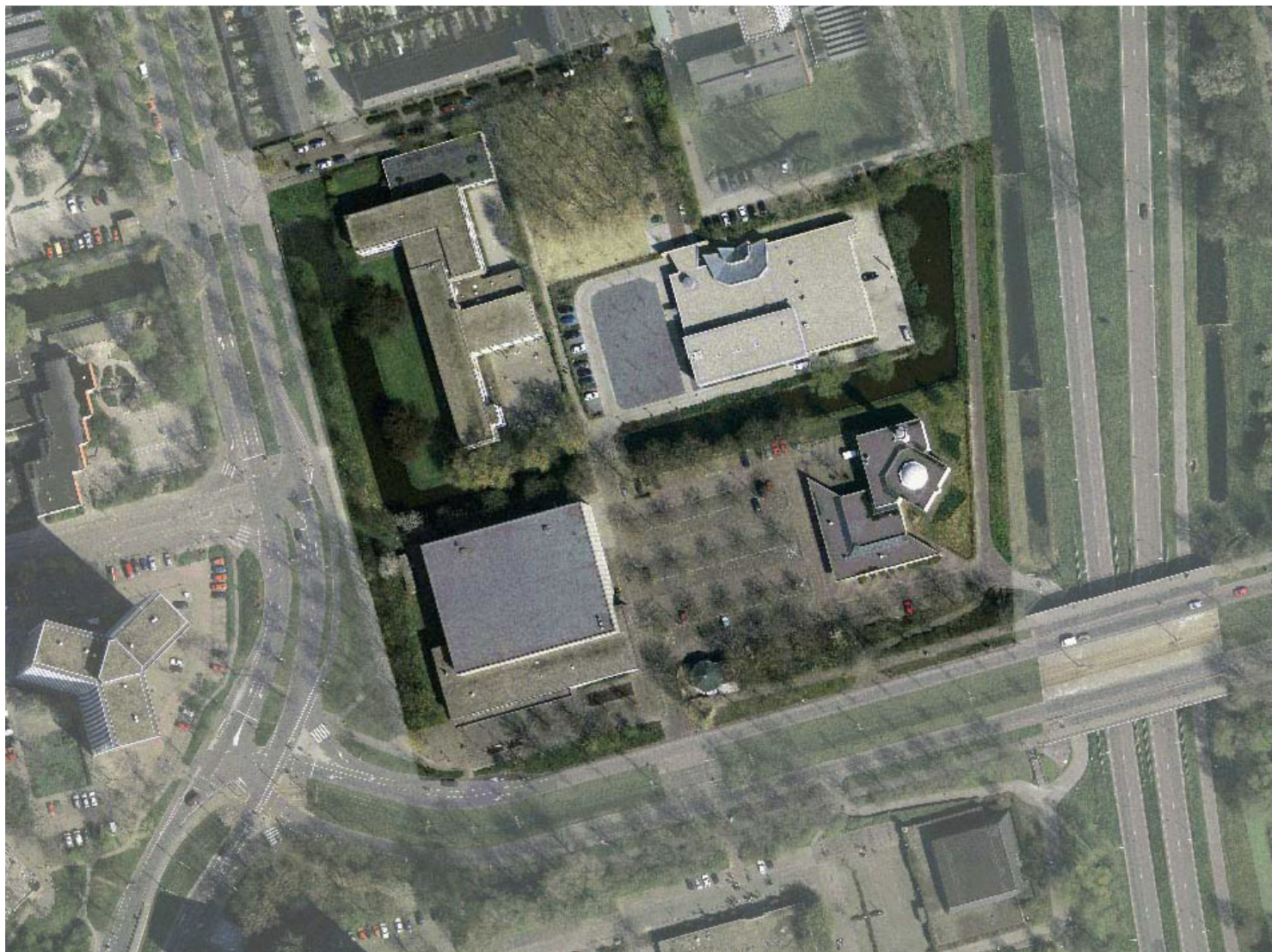
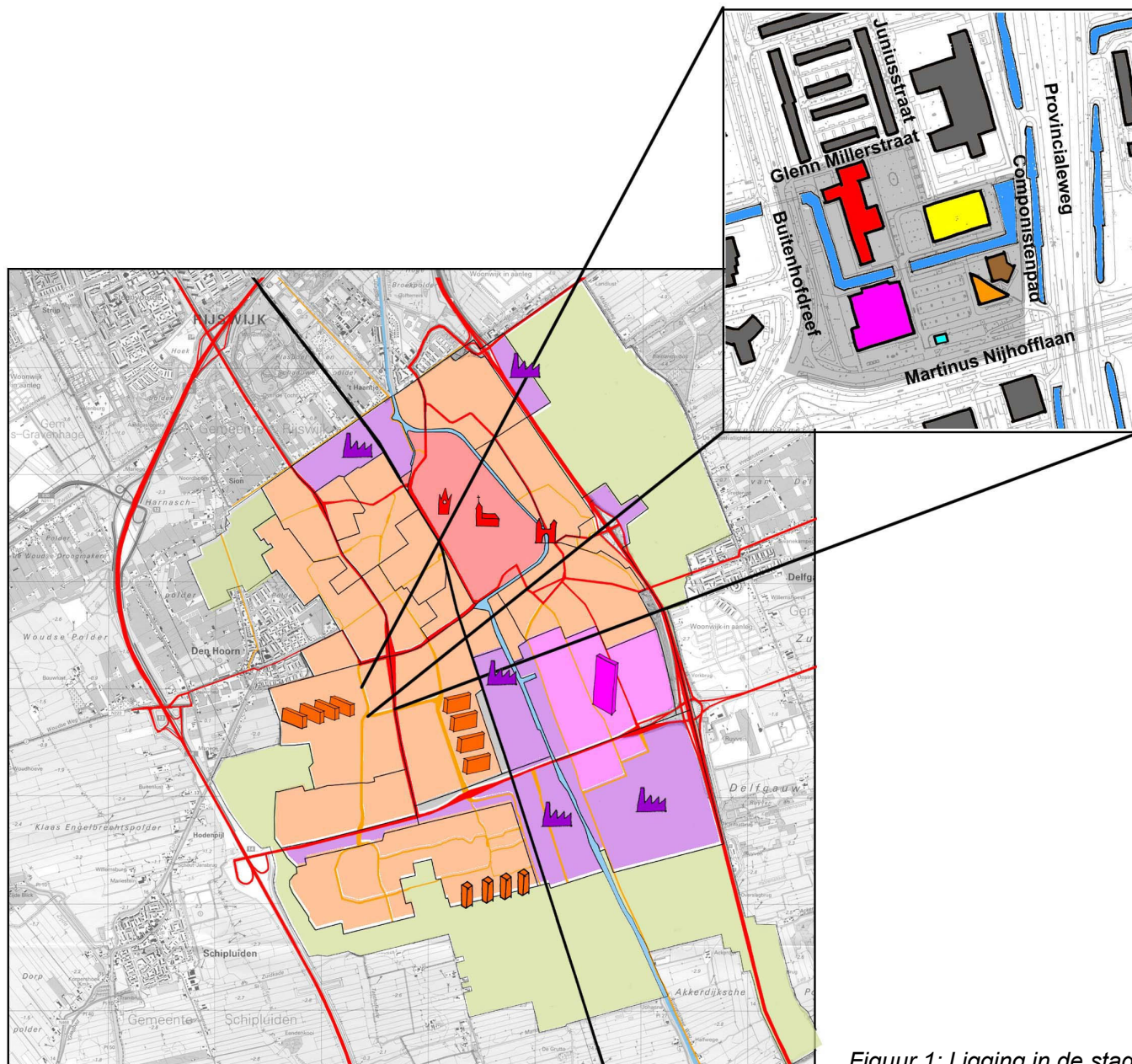


