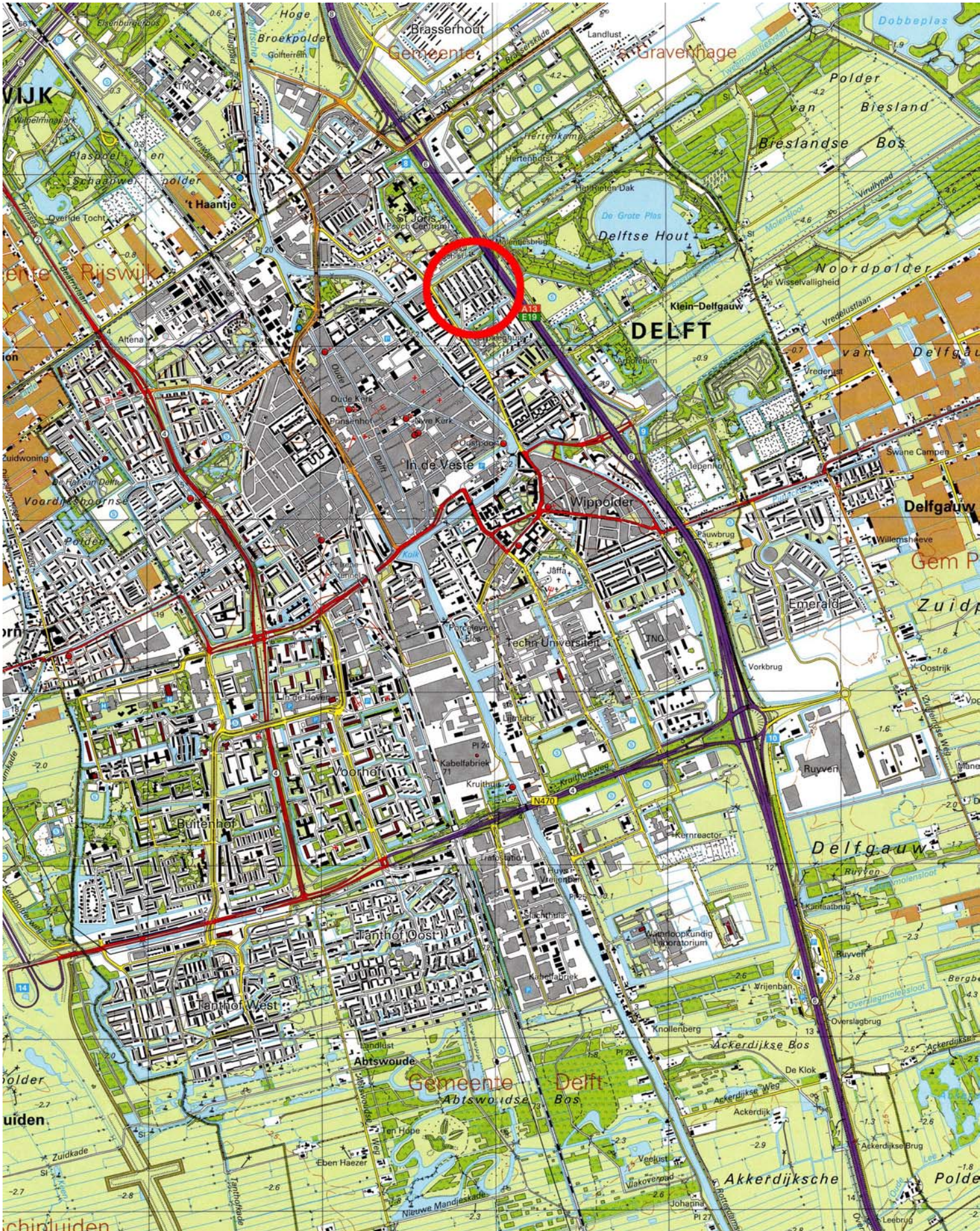
Herstructurering Bomenwijk

Concept

d.d. maart 2005

inhoud

1	aanleiding.....	5
2	achtergrond.....	7
2.1	werkwijze/proces.....	7
2.1.1	Vestia en gemeente Delft	7
2.1.2	bewoners	7
2.1.3	financiën	7
2.2	uitgangspunten herstructurering	7
3	stand van zaken	10
3.1	plan Bomenwijk in bloei (nov. 2004)	10
3.2	bewoners op de hoogte	10
4	varianten in de commissie.....	12
4.1	algemeen	12
4.1.1	wateroplossing.....	12
4.1.2	supermarkt.....	12
4.1.3	A13 zone.....	12
4.1.4	programma	12
4.2	variant A1	14
4.3	variant A2.....	16
4.4	variant B1	18
4.5	variant B2.....	20
5	conclusie	23



1 aanleiding

Woningcorporatie Vestia Delft bereidt in samenwerking met de gemeente Delft de herstructurering Bomenwijk voor. Voor het aanpakken van de Bomenwijk zijn een aantal argumenten:

- de bouwkundige conditie van veel woningen in de Bomenwijk is dermate slecht, dat een aanpak gerechtvaardigd is. Ze zijn veelal klein, qua toerusting uit de tijd en van matige kwaliteit, verder is er geluidsoverlast. Uit onderzoek blijkt dat renovatie door de duplex- en portiek etagewoningen geen optie is. Dit impliceert sloop en vervangende nieuwbouw.
- Het voorzieningenniveau in de buurt laat te wensen over en behoeft verbetering.

De ruimtelijke uitwerking van de vernieuwing wordt sterk bepaald door de wateropgave, voortvloeiend uit landelijke wet- en regelgeving. Er dient een aanzienlijke hoeveelheid water te worden toegevoegd aan het plangebied. Ook dient de kwaliteit verbeterd te worden binnen de uitgangspunten van de integrale waterstructuurvisie, waar de gemeente op dit moment de laatste hand aan legt.