Concept ONTWIKKELINGSVISIE SPORTHAL BUITENHOF EN OMGEVING



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	De Opgave.....	3
1.3	Inhoud Ontwikkelingsvisie.....	3
1.4	Procedure Ontwikkelingsvisie.....	3
1.5	Plangebied.....	5
2	GEBIEDSVISIE.....	7
2.1	Positionering in de stad.....	7
2.2	Stedenbouwkundige visie.....	7
3	RUIMTELIJKE ORDENING.....	15
3.1	Vigerend bestemmingsplan.....	15
3.2	Ruimtelijke opzet.....	17
3.3	Functies.....	21
3.4	Openbare ruimte.....	23
4	INFRASTRUCTUUR.....	27
4.1	Openbaar vervoer.....	27
4.2	Autoverkeer.....	27
4.3	Parkeren.....	28
4.4	Langzaam verkeer.....	30
5	MILIEU.....	33
5.1	Ecologie.....	33
5.2	Water.....	35
5.3	Milieuzonering bedrijven.....	36
5.4	Bodem.....	36
5.5	Geluid.....	37
5.6	Luchtkwaliteit.....	38
5.7	Energie, duurzaam bouwen, Politiekeurmerk en intensief ruimtegebruik.....	38
6	Cultuurhistorie.....	39
6.1	Archeologie.....	39
6.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.....	39



Figuur 1: Ligging in de stad

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het zuidwestelijk kwadrant van de gemeente Delft ligt in de Buitenhof – direct ten noorden van de Martinus Nijhofflaan en ingeklemd tussen de Provincialeweg en de Buitenhofdreef – de locatie "sporthal Buitenhof en omgeving". Op die locatie bevinden zich nu een verouderde sporthal, de Glenn Millerschool, parkeervoorzieningen en wat losse gebouwen van recente datum. Het betreft de bibliotheek en direct daarnaast gelegen moskee en het uitvaartcentrum De Laatste Eer.

De sporthal is gebouwd in 1969 en is aan vervanging toe binnen het gebied. Het onderzoek van DHV, getiteld "aanbod en behoeften overdekte sport in Delft" d.d. augustus 2001, heeft onder andere uitgewezen dat een voorziening als de sporthal Buitenhof een belangrijke functie vervult binnen dit deel van Delft, voor zowel onderwijs, sportverenigingen als wijkgerelateerde (sport)activiteiten. Het gebouw van de Glenn Millerschool zal in 2005 niet meer ten behoeve van onderwijsactiviteiten worden gebruikt. Het terrein van de school komt aldus vrij voor herontwikkeling.

1.2 De Opgave

De gemeente Delft geeft het ruimtelijke kader voor herontwikkeling aan in deze ontwikkelingsvisie. Hierbij dient in ieder geval een nieuwe sporthal in het gebied te worden gerealiseerd, inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen. Daarnaast wordt uitgegaan van woningbouw. Deze opgave wordt via een ontwikkelcompetitie ingevuld. Op basis van deze ontwikkelingsvisie worden verschillende marktpartijen gevraagd een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied te geven in de vorm een stedenbouwkundig plan dat past binnen de gestelde randvoorwaarden en rekening houdt met de beschreven uitgangspunten.

1.3 Inhoud Ontwikkelingsvisie

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de stedenbouwkundige visie op het plangebied inhoudelijk verwoord. Deze gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling van het gebied. In hoofdstuk 3 t/m 7 wordt de onderbouwing geleverd op basis van de verschillende

beleidsvelden (ruimte, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie). In deze hoofdstukken wordt steeds de bestaande situatie geschetst, een beeld gegeven van het van toepassing zijnde beleid, en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Deze hoofdstukken vormen daarmee de bouwstenen voor c.q. onderbouwing van de gebiedsvisie in hoofdstuk 2. De ontwikkelingsvisie vervult een functie in het kader van de te houden ontwikkelcompetitie. Het na de ontwikkelingscompetitie op te stellen ontwikkelingsplan – op basis van deze ontwikkelingsvisie en het plan dat naar aanleiding van de competitie zal worden gerealiseerd – vervult een functie in het kader van de procedure in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, inclusief inspraak.

1.4 Procedure Ontwikkelingsvisie

Zoals gezegd vervult deze ontwikkelingsvisie een functie in het planvormingsproces van het gebied rond de sporthal Buitenhof.

De ontwikkelingsvisie wordt door B&W allereerst vrijgegeven om aan de buurt ter informatie voor te leggen. Van deze klankbordbijeenkomst wordt een verslag gemaakt. Na accordering van dit verslag wordt de commissie Duurzaamheid van de plannen op de hoogte gesteld.

Daarna wordt de ontwikkelingsvisie – samen met andere voor de ontwikkelcompetitie relevante stukken – aan de marktpartijen uitgereikt als kader voor de te ontwikkelen visie in de vorm van een stedenbouwkundige plan. Vervolgens wordt er een plan geselecteerd en wordt de ontwikkelingsvisie uitgewerkt in een (meer gedetailleerd) ontwikkelingsplan dat voldoet aan de wettelijke vereisten (met onderzoekgegevens aantonen dat plan uitvoerbaar).

In het ontwikkelingsplan wordt ook een hoofdstuk toegevoegd waarin kort wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van de in het ontwikkelingsplan voorziene ontwikkeling.

Na accordering door B&W gaat dit ontwikkelingsplan de formele procedure in: inspraak, behandeling commissie Duurzaamheid en uiteindelijk de vaststelling raad.

Na vaststelling door de raad kan het bouwplan en het vrijstellingsverzoek ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen. Indien er zienswijzen worden ingediend, worden deze verwerkt en een hoorzitting onder leiding van de wethouder gehouden. Het verzoek om verklaring van geen bezwaar kan vervolgens aan GS worden gericht. Na verlening kan de vrijstelling en de bouwvergunning worden verleend.