Ook toepassing van de nieuwe parkeernorm eist een behoorlijke hoeveelheid ruimte op.

2 achtergrond

2.1 werkwijze/proces

2.1.1 Vestia en gemeente Delft

In oktober 2003 heeft Vestia Delft de gemeente Delft haar visie op de Bomenwijk gepresenteerd. Daarop zijn door de gemeente randvoorwaarden geformuleerd (17 februari 2004). Een en ander heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst tussen gemeente en Vestia, getekend 27 april 2004. Nadat een door beide partijen gedragen gebiedsvisie is ontwikkeld, zal een samenwerkings-overeenkomst worden ondertekend.

Plannen voor de herstructurering worden gemaakt door Hebly Theunissen architecten, in opdracht van Vestia/Ceres. De plannen worden in een atelier besproken en aangepast, met vertegenwoordiging van Vestia/Ceres, de gemeente (projectleider, R.O. , indien nodig aangevuld met Milieu, Mobiliteit). Regelmatig heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Na een eerste presentatie van de toekomstvisie van Vestia Delft aan bewoners van de wijk in maart 2004, is begin november 2004 een uitgewerkt Voorlopig Ontwerp (VO) gepresenteerd onder de naam "Bomenwijk in bloei 2". Dit werd in het bestuurlijk overleg voldoende geacht om aan de bewoners gepresenteerd te worden. Op 1 en 6 december 2004 hebben informatieavonden plaatsgevonden, in het bijzijn van afwisselend de wethouders Grashoff en Baljé.



2.1.2 bewoners

De bewoners van de Bomenwijk zijn door Vestia Delft op de hoogte gehouden van de planvorming middels diverse informatiekwanten. Daarnaast is een bewonerswerkgroep actief. Na de informatieavonden in december j.l. zijn naar aanleiding van de belangrijkste knelpunten specifieke onderzoeksdoelen geformuleerd waar de bewonerswerkgroep vooral met betrekking tot de waterproblematiek een actieve rol in speelt.

2.1.3 financiën

De herstructurering is qua kosten en risico voor rekening van Vestia Delft.

Gemeente Delft zal financieel bijdragen aan de volgende onderwerpen:

- bijdrageregeling op gebied van energiebesparing, mits wordt voldaan aan de eisen van het klimaatplan
- bijdrage aan onderzoekskosten (50%) t.b.v. bebouwingsmogelijkheden Wilgenlaan/A13-zone
- bijdrage kosten afkoppelen rioolstelsel

In de samenwerkingsovereenkomst die gemeente Delft en Vestia Delft in 2005 zullen ondertekenen worden nadere financiële afspraken gemaakt over het herstructureringsplan.

2.2 uitgangspunten herstructurering

De bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur van het oorspronkelijk ontwerp moet het uitgangspunt zijn. Het stratenpatroon blijft in grote lijnen gehandhaafd, inclusief de



typische rooilijnverspringen. De pleinruimte aan de Lindelaan kan een duidelijker begrenzing krijgen, waardoor het als een meer omsloten ruimte én de hoofdentree van de wijk wordt ervaren. De bestaande overwegende bouwhoogte van drie bouwlagen is het uitgangspunt. Aan het entreeplein is een hoogteaccent gedacht.

In de Lindelaanzone wordt gezocht naar een nieuwe openbare ruimte die tevens bestemd is voor speelvoorzieningen.