Gebouw aan het parkeerterrein



Parkeerterrein voor de school



Watergang bij de school



Plein voor Laatste Eer



Restaurant De Buitenhof

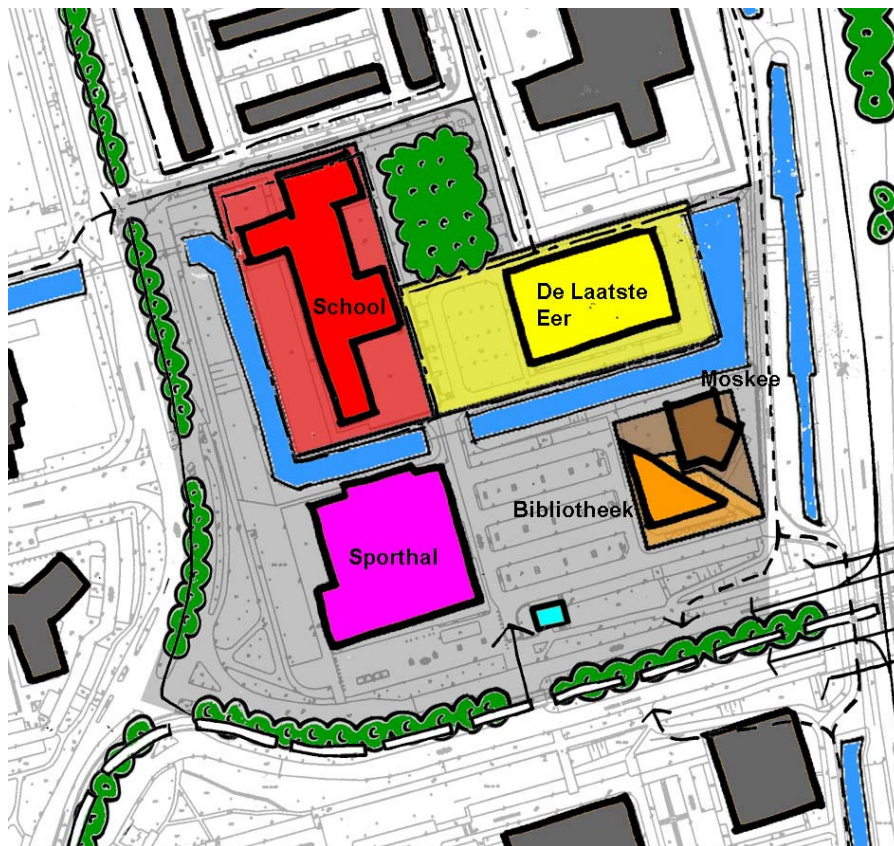


Sporthal De Buitenhof

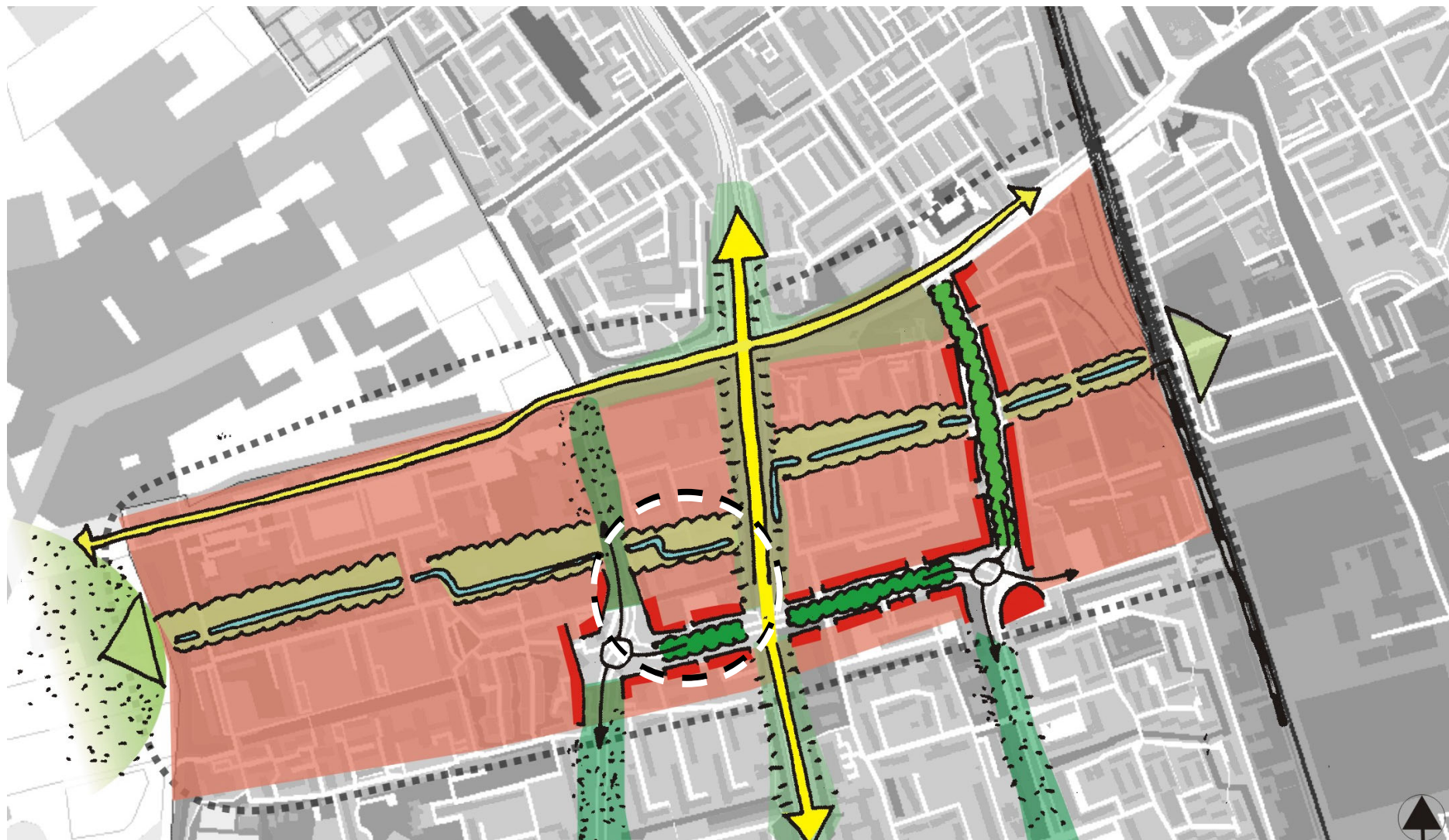
Figuur 2: Foto's van het plangebied

1.5 Plangebied

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Delft en maakt onderdeel uit van de wijk Buitenhof. Het plangebied wordt begrensd door de Martinus Nijhofflaan, de Buitenhofdreef, Glenn Millerstraat en de Provincialeweg. De woningen ten noorden van de Glenn Millerstraat en de scholen aan de Juniusstraat maken geen onderdeel uit van de ontwikkeling. Binnen het plangebied, zoals weergegeven in figuur 3, blijven enkele percelen in principe buiten de ontwikkeling. Het betreft het terrein van de uitvaart-/rouwcentrum De Laatste Eer, de bibliotheek en de moskee.



Figuur 3: Begrenzing plangebied met perceelindeling



Figuur 4: concept visie zone Voorhof-Buitenhof

2 GEBIEDSVISIE

2.1 Positionering in de stad

Het gebied is een belangrijke plaats tussen de omringende woongebieden van de Voorhof en de Buitenhof en de zone waarin het Reinier de Graaf Gasthuis ligt. Dit is verbeeld in de figuur 4 met de concept visie zone Voorhof-Buitenhof.

Verskillende ontwikkelingen in de directe omgeving hebben invloed op de locatie. De belangrijkste zijn:

- de herstructurering van de Poptahof, waarbij enerzijds de woningvoorraad wordt toegesneden op de hedendaagse inzichten en anderzijds een concentratie van winkelveorzieningen langs de Martinus Nijhofflaan vorm krijgt; in dat kader krijgt deze laan een meer stedelijk profiel, begrensd door bebouwingswanden;
- de verkeerskundige aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg met op-/afritten vanaf het viaduct naar de Provincialeweg, waardoor de bereikbaarheid van de locatie met name voor autoverkeer aanzienlijk verbetert;
- de mogelijke aanleg van een langzaam verkeersverbinding van het Reinier de Graaf-terrein aan de westzijde van de stad, via het TU-noord gebied naar Delfgauw en Pijnacker. Deze verbinding loopt dan via de Glenn Millerstraat.

Het op termijn vrijkomen van de Glenn Millerschool, de noodzakelijke vernieuwing van de sporthal zijn – in samenhang met deze strategische ligging en de ontwikkelingen in de omgeving – aanleiding om de functionele en ruimtelijke betekenis van de locatie opnieuw te bepalen.

In plaats van de monofunctionele enclave wordt de locatie gezien als een (potentieel) gemengd gebied van woningen en voorzieningen, waar thema's als intensief ruimtegebruik en meervoudig grondgebruik kunnen worden geëffectueerd. Menging van functies is mogelijk door de verschillende voorzieningen te situeren in de zone langs de Provincialeweg en woningbouw aansluitend op de aangrenzende buurten tot ontwikkeling te brengen.

Kwaliteiten/kansen van de locatie zijn kortweg:

- unieke locatie vanwege (toekomstige) bereikbaarheid (auto, fiets en OV);
- positie in de stad (nabijheid voorzieningen als Reinier de Graaf Gasthuis en winkelcentrum In de Hoven);
- (potentiële) kwaliteiten openbare ruimte (pleintje, singel(s), groene dreven);
- optimale ontwikkelmogelijkheden, met als trefwoorden intensief ruimtegebruik, gemengd programma, binnenstedelijke verdichtingslocatie.

2.2 Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie is in sterk gebaseerd op:

- de nieuwbouw van de sporthal Buitenhof in samenhang met verdichting met nieuwe woningen; deze woningbouw kan worden onderverdeeld in twee vlekken met een eigen woonmilieu;
- de versterking en continuïteit van het ruimtelijk profiel van de Martinus Nijhofflaan door wandvormende c.q. profielversmallende bebouwing, met een adres/voorgevel aan deze laan;
- de handhaving van de aanwezige (openbare) functies, zoals de bibliotheek, de moskee en het uitvaart-/rouwcentrum, inclusief de benodigde openbare parkeergelegenheid.

nieuwbouw sporthal

De nieuwe sporthal blijft een functie vervullen voor zowel onderwijs als (verenigings)sport. De bestaande sporthal moet worden vervangen door nieuwbouw. Hierbij wordt de huidige omvang iets teruggebracht. In de nieuwe situatie komt er voor sport en bewegingsonderwijs ten minste circa 1100 m² aan zaalruimte (op te delen in drie delen) ter beschikking. Zie ook het uitgebreidere programma van eisen voor de sporthal. De sporthal zal gelet op de stedelijke ligging een daarbij passende vormgeving krijgen. Vooral aan de kant van de Martinus Nijhofflaan is een representatieve gevel voorwaarde, terwijl aan de andere zijden geen sprake kan zijn van achtergevels gelet de aansluiting op de omliggende functies. Hierbij kan ook worden gedacht aan bijzondere oplossingen, zoals een ecowand.



Figuur 6: globale stedenbouwkundige opzet



verdichting met woningbouw

Het plangebied zal door de toevoeging van woningen worden verdicht. Woningbouw op deze locatie is interessant gezien de ligging in de stad, dicht bij allerlei voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, sporthal, ziekenhuis, scholen). Gezien de verschillen van de delen van het plangebied kan dat met op deze verschillen afgestemde woonmilieus. De woningbouw rond de nieuwe sporthal komt vooral langs de Martinus Nijhofflaan en op de hoek met de Buitenhofdreef te staan. Deze woonbebouwing zal – gelet op de eerder genoemde ruimtelijk gewenste wandvorming langs de Martinus Nijhofflaan – een meer hoogstedelijk karakter (gestapelde woningen van ten minste 100 m² bvo) krijgen. De woningbouw in het noordelijk deel komt ter plaatse van de huidige Glenn Millerschool. Hierbij kan deze school geheel of gedeeltelijk worden vervangen door nieuwbouw, dan wel geheel of gedeeltelijk worden hergebruikt voor de woonfunctie. Ook kan worden gedacht aan een combinatie met werken (atelierwoningen, woonwerkwoningen). Bij nieuwbouw wordt gedacht aan overwegend laagbouw/grondgebonden woningen in aansluiting op de bestaande woningen aan de overzijde van de Glenn Millerstraat. De watergang langs de Buitenhofdreef en het "platanenpleintje" vormen interessante aanknopingspunten voor

geheel ander, meer intiemer en kleinstedelijk woonmilieu. De woningen grenzen aan deze openbare ruimten met voorkanten.

versterking/continuïteit Martinus Nijhofflaan

Een nieuwe stedelijke wand aan de kant van de Martinus Nijhofflaan is inzet van de planvorming. Deze stedelijke wand sluit aan op de beoogde nieuwbouw langs het oostelijk deel van deze laan ter hoogte van het winkelcentrum In de Hoven. De wandvormende en profielversmallende nieuwbouw krijgt een duidelijk adres (voorgevels) aan deze laan. In verband hiermee is een duidelijke nieuwe voorgevellijn langs de Martinus Nijhofflaan bepaald, waarbij de nieuwbouw dichter op de weg komt te staan. Daarnaast zal de bouwhoogte afgestemd zijn op de aanwezige ruimte, gedacht wordt aan ten minste 4 à 6 bouwlagen. Ter plaatse van de nieuwe sporthal zal de wand gelet op de programma-tisch (on)mogelijkheden lager zijn. Aan de zijde van de Martinus Nijhofflaan maakt deze nieuwbouw zoveel mogelijk massa, waarbij het complex zich met een voorgevel presenteert aan deze stedelijke ruimte.





Figuur 6: één gebouw met wandvormende bebouwing



Figuur 7: twee losse gebouwen met wandvorming

Ter hoogte van de moskee en bibliotheek is wandvorming niet mogelijk. Door de geplande aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg resteert onvoldoende ruimte voor nieuwbouw ter plaatse. Van belang is dat deze openbare gebouwen goed zichtbaar en bereikbaar blijven vanaf de Martinus Nijhofflaan.



Met betrekking tot de vorm van de wandvorming zijn twee richtingen denkbaar. Sprake kan zijn van een min of meer aaneengesloten bebouwingwand langs het gehele plangebied dan wel wandvorming door verschillende losse/zelfstandige blokken, geschieden door openbare ruimten ter ontsluiting van de verschillende blokken.

hoogteaccent

Op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef is een hoogteaccent voorzien. Dit hoogteaccent vormt de logische beëindiging van de Martinus Nijhofflaan aan de westzijde en het gepaste antwoord op de aanwezige hoogbouw aan de oostzijde van de Martinus Nijhofflaan (Torenhove met een hoogte van circa 70 meter). Dit hoogteaccent maakt onderdeel uit van een ruimtelijke compositie met de drie aanwezige sterflats (15 lagen). Hierdoor krijgt de Martinus Nijhofflaan ook aan deze zijde een duidelijk begin/einde. Gedacht wordt aan een hoogteaccent van 12 tot 16 lagen.



wandvorming Buitenhofdreef

De Buitenhofdreef is een stedelijke ruimte, die geheel anders van opzet is dan de Martinus Nijhofflaan. De bestaande bebouwing is slechts in beperkte mate op deze dreef georiënteerd. Toch zal de nieuwbouw in het gebied een adres aan de dreef moeten krijgen, waardoor de anonimiteit van de dreef wordt verminderd.

andere functies

In het gebied kan – naast de aanwezige functies en de beoogde woningbouw – ook bijpassende werkgelegenheid een plaats krijgen, temeer als deze de aanwezige functies kunnen ondersteunen dan wel versterken. Aan de zijde van de Martinus Nijhofflaan kan hierbij worden gedacht aan de plint van de woningbouw alsmede aan de bebouwing van de sporthal. Een horecavoorziening kan onderdeel van de sporthal zijn, maar moet ook los kunnen functioneren (als voorziening voor de buurt). Het programma van de sportvoorziening kan daarnaast ook worden uitgebreid met aanvullende functies (dart/biljart ruimte, feest/vergaderzaal, fysiotherapeut e.d.). Een afstemming met in de omgeving aanwezige en geplande functies is wel noodzakelijk, met inbegrip van de benodigde parkeergelegenheid.

stedelijke fietsroute

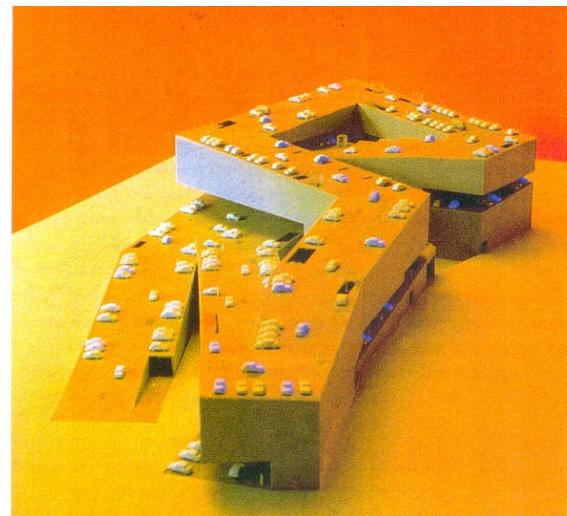
Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt ook rekening gehouden met het verbeteren van de fietsroutestructuur in oostwest richting. Daarbij krijgt de aanwezige fietsroute een meer rechtstreeks verloop vanaf het terrein van het Reinier de Graaf Gasthuis via de Poptahof in de richting van de TU-wijk; deze route is daarbij gekoppeld aan de groen- en waterstructuur. Deze LV-route moet binnen de ontwikkeling van het plangebied zijn opgenomen dan wel in de toekomst mogelijk zijn (reservering). De route kruist ter hoogte van de Glenn Millerstraat de Buitenhofdreef, terwijl bij de Provincialeweg wordt geanticipeerd op een verbinding naar de centrale groenruimte in de Poptahof.

groen- en waterstructuur

In het gebied is een met de omgeving samenhangende structuur van bestaande en nieuwe groen- en waterelementen uitgangspunt. De groen- en waterstructuur – zoals die ten westen van de Buitenhofdreef reeds deels aanwezig is – wordt in het gebied uitgebouwd. Hierbij wordt aangesloten op het in het gebied aanwezige water en groen, zoals het "platanenpleintje". De te versterken zone sluit daarbij aan op de Provincialeweg (noordzuid) en op de centrale ruimte in de Poptahof (oostwest). Tevens wordt hierbij in de noodzakelijke waterberging voorzien. De bestaande watergang mag hiertoe (plaatselijk) worden verruimd of worden aangevuld met nieuwe waterelementen, zolang er van een doorlopend systeem sprake blijft. De ontwikkeling van de ecologische zone/structuur vindt bij voorkeur plaats in samenhang met de oostwest fietsroute, zodat deze functies elkaar optimaal versterken.

bereikbaarheid/ontsluiting

De verschillende bestaande en nieuwe functies worden op een heldere en veilige wijze bereikbaar gemaakt. In de huidige situatie worden de sporthal, bibliotheek en moskee gecombineerd ontsloten vanaf de Martinus Nijhofflaan. Ook de publiekstoegang van het uitvaartcentrum ligt aan deze ontsluiting. Het uitvaartcentrum is daarnaast ook ontsloten vanaf de Juniusstraat (en vervolgens op de Buitenhofdreef). Dit blijft qua principe ongewijzigd. De ontsluiting van het terrein van de Glenn Millerschool vindt voor autoverkeer voornamelijk vanaf de Glenn Millerstraat plaats. Voor langzaam verkeer zijn door het gebied veilige verbindingen tussen de Martinus Nijhofflaan en de Glenn Millerstraat alsmede het platanenpleintje voorwaarde.