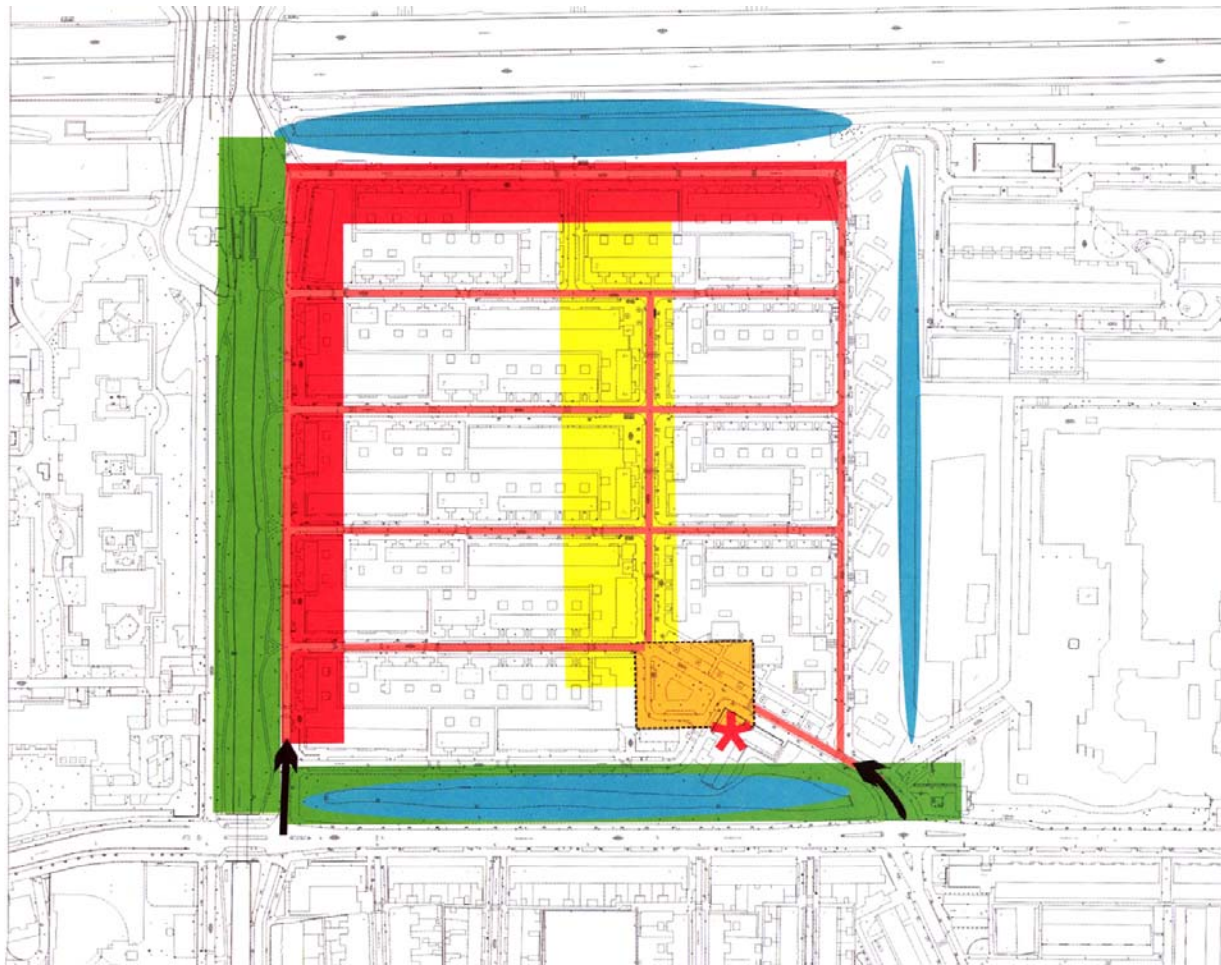


Het uitgangspunt van Vestia Delft is dat het huidige woningdifferentiatie aanzienlijk gevarieerder wordt. Uit onderzoek blijkt dat met name de duplex- en portieketagewoningen niet meer van deze tijd zijn. Zij zijn heel klein en woontechnisch verouderd. Bouwkundig kennen de woningen een aantal problemen. Het is een gegeven dat binnen de ruimtelijke uitgangspunten de vernieuwingsopgave leidt tot minder woningen. Om het aantal woningen niet al te zeer te laten teruglopen, is gezocht naar mogelijke plekken waar meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Als mogelijke verdichtingslocatie zijn de Wilgenlaan en de Tweemolentjeskade aangewezen. Hieruit is de gedachte ontstaan om geluidswalwoningen te realiseren aan de Wilgenlaan.



Het groene karakter van de buurt moet zowel aan de randen als intern behouden blijven. Mogelijk kan de groenzone langs de A13 worden opgewaardeerd. In de wijk moet circa 3100m² wateroppervlak worden toegevoegd, om de vereiste bergingscapaciteit van 325m³/ha te realiseren. Er is een bij de gemeente sterke voorkeur om daarmee de twee waterarmen ten oosten (Wilgenlaan) en ten westen (Elzenlaan) te verbinden. De doorstroming die zo kan ontstaan komt de waterkwaliteit in de wijk zeer ten goede. Wel vervalt daarmee de gedachte om de Tweemolentjeskade te verdichten en zo daar meer woningen te realiseren.





Legenda

- + stedenbouwkundige hoofdstructuur
- entreeplein
- zoekgebied nieuwe openbare ruimte
- * accent (6-7 lagen)
- verdichting/verhoging (4-5 lagen)
- benutten/versterken groene karakter
- zoekruimte waterberging
- ↗ hoofdentrees

3 stand van zaken

3.1 plan Bomenwijk in bloei (nov. 2004)

Voor de herstructurering wordt voortgebouwd op de kwaliteiten van de bestaande Bomenwijk. De noodzakelijke vernieuwingen worden secuur ingevoegd in de bestaande maatvoering, schaal en ruimtelijk ritme van de buurt.

De Bomenwijk, voltooid in 1951 van de hand van architect van Tijen, is een mooi voorbeeld van vroeg naoorlogse stedenbouw en architectuur. Het vormen van betekenisvolle stedelijke gemeenschappen, zoals weergegeven in de zogenaamde 'wijkgedachte', krijgt in de bomenwijk met zijn 634 woningen en een klein wijkcentrum op een overtuigende wijze vorm. De ruimtelijke aantakking aan de stad met de landschappelijke inrichting van de van Miereveltlaan en de Tweemolentjeskade, de entree van de wijk bij de Lindelaan, het groene karakter, maar ook de levendige straten door de alternerende gebouwtypen en bouwhoogtes en wisselende rooilijnen zijn belangrijke kwaliteiten van de wijk. Bestaande waarden van de Bomenwijk worden niet als verouderd van de hand gedaan, maar als vertrekpunt genomen voor de vernieuwing.

Het eerdere plan (3 november 2004) zoals gepresenteerd aan bestuur en bewoners onder de titel 'Bomenwijk in Bloei' zag er in hoofdpunten als volgt uit:

- de woningvoorraad wordt meer gedifferentieerd (40% sociale huur, 15% sociale koop, 45% duurder segment (huur en koop)).
- in totaal 426 woningen, tegen huidig aantal 634. Hierbij moet opgemerkt worden dat in m2 BVO het plan juist verdicht, ruim 40%. De terugval is dus voornamelijk een gevolg van de zeer kleine woningen in de huidige Bomenwijk.
- de huidige stedenbouwkundige structuur en groenstructuur blijft grotendeels in stand.
- er komt een supermarkt van ca 900 m2 VVO.
- er is een hybride blok gesitueerd aan het Lindeplein met seniorenappartementen, de supermarkt en ondergronds parkeren.
- er komt een buurthuisvoorziening die de huidige vervangt.
- een torentje van 8 lagen met terugliggende 9^e laag met seniorenappartementen op plaats Witte Huis.
- een nieuwe watergang parallel aan Tweemolentjesvaart zorgt voor koppeling en berging (3100m2) en is vanuit stedenbouw een goed "leesbaar landschap" element, waar de verschillende peilen in één blik worden getoond.
- de herstructurering verloopt fasegewijs (mede bepaald door het tempo van zorgvuldige herhuisvestingen) zal tot ca 2015 duren.
- mogelijke geluidswalwoningen aan de Wilgenlaan wordt buiten de reguliere herstructurering als apart onderzoek ingezet.

3.2 bewoners op de hoogte

Op 1 en 6 december 2004 zijn informatieavonden gehouden voor de bewoners en ondernemers uit de Bomenwijk.

De afname van het aantal woningen in absolute zin en de afname van de voorraad in de sociale sector in het bijzonder veroorzaakt bij de bewoners veel ongerustheid. Ook bleek de beoogde inpassing van het water en het feit dat hiervoor gezinswoningen gesloopt zouden moeten worden op weerstand te stuiten. Over de locatie van de supermarkt werd opgemerkt dat men vreesde voor overlast met name door laden en lossen.

Toegezegd is dat in het eerste kwartaal 2005 nader onderzoek gedaan zal worden naar de ruimtelijke inpassing van de wateropgave, het woningprogramma en de voorzieningen (locatie supermarkt).

Het betreft een gemeenschappelijke inspanning van Vestia, de gemeente en bewoners. Voor de wateropgave is een extern deskundige ingehuurd in de vorm van milieuadviesbureau BOOM.

Samenvattend spitst de discussie zich toe tot de volgende punten:

- het woningaantal neemt te veel af, met name in sociale sector
- aantal te slopen gezinswoningen te hoog
- de wateropgave kost 24 gezinswoningen
- de supermarkt ligt ver in de wijk, angst voor overlast

4 varianten in de commissie

4.1 algemeen

De aangegane inspanningsverplichting naar aanleiding van de informatieavonden heeft tot een aantal aanpassingen geleid op het plan Bomenwijk in Bloei 2, zoals december 2004 gepresenteerd. Hieruit komen een aantal varianten naar voren. Er zijn een aantal subvarianten mogelijk die stedenbouwkundig tot verschillende keuzes leiden. Op dit moment is ervoor gekozen een aantal hoofdthema's aan de commissie Duurzaamheid voor te leggen.

4.1.1 wateroplossing

De gemeente werkt aan een integrale waterstructuurvisie. Hierbij is één van de uitgangspunten dat polderwater wordt afgekoppeld van boezemwater. Binnen de polders wordt gestreefd naar gesloten systemen. Voor de Bomenwijk betekent dit dat de twee waterarmen langs de Wilgenlaan en de Elzenlaan gekoppeld moeten worden. Het inlaten van (vervuild) boezemwater uit de Tweemolentjesvaart wordt zo tot een minimum beperkt. De voorgestelde wateroplossing, de watertoevoeging aan de Tweemolentjeskade, is een beladen punt. Gemeente en Hoogheemraadschap hebben voorkeur voor de open watertoevoeging. Hiervoor moeten echter 28 woningen gesloopt worden. Vestia Delft heeft voorkeur voor het alternatief, water toevoegen aan de Wilgenlaan en in mindere mate de Elzenlaan. Daarnaast dient dan een duiker voor de gewenste koppeling te zorgen. Een duiker over een zo grote lengte (250 à 300m) zou de langste worden in Delft en vergt een behoorlijke investering. Technisch gezien is een duikerverbinding mogelijk, maar gevreesd moet worden voor veel onderhoud, een matige waterkwaliteit en een matige doorstroming.

4.1.2 supermarkt

De locatie van de supermarkt is aangepast. Door de supermarkt onder de seniorentoren te plaatsen (locatie huidige Witte Huis), wordt deze meer georiënteerd naar de hoofdentree. Dit geeft vorm aan de functie die de supermarkt moet vervullen voor Vrijenban en niet alleen voor de Bomenwijk. Tevens is het bewonersvoordeel hiermee gehonoreerd. Nader onderzoek is nodig voor de parkeeroplossingen rond deze locatie.

4.1.3 A13 zone

De bebouwing aan de Wilgenlaan (A13-zone) is uit milieuoogpunt lastig. Naast de problemen op gebouwniveau (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid) is de groenzone tussen Wilgenlaan en A13 onderdeel van de primair ecologische zone. Toch dient het idee niet vooraf te worden uitgesloten. Het levert een aantal voordelen op, met name de toename van het aantal woningen in het bouwprogramma en het afschermen van de wijk van het geluid van de A13, waardoor de leefbaarheid van de wijk in zijn geheel zal toenemen.

4.1.4 programma

De vernieuwing van de wijk vindt gefaseerd plaats. Naar aanleiding van de presentatie in december 2004 is gekeken op welke wijze

het mogelijk is het aantal woningen in het parogramma dat aan het einde van het vernieuwingsproces in de wijk te vinden zal zijn, te optimaliseren. Van de 426 woningen (Bomenwijk in Bloei 2) lijkt het erop dat een groter aantal mogelijk is. Het lijkt zeker haalbaar om 477 woningen te realiseren.