NL Architects, Parkhouse/Carstadt.
Inpassing in Amsterdam, tussen de Nieuwe Kerk
en de Beurs van Berlage.
Infill in Amsterdam, between the church
(Nieuwe Kerk) and Berlage's Exchange.

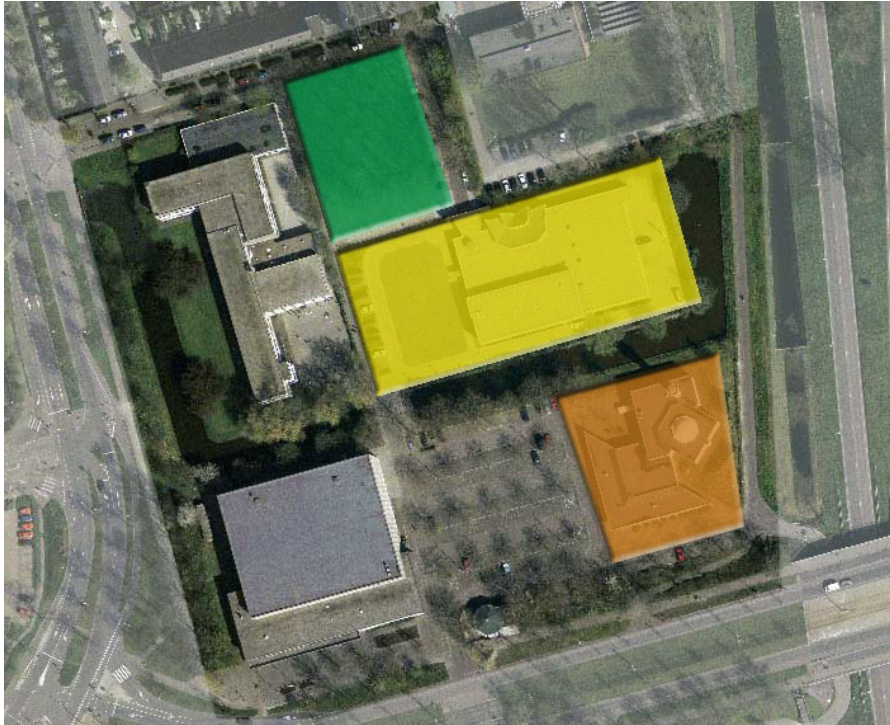
parkeren

Het parkeren wordt op de juiste plaats en in de juiste omvang gesitueerd, zodat een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik ontstaat. Hierbij vormen onder andere dubbelgebruik en meervoudig ruimtegebruik instrumenten om de (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen. Voor de bestaande en te handhaven (openbare) functies zijn openbaar toegankelijke parkeergelegenheden van ten minste 43 parkeerplaatsen aanwezig. Bij de nieuw toe te voegen functies worden op basis van de gemeentelijke parkeernormen de benodigde voorzieningen gerealiseerd. Voor woningbouw is dat 1,4 à 1,85 pp/won afhankelijk van de soort, grootte en prijs van de woning. Uitgangspunt hierbij is dat per gestapelde woning ten minste één parkeerplaats inpandig al dan niet (half)verdiept wordt gerealiseerd. Het bezoekers parkeren (0,3 pp/won) dient in een openbaar toegankelijke vorm te worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden goed ingericht (gebruiksfunctie en beeldkwaliteit). Langs de toegangsweg vanaf de Martinus Nijhofflaan komen in dat kader slechts aan één zijde parkeerplaatsen.

duurzaamheid c.a.

Overeenkomstig het Klimaatplan is het opstellen van een "energievisie" voor de ontwikkeling voorwaarde. Onderdeel van deze visie is onder meer het aangeven van concrete voorstellen hoe tot de gewenste verscherping van de Energie Prestatie op Lokatie (EPL) norm en de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) wordt gekomen en de ruimtelijke/

financiële consequenties hiervan. Ook aan de architectuur en inrichting van de openbare ruimte wordt extra aandacht besteed. Voorts worden de plannen getoetst aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.



Figuur 8: te handhaven elementen

te handhaven elementen

Een aantal elementen blijft gehandhaafd: bibliotheek, Sultan Ahmed moskee, uitvaartcentrum De Laatste Eer en het platanenpleintje. Dit betekent dat de herontwikkeling zich daarnaar voegt, ook gezien de fasering ervan.

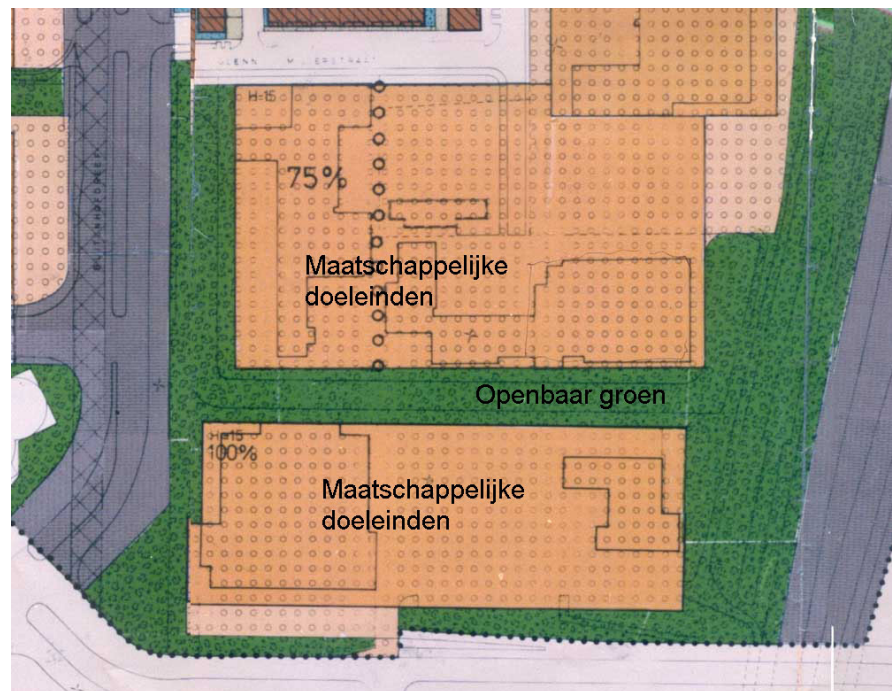
3 RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitenhof-Noord", goedgekeurd door GS in 1987. Dit bestemmingsplan kent aan de gronden voornamelijk de bestemming "maatschappelijke doeleinden" toe met een bebouwingspercentage van 75 tot 100% en een maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter.

Artikel 8 van de voorschriften bepaalt dat de gronden zijn bestemd voor gebouwen voor sociale, culturele, medische, educatieve en religieuze doeleinden, parkeerplaatsen, routes voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen. Een deel van de gronden heeft de bestemming openbaar groen. Op grond van artikel 11 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en water. Bouwwerken zijn slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de voornoemde bestemming.