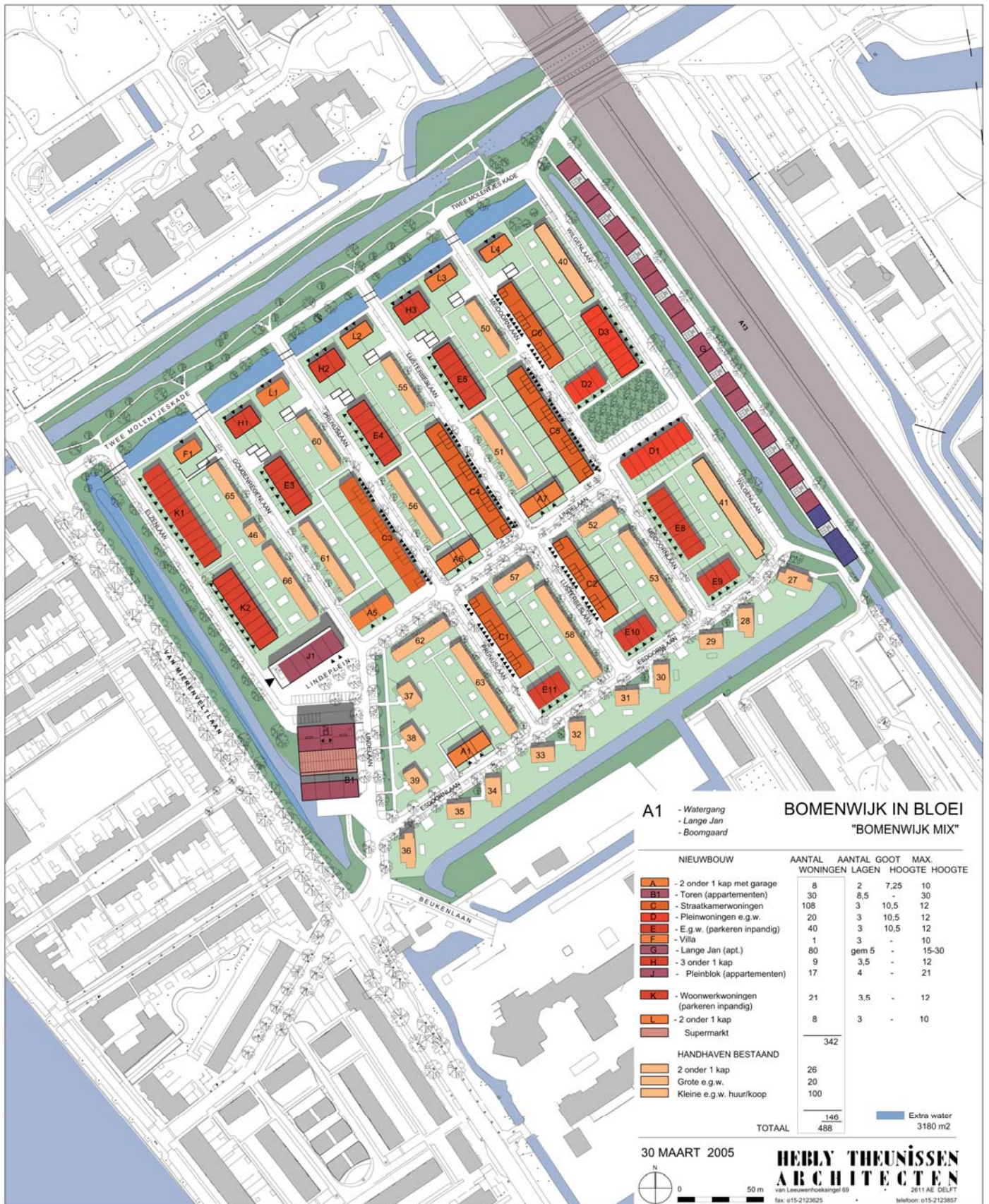


4.2 variant A1

Variant met de waterkoppeling en –berging langs de Tweemolentjeskade. Dit kost een 28 tal eengezinswoningen maar heeft ruimtelijk en milieutechnisch sterk de voorkeur. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van de geluidswalwoningen aan de Wilgenlaan, waardoor het aantal woningen in de sociale sector toe kan nemen, en de gehele wijk beter afgeschermd wordt van het geluid van de A13.

Hoofdpunten variant A1:

- supermarkt onder seniorentoren (locatie huidige Witte Huis)
- aandachtspunt is doorstroming watergang door in water bouwen van supermarkt
- open water langs Tweemolentjeskade, berging en koppeling
- hierdoor ontstaat goede doorstroming en goede waterkwaliteit
- sloop van gezinswoningen aldaar
- inzetten op een geluidswal woongebouw langs Wilgenlaan
- pleinruimte aan Appelstraat (Appelboomgaard) wordt mogelijk
- ecologische zone A13 staat onder druk
- indien ecologische zone verdwijnt dient dat financieel gecompenseerd te worden
- de geluidswalwoningen hebben het risico van overschrijding van grenswaarden (groepsrisico A13 en luchtkwaliteit) die realisatie in gevaar kan brengen
- aantal woningen ca 488 (zie plankaart)