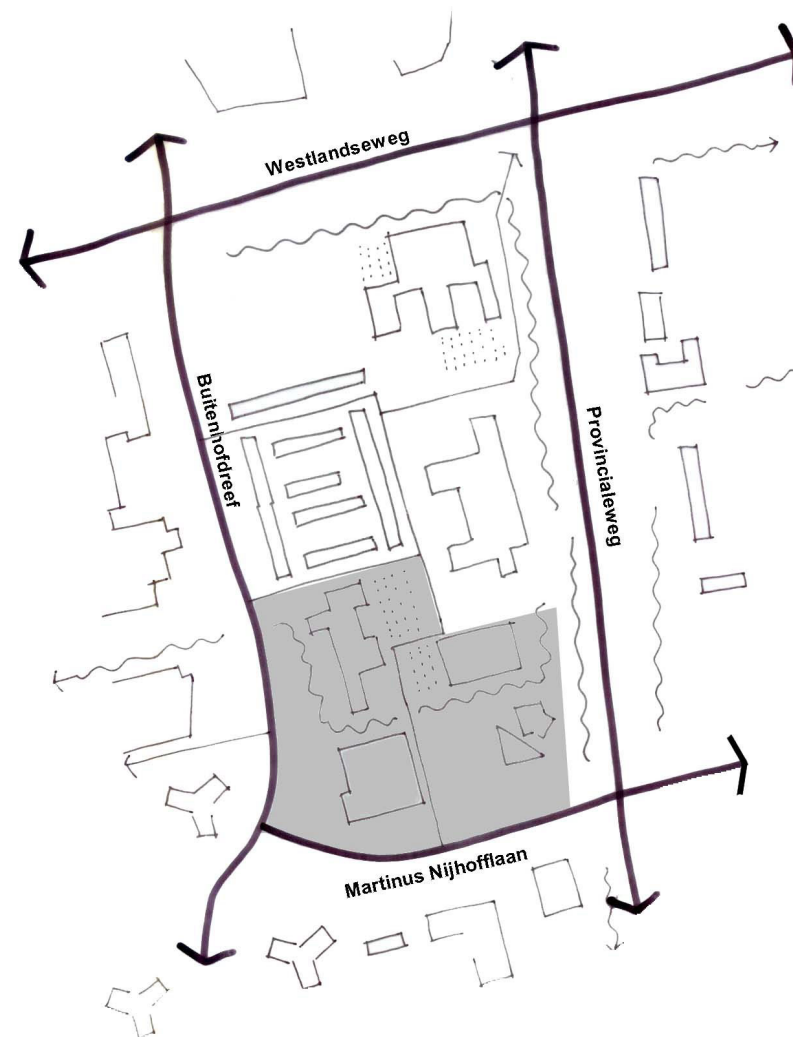
Gelet op de voorgestane ontwikkeling van het gebied mag het duidelijk zijn dat het vigerende bestemmingsplan geen uitgangspunt is. Op termijn zal de nieuwe situatie in een nieuw bestemmingsplan voor de gehele Buitenhof worden opgenomen.



Figuur 9: Uitsnede uit het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied



figuur 11: bestaande situatie



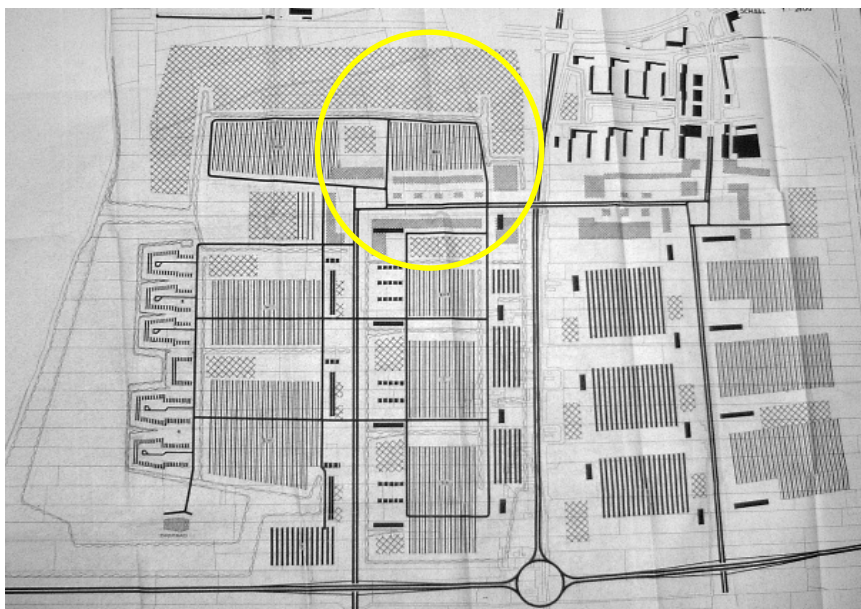
3.2 Ruimtelijke opzet

3.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Buitenhof.

stedenbouwkundige opzet Buitenhof

De wijk Buitenhof is in de zestiger jaren ontworpen als vervolg van de wijk Voorhof. De wijk is een kenmerk van de toenmalige stedenbouw en duidelijk als één concept ontworpen. Met de onderliggende kavelstructuur is geen rekening gehouden. De hele wijk is in z'n totaliteit opgehoogd.



Figuur 10: Structuurplan van Van Embden

Het oorspronkelijke plan van Van Embden uit het begin van de jaren zestig kende een heldere en tamelijk strikte opbouw.

De Provincialeweg diende als hoofdontsluitingsweg. De Buitenhofdreef en de Voorhofdreef fungeerden als de wijkontsluitingswegen en sloten aan op de Provincialeweg via de (huidige) Kruithuisweg. De beide dreven waren onderling met elkaar verbonden via de Martinus Nijhofflaan.

De wijk was opgebouwd uit een aantal woningbouwstempels die meermalen in het gebied herhaald werden. De structuur langs de hoofdwegen was ruimer van opzet dan de woningbouwstempels. Dit deel bestond uit losse elementen in het groen langs deze wegen. Langs deze wegen waren ook maatschappelijke voorzieningen als scholen en kerken gedacht. Langs de Papsouwse laan-Martinus Nijhofflaan waren de bijzondere en commerciële voorzieningen geconcentreerd. De huidige locatie van het Reinier de Graaf Ziekenhuis was reeds aangegeven voor bijzondere functies.

Opmerkelijk is de positie van de Kurt Weillstraat e.o. in de oorspronkelijke structuur. In die oorspronkelijke opzet lag het gebied alleen langs de Provincialeweg. Het was een gebied met een beperkte diepte. In de uiteindelijk uitgevoerde situatie is de Buitenhofdreef aan de zuidzijde enigszins uitgebogen, waardoor dit deelgebied aan de noordkant zowel aan de Provincialeweg als de Buitenhofdreef is komen te liggen. Hierdoor is een dubbelbrede zone met losse elementen ontstaan.

werkelijke opbouw Buitenhof

De wijk wordt begrensd door stedelijke structuurlijnen. Aan de oostzijde de Provincialeweg (een deel van de oude weg Abtswoude en nu tevens ecologische hoofdlijn), aan de zuidzijde de Kruithuisweg, aan de westzijde de Tanthofkade en aan de noordzijde de verbinding tussen Tanthofkade en "Voordijkhoornsekade", een ecologische hoofdlijn, en de Westlandseweg.

Intern is vooral de Buitenhofdreef als as van de wijk een belangrijke structuurlijn. Deze lijn loopt noord-zuid door de wijk en verdeelt de wijk in twee delen. Deze delen zijn van noord naar zuid weer onderverdeeld in aparte eenheden, die van elkaar gescheiden worden door groenstroken. De wijk ontleent hieraan de structuurnaam "groene kamers". Vermeldenswaardig is dat de groene kamers gerelateerd zijn aan de oude kavelstructuur en de Buitenhofdreef onder een hoek door dit orthogonale systeem loopt. Alleen aan de zuidzijde zijn de zogenaamde INBO-flats evenwijdig aan de Buitenhofdreef gesitueerd. Ook het bankgebouwtje en ontmoetingscentrum tussen Bachsingel en Van de Slootsingel staan evenwijdig aan de Buitenhofdreef.

Beide locaties vormen dus een inbreuk op het ontworpen systeem, waarbij vierkante ruimtes ontstaan, waar de Buitenhofdreef onder een hoek doorheen loopt.

Secundaire doch wel belangrijke structuurlijn is de Martinus Nijhofflaan, die de verbinding vormt tussen wijkas en het stadsdeelwinkelcentrum In de Hoven in Voorhof. Hier loopt ook de tramlijn. Deze lijn is tevens bijzonder, omdat ze een scheiding vormt tussen twee kamers en geen groenstrook is. De groene kamers zijn vooral georiënteerd op de Buitenhofdreef, zodat de totale wijk vooral naar binnen is gekeerd.

De groene kamers aan weerszijden van de Buitenhofdreef zijn functioneel gezien vrijwel identiek ingevuld. De noordelijke kamer is voor wijk- of stedelijke voorzieningen, zoals ziekenhuis en scholen. De middenkamers zijn woongebieden met vooral gestapelde woningen in vier lagen. De zuidelijke kamer is woongebied die vooral bestaat uit een-gezinswoningen. Ten zuiden van het gebied met eengezinswoningen ligt nu een water (ecologische zone).