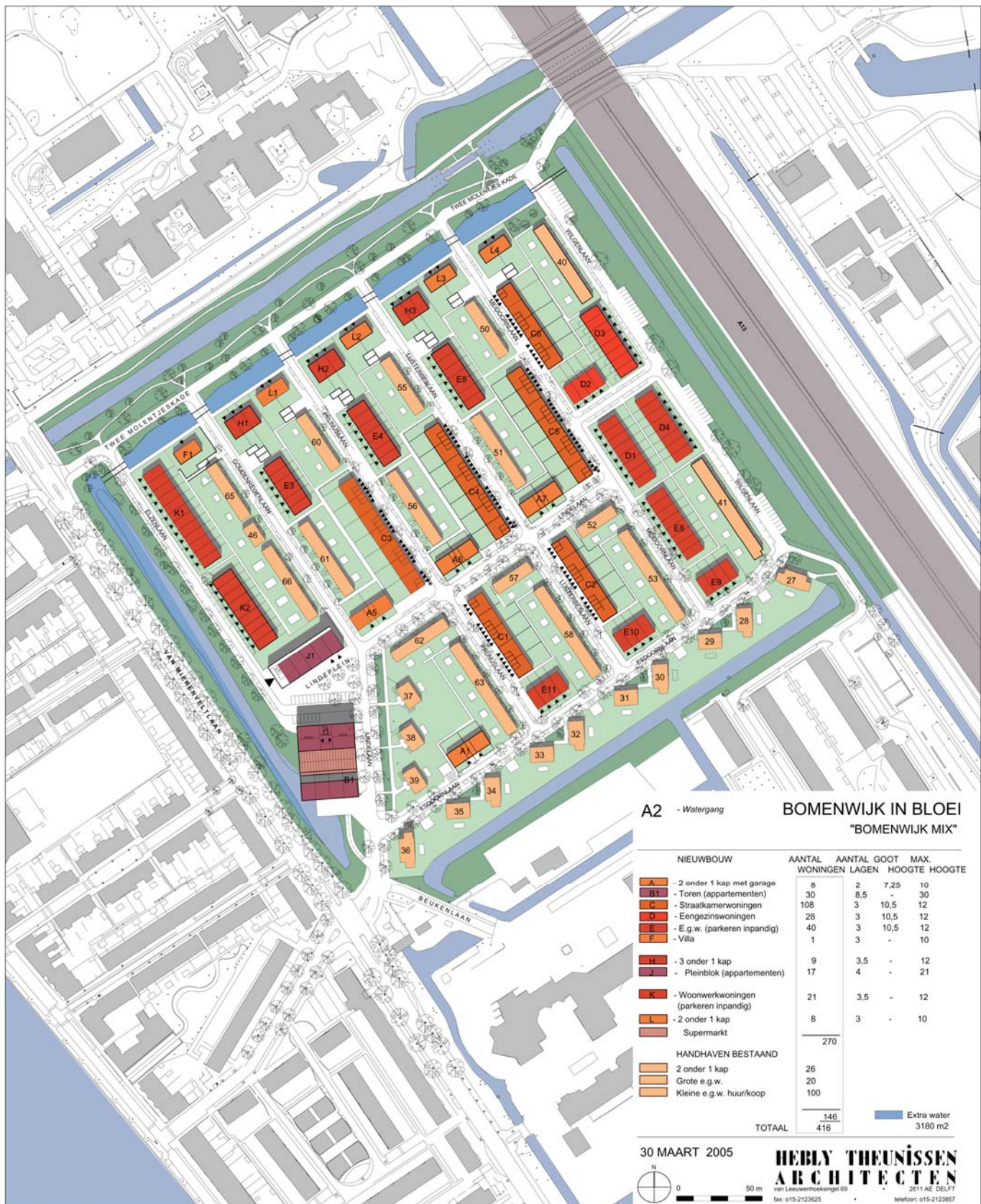


4.3 variant A2

Variant met de waterkoppeling en –berging langs de Tweemolentjeskade echter zonder de geluidswalwoningen.

Hoofdpunten variant A2:

- supermarkt onder seniorentoren (locatie huidige Witte Huis)
- aandachtspunt is doorstroming watergang door in water bouwen van supermarkt
- open water langs Tweemolentjeskade, berging en koppeling
- hierdoor ontstaat goede doorstroming en goede waterkwaliteit
- sloop van gezinswoningen aldaar
- geen geluidswal woningen langs Wilgenlaan
- geen pleinruimte mogelijk aan Appelstraat wegens ontbrekende geluidsafscherming
- aantal woningen 416 (zie plankaart)