Waar in Voorhof de winkelveorzieningen vooral centraal gesitueerd zijn op de kruising Papsouwse laan-Voorhofdreef-Martinus Nijhofflaan, is in de wijk Buitenhof op dit centrale punt (kruising Buitenhofdreef-Martinus Nijhofflaan) geen centrum. Hier staan alleen de drie sterflats als landmark. De winkels en scholen voor de buurt liggen verscholen in de kamers.

Naast de bovengenoemde landmarks van de sterflats, die vooral voor de wijk van belang zijn, zijn de zogenaamde ERA-flats langs de Brahmse laan door hun hoogte landmarks voor de stad gezien vanuit het westen. Ook de zusterflat is een dergelijk hoog element, doch door z'n slanke vorm minder opvallend dan de schijven van de ERA-flats.

Andere hoge elementen zijn het Bethel-gebouw van het ziekenhuis, onderdelen van het studentencomplex aan de Van Hasseltlaan en ook het bejaardencentrum "de Vijverhof" aan de Buitenhofdreef. De positie van dit centrum is nogal bijzonder omdat zij de verbinding tussen twee groenstroken aan weerszijden van de Buitenhofdreef verbreekt.

Belangrijkste structuurlijn is de Buitenhofdreef die onder een hoek door het orthogonale systeem van en in de groene kamers loopt. Daardoor ontstaan tussen de oostwest lopende groenstroken langs de weg driehoekige terreinen. Alleen op de eerder genoemde punten wordt van dit systeem afgeweken. De weg is als een dreef vormgegeven met vier bomenrijen. In de middenberm van het zuidelijke deel loopt de trambaan in het gras.

Ter plaatse van de kruising met de Martinus Nijhofflaan knikt de Buitenhofdreef licht. Twee van de drie sterflats vormen een beëindiging van de twee delen van de Buitenhofdreef. De derde flat is geen beëindiging van de Martinus Nijhofflaan, een andere belangrijke structuurlijn in de wijk.

Deze lijn wordt dan ook niet afgerond, maar loopt weg in het niets. Ook deze weg heeft een trambaan in de middenberm.

Andere structuurlijnen zijn de groenstroken tussen de kamers. Deze lijnen zijn van een lagere orde, met uitzondering van de zuidelijke lijn, die deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur van de stad.

opbouw plangebied

Het plangebied maakt binnen de Buitenhof onderdeel van een buurt ingeklemd tussen de Provincialeweg aan de oostkant, de Martinus Nijhofflaan aan de zuidkant, de Buitenhofdreef aan de westzijde en aan de noordzijde de Westlandse weg.

Deze buurt heeft geen eenduidige ruimtelijk structuur. Er is sprake van een aantal min of meer zelfstandige elementen: de sporthal Buitenhof, het parkeerterrein en de combinatie bibliotheek en Sultan Ahmed moskee, allemaal gelegen aan de Martinus Nijhofflaan. In de berm van deze laan staat daarnaast een klein gebouw met voorheen een horeca-functie (snackbar).

Daarnaast bevinden zich in het gebied een schoolgebouw, pleintje en uitvaartcentrum De Laatste Eer aan de Glenn Millerstraat/Juniusstraat. De aanwezige woningbouw vormt weer een eigen element. De Glenn Millerschool ligt tussen de woningbouw rond de Juniusstraat en de sporthal in. Door de aanwezige watergang tussen de school en de Buitenhofdreef neemt deze school een eigen positie in. In het gebied vormt een plantanenpleintje een aangename groene ruimte tussen de verschillende functies, zoals de woningbouw, de school en het rouwcentrum.

De watergang, die vanaf de Buitenhofdreef in een u-vorm door het gebied richting de Provincialeweg loopt, verdeelt de buurt in twee delen.

De Buitenhofdreef, de Westlandse weg en de Provincialeweg zijn doorgaande wegen en ook als zodanig ingericht; ze vormen geen adres voor een van de genoemde elementen. Daarnaast heeft de bestaande sporthal weliswaar een adres aan de Martinus Nijhofflaan, doch dit gebouw mist de gewenste uitstraling. De moskee en de bibliotheek staan zodanig terug van de Martinus Nijhofflaan, dat van een ruimtelijke relatie geen sprake is. Dit wordt versterkt door de in hoogte oplopende ligging van de laan als gevolg van het viaduct over de Provincialeweg. De genoemde openbare gebouwen staan daardoor eigenlijk op een parkeerterrein. De moskee is door de minaret een herkenbaar element.

3.2.2 Regelgeving en beleid

In het Streekplan Zuid-Holland West is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het gebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. De Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (december '98) geeft het gewenste ruimtelijk beleid voor Delft op hoofdlijnen weer. Ook in die visie is het plangebied aangegeven als stedelijk gebied.

3.2.3 Gewenste ontwikkeling

De locatie wordt herontwikkeld waarbij een verdichting plaats vindt. Naast de bestaande functies wordt in ieder geval woningbouw toegevoegd en passende voorzieningen/bedrijven (werkgelegenheid). De sporthal Buitenhof dient te worden vervangen door nieuwbouw. Daarnaast zal Glenn Millerschool over enkele jaren vrij komen. Het complex kan worden verbouwd voor een nieuw gebruik dan wel plaats maken voor nieuwbouw met een woonfunctie al dan niet gecombineerd met werkgelegenheid. Detailhandel is een niet in het gebied passende functie.

Bij de herontwikkeling van het gebied gelden de volgende uitgangspunten:

- ❑ Continuïteit van het wegprofiel en profielversmallende bebouwing aan de Martinus Nijhofflaan (wandvorming) in relatie tot de ontwikkeling aan de andere zijde van de Provincialeweg (winkelcentrum In de Hoven);
- ❑ Nieuwbouw woningen in gestapelde vorm en hoogteaccent op de hoek van de Buitenhofdreef/Martinus Nijhofflaan ;
- ❑ Geen 'dode' gevels aan de openbare straat, met name bij de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef, maar een gebouwen met een duidelijk adres aan deze stedelijke ruimten (voorgevels);
- ❑ Vernieuwing bestaande sporthal door nieuwbouw ter plaatse van het huidige parkeerterrein;
- ❑ Voorgevel van sporthal met representatieve kwaliteiten aan de Martinus Nijhofflaan;
- ❑ Eventueel aanvullende commerciële ruimten langs de Martinus Nijhofflaan – desgewenst als onderdeel van sporthal – ten behoeve van horeca, fysiotherapeut e.d.;
- ❑ Herontwikkeling van de Glenn Millerschool dan wel vervangende nieuwbouw in aansluiting op de huidige woonbuurt aan de overzijde van de Glenn Millerstraat;

- ❑ Platanenpleintje bij de Glenn Millerstraat/Juniusstraat en het pleintje op het terrein van het uitvaartcentrum 'De Laatste Eer' worden als stadspleintjes met waardevolle beplanting gehandhaafd;
- ❑ Ontsluiting van de sporthal en de nieuwbouw van woningen in principe vanaf bestaande kruisingen aan de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan.

Gezien de zonering van de locatie is het gewenst dat woningbouw een zekere verwantschap c.q. samenhang heeft. Op die wijze wordt voorkomen dat de locatie een optelsom van zelfstandige incidenten wordt. Met de te handhaven elementen als bibliotheek, moskee en uitvaartcentrum enerzijds en de nieuwe sporthal anderzijds ontstaat al een zekere versnippering, omdat de functies alle een eigen vormtaal en volume hebben. Door de woningbouw en de sporthal als het ware als één project te beschouwen, wordt een 'kakofonie' voorkomen. De inrichting van de openbare ruimte kan daar nog aan bijdragen. Met name een consequente inrichting van de groene elementen als pleintje, weg- en straatprofielen en oevers kunnen structurerend werken.

Schoolgebouw aan de Glenn Millerstraat

Aan de zuidzijde van de Glenn Millerstraat bevindt zich een schoolgebouw dat momenteel dienst doet als tijdelijke huisvesting voor diverse onderwijsdoeleinden. Een van de huidige gebruikers van de school, de Centrale Opvang, zal medio 2004 verhuizen of haar activiteiten beëindigen. Desondanks wordt het huidige gebruik voor onderwijs nog tot en met 2005 voortgezet. Dit hangt vooral samen met de oplevering van de nieuwbouw voor de Oostpoortschool in het Zuidpoortgebied. De planning daarvan is, dat eind 2004 wordt gestart met de bouw en dat, na de oplevering, eind 2005 de school verhuist. Na 2005 komt (het gebied rond) het schoolgebouw aan de Glenn Millerstraat dus beschikbaar voor herontwikkeling. De functie woningbouw, aansluitend op de buurt aan de andere zijde van deze straat, ligt hierbij het meest voor de hand. In ruimtelijk opzicht kan het bestaande gebouw (deels) worden hergebruikt, maar er is ook vervangende nieuwbouw mogelijk. Bij de herontwikkeling van dit veld is het van belang dat de woonbebouwing een duidelijk adres krijgt aan de omliggende openbare ruimte. Het betreft hier primair de Buitenhofdreef en de zijde van het platanenpleintje.