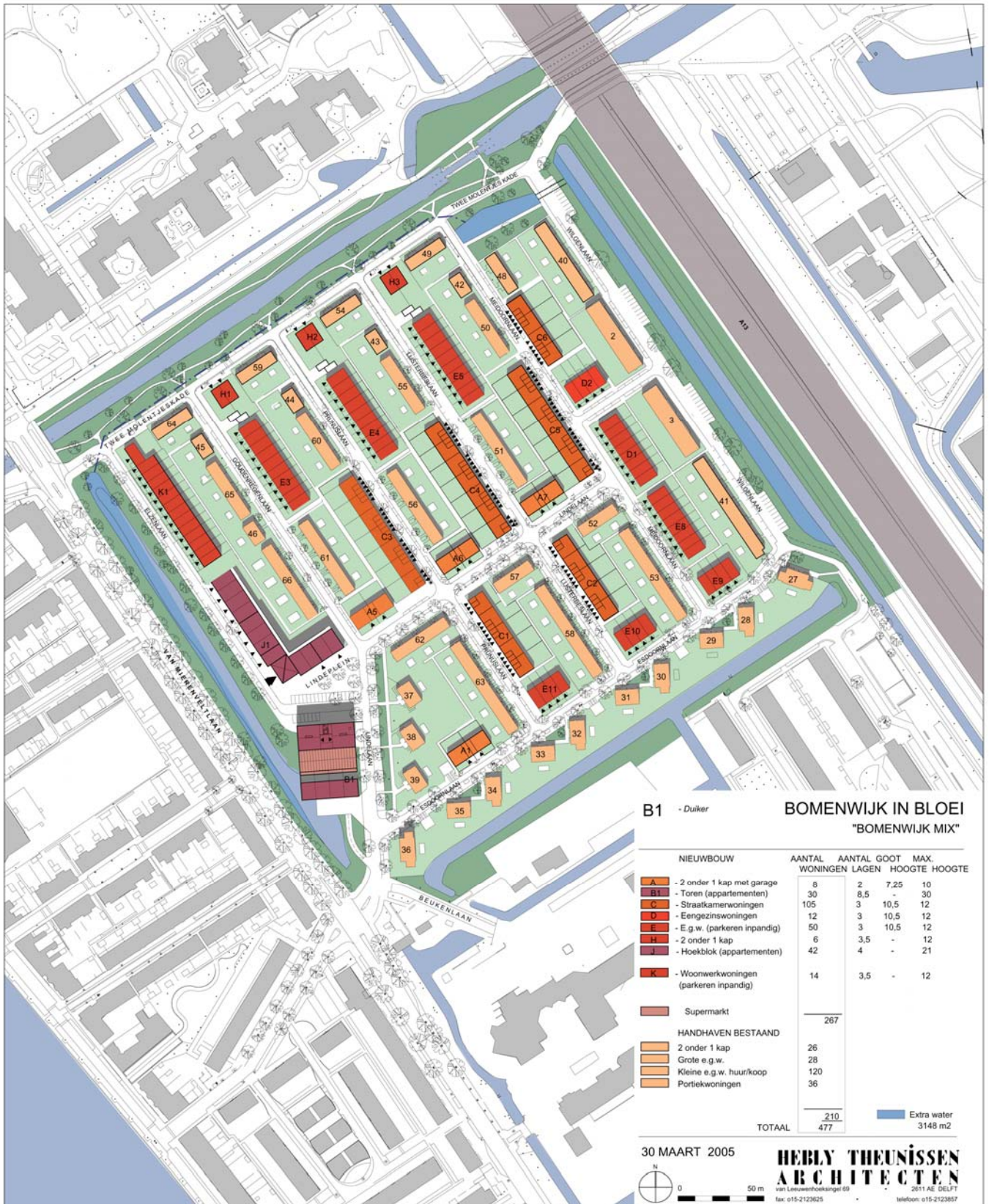


4.4 variant B1

Variant waar de waterberging wordt opgelost langs de Wilgenlaan/A13 zone en langs de Elzenlaan. Geen extra woningen maar de eengezinswoningen langs de Tweemolentjeskade worden behouden.

Hoofdpunten variant B1:

- supermarkt onder seniorentoren (locatie huidige Witte Huis)
- aandachtspunt is doorstroming watergang door in water bouwen van supermarkt
- gezinswoningen aan Tweemolentjeskade handhaven
- waterberging in hoofdzaak aan Wilgenlaan
- waterkoppeling middels een duiker, langs de Tweemolentjeskade of achter tuinen gezinswoningen (wordt nader onderzocht)
- geen geluidswal woningen mogelijk langs Wilgenlaan
- geen pleinruimte mogelijk aan Appelstraat wegens ontbrekende geluidsafscherming
- aantal woningen ca 477 (zie plankaart)

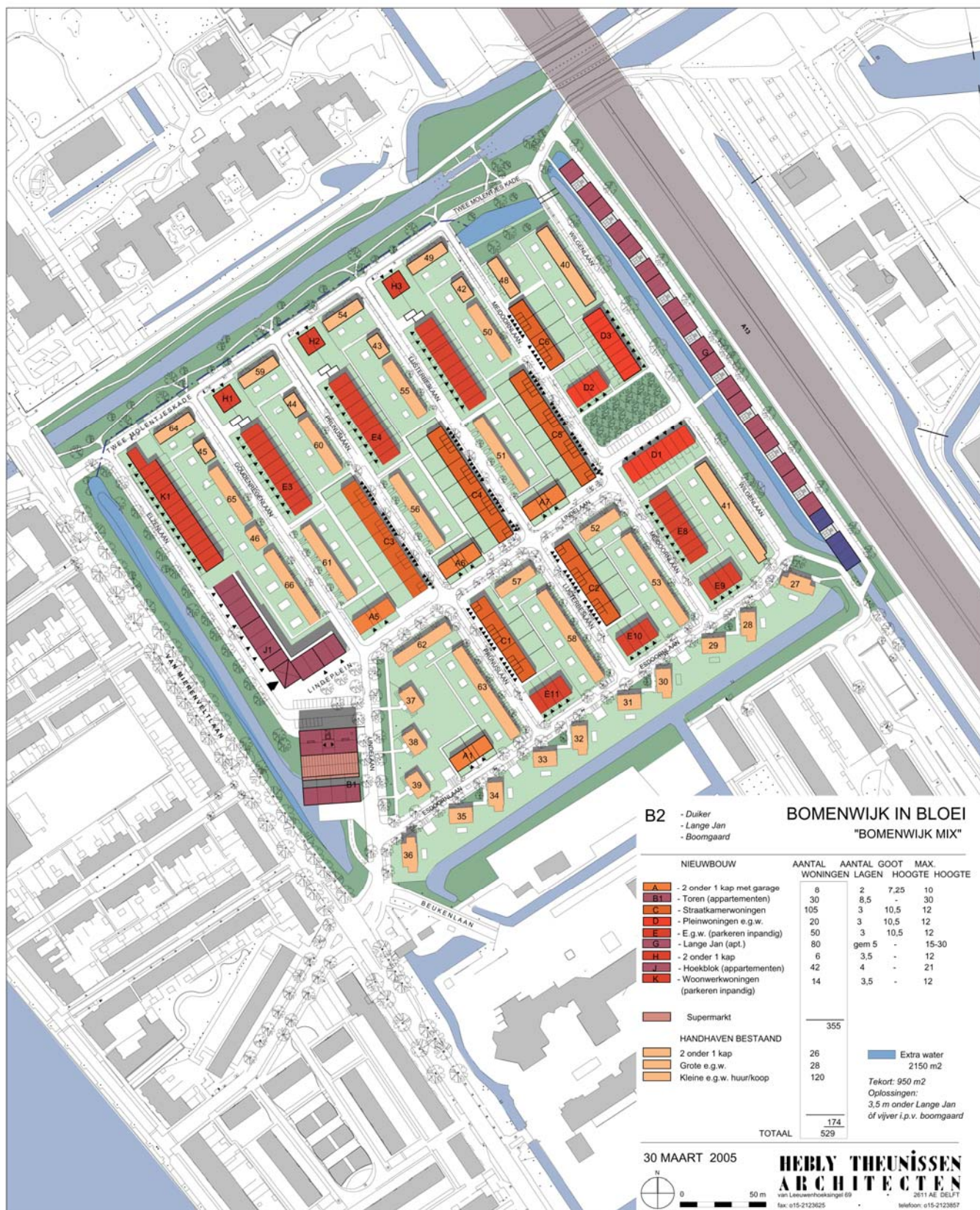


4.5 variant B2

Gelijk aan B1, de waterberging wordt opgelost langs de Wilgenlaan/A13 zone en langs de Elzenlaan en een duiker zorgt voor de koppeling. Echter worden boven het water geluidswalwoningen voorgesteld. De eengezinswoningen langs de Tweemolentjeskade worden behouden.

Hoofdpunten variant B1:

- supermarkt onder seniorentoren (locatie huidige Witte Huis)
- aandachtspunt is doorstroming watergang door in water bouwen van supermarkt
- gezinswoningen aan Tweemolentjeskade handhaven
- waterberging in hoofdzaak aan Wilgenlaan
- waterkoppeling middels een duiker, langs de Tweemolentjeskade of achter tuinen gezinswoningen (wordt nader onderzocht)
- geluidswalwoningen boven water langs Wilgenlaan
- pleinruimte aan Appelstraat (Appelboomgaard) wordt mogelijk
- ecologische zone A13 verdwijnt
- financieel compensatie ecologische zone
- de geluidswalwoningen hebben het risico van overschrijding van grenswaarden (groepsrisico A13 en luchtkwaliteit) die realisatie in gevaar kan brengen
- aantal woningen ca 529 (zie plankaart)



5 conclusie

Ruimtelijk en milieutechnisch hebben de A-varianten sterk de voorkeur. Het zichtbaar maken van de verschillende peilen, polder en boezem, geeft een extra ruimtelijke belevingswaarde aan de Tweemolentjeskade zodat deze een echte stedelijke betekenis kan krijgen als oprijlaan naar de Delftse Houten.

Het is zondermeer een gevoelig punt dat dit 28 eengezinswoningen kost. Signalen van bewoners dienen serieus genomen te worden en hebben terecht geleid tot het extra onderzoek. Maar we moeten ons realiseren dat ook de eengezinswoningen niet meer van deze tijd zijn. Ze zijn vrij klein en hoewel redelijk onderhouden kan je je afvragen of het woningen zijn die de komende 50 jaar nog mee zullen gaan. Het zijn op het moment wel gewilde woningen.

Inzetten op de geluidswalwoningen, varianten A1 en B2, komt tegemoet aan het probleem van het te ver teruglopen van het aantal woningen met name in de sociale sector. Het is een uitdagend idee om op deze wijze de Bomenwijk af te schermen van het geluid van de A13 en bovendien woningen te realiseren. Vanuit milieuoogpunt is het een lastig project. Er is een risico dat met de aan aanscherping onderhevige regelgeving grenswaarden overschreden worden wat de realisatiemogelijkheid van de geluidswalwoningen in gevaar brengt.

Bij de B-varianten is de duiker het meest kritische punt. Met 250 à 300 m zou het de langste duiker in Delft worden met alle problemen van dien. De duiker geheel achterwegen laten is geen optie, omdat de twee watergangen (Wilgenlaan/Elzenlaan) dan 'dood' water worden. In de bestaande situatie worden deze gevoed met boezemwater (Tweemolentjesvaart). In heel Delft wordt met de waterstructuurvisie boezem- en polderwater echter ontkoppeld.

In de verdere uitwerking verder gevarieerd of gespecificeerd worden. Meer nadruk op woningaantallen door de portieketagewoningen langs de Wilgenlaan te behouden. De ontsluiting langs de Tweemolentjeskade (in de A-varianten) kan aan de woningzijde gesitueerd worden.

Een aantal hoofdkeuzen ligt nu voor. De varianten worden ter discussie voorgelegd aan de commissie Duurzaamheid.

overzicht van de varianten

variant	A1	A2	B1	B2
<i>woningaantal</i>	488	416	477	529
<i>waterberging</i>	Tweemolentjeskade	Tweemolentjeskade	Wilgenlaan (Elzenlaan)	Wilgenlaan (Elzenlaan)
<i>extra water</i>	3180 m2	3180 m2	3148 m2	2150 m2 (tekort)
<i>waterkoppeling</i>	open water	open water	duiker	duiker
<i>A13 zone</i>	geluidswalwoning			geluidswalwoning
	28 eengezinswoningen Tweemolentjeskade te slopen	28 eengezinswoningen Tweemolentjeskade te slopen	28 eengezinswoningen Tweemolentjeskade behouden	28 eengezinswoningen Tweemolentjeskade behouden
	mogelijkheid pleinruimte Appelboomgaard	geen mogelijkheid pleinruimte Appelboomgaard	geen mogelijkheid pleinruimte Appelboomgaard	mogelijkheid pleinruimte Appelboomgaard
	Tweemolentjeskade krijgt stedelijke betekenis als oprijlaan naar de Delftse Hout	Tweemolentjeskade krijgt stedelijke betekenis als oprijlaan naar de Delftse Hout		
	twee waterpeilen zichtbaar gemaakt	twee waterpeilen zichtbaar gemaakt		
	uitdagend concept geluidswalwoning			uitdagend concept geluidswalwoning
				hoog aantal woningen mogelijk
	bij overschrijden grenswaarden geluidswalwoningen niet mogelijk			bij overschrijden grenswaarden geluidswalwoningen niet mogelijk
	ecologische zone A13 onder druk			ecologische zone A13 niet mogelijk
	waterkwaliteit goed door open water	waterkwaliteit goed door open water	waterkwaliteit door duiker twijfelachtig	waterkwaliteit door duiker twijfelachtig
				waterkwaliteit onder geluidswalwoningen twijfelachtig