In geval van vervangende nieuwbouw wordt uitgegaan van grond gebonden woningen (laagbouw) in 2 à 3 lagen (inclusief kaplaag). Op bijzondere plaatsen in de verkaveling zoals hoeken is ook kleinschalige stapeling van woningen mogelijk.

Nieuwbouw woningen bij sporthal

De ontwikkeling van het zuidelijk deel waar thans de sporthal met parkeerterrein is gesitueerd wordt vooral bepaald door nieuwbouw van de sporthal op het parkeerterrein. Voor de wandvorming langs de Martinus Nijhofflaan zijn in ruimtelijk opzicht meer oplossingsrichtingen denkbaar, uitgangspunt is dat deze laan als stadsstraat een duidelijke ruimtelijke begrenzing krijgt.

Op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef mogen gestapelde appartementen gerealiseerd worden in 4 tot 6 lagen, met een accent op de hoek van maximaal 12 tot 16 lagen.

Onder deze woningen wordt een (halfverdiepte) parkeerlaag gerealiseerd ten behoeve van de eigen parkeerbehoefte. Deze parkeervoorziening mag niet ten koste gaan van de beeldkwaliteit en het verblijfsklimaat van de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan. Daarnaast is uitgangspunt dat per woning ten minste 1 parkeerplaats inpandig wordt opgelost. Het bezoekersparkeren wordt op maaiveld en openbaar toegankelijk opgelost (0,3 pp per woning).

Door deze gestapelde bebouwing sluit de woningbouw in hoogte aan op die van de omgeving. De bouwmassa accentueert het laankarakter, als continuïteit ten opzichte van de laan aan de andere zijde van de Provincialeweg, en markeert het kruispunt met de Buitenhofdreef.

3.3 Functies

3.3.1 Woningbouw

Richting gevend voor de woningbouw in het gebied is de "Toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft" van november 2003. De volgende uitgangspunten bij herstructurering worden hierin genoemd:

- beter laten aansluiten van bestaande woningvoorraad op gevraagde woonkwaliteit;
- een evenwichtige gedifferentieerd woningaanbod in wijken en buurten;
- een meer evenwichtige verdeling tussen huur en koopwoningen in relatie tot de vraag in Delft en in relatie tot de regio als geheel.

Hieruit volgt voor de betreffende locatie het toevoegen van kwaliteit in het duurdere segment van de woningmarkt.

Uitgangspunten met betrekking tot gewenste woningtypen en -categorieën zijn dat deze qua soort aansluiten op de locaties aan de Roland Holstlaan en Aart van der Leeuwenlaan. Hierbij moet rekening worden gehouden met gunstige omgevingsfactoren, en de verwachte positieve uitstraling van de geplande herstructurering van de Poptahof e.o. en de te realiseren aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg.

De te realiseren appartementen moeten geschikt zijn voor senioren (zonder dat daaraan het predikaat seniorenwoningen wordt gehangen). De appartementen moeten aanpasbaar en levensloopbestendig zijn. De appartementen hebben een oppervlak van maximaal 120 tot 140 m² bvo.

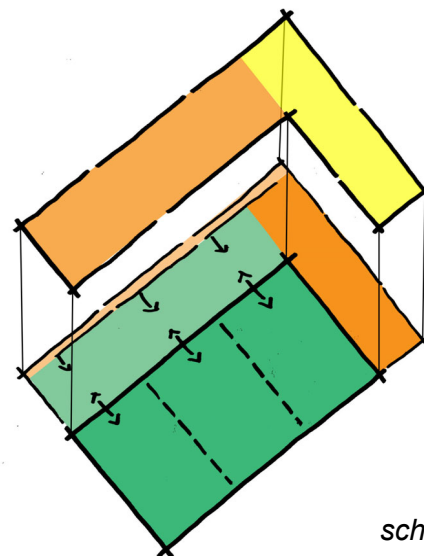
De grondgebonden woningen dienen te worden bestemd voor jonge gezinnen met middeninkomens, die willen doorstromen. Deze woningen bevatten maximaal 140 m² bvo.

Gelet op de omvang van het gebied zijn in het zuidelijk deel ongeveer 75 appartementen mogelijk. In het noordelijk deel zijn circa 20 grondgebonden woningen en circa 8 appartementen mogelijk.

3.3.2 Sporthal aan de Martinus Nijhofflaan

De opgave is in het plangebied de sporthal als functie te behouden. De bestaande sporthal moet worden vervangen door een nieuwe sporthal. Deze moet geschikt zijn voor gebruik door verenigingen en scholen.

De nieuwe sporthal moet geschikt zijn voor de beoefening van de meest gangbare zaalsporten. Hiervoor is een bruto speelvloeroppervlak noodzakelijk van ca. 24 x 45 meter met een obstakelvrije hoogte van tenminste 9 meter. Om voldoende capaciteit te kunnen bieden aan scholen, ten behoeve van de lessen lichamelijke opvoeding, moet de hal deelbaar zijn in drie afzonderlijke (gymnastiek)lokalen, bijvoorbeeld door middel van twee beweegbare scheidingswanden. De afzonderlijke gymnastieklokalen moeten ieder kunnen beschikken over voldoende separate kleed- en wasvoorzieningen. Om alle – voor het sporthalgebruik – noodzakelijke voorzieningen te kunnen huisvesten is een totaal (te bebouwen) oppervlakte nodig van ca 1635 m², terwijl het gebouw circa 2185 m² bvo zal omvatten (zie hiervoor het uitgebreide programma van eisen dd 30 juli 2003). In de sporthal heeft een tweede verdieping waar een tribune die ruimte biedt aan 450 vaste zitplaatsen alsmede een aan de sporthal gelieerde horeca-voorziening.



schema indeling sporthal

Daarnaast kan een externe horeca-gelegenheid met de sporthal worden gecombineerd aan de zijde van de Martinus Nijhofflaan. Deze functie is onlosmakelijk verbonden aan het gebruik van de sporthal, maar hoeft niet als specifiek onderdeel in de sporthal te worden geïntegreerd. Het

huidige principe van een horecavoorziening met een brede publieks-gerichte functie kan worden gecontinueerd.

De sporthal moet gezien zijn vorm en omvang (grote "dichte doos") bijvoorkeur worden 'ingepakt'. Dit kan bijvoorbeeld met een nader uit te werken 'ecowand'. Als de hal wordt ingepakt, moet dat onderdeel van het gebouw zijn en daarmee ook onderdeel van het programma van eisen dat de architect meekrijgt. Onderhoud en beheer zijn aspecten die bij het vormgeven van de sporthal in het planproces dienen te worden meegenomen.

De hal is met de zogenaamde 'korte' kant aan de Martinus Nijhofflaan gelegen. De uitgangspunten 'continuïteit Martinus Nijhofflaan' en 'profielversmallende bebouwing', zijn daarmee niet eenvoudig te realiseren.

Het volume voor de sporthal dient te worden gemaximaliseerd aan de zijde van de Martinus Nijhofflaan. In dat kader kunnen ook andere functies langs deze laan in het complex worden opgenomen, zoals ruimte voor fysiotherapie c.a. De voorzone dient minimaal even hoog te zijn als de hal.



referentiefoto: mogelijke Ecowand rond de nieuwe sporthal

3.4 Openbare ruimte

3.4.1 Bestaande situatie

De openbare ruimte wordt gedomineerd door enerzijds het parkeerterrein en anderzijds de wegbermen. Beide zijn redelijk groen ingericht. Een bijzondere ruimte is het pleintje aan de Glenn Millerstraat en voor het uitvaartcentrum de Laatste Eer, beide met platanen. De platanen op het pleintje bij de Glenn Millerstraat hebben uitgezonderd de zuidelijke rij een grote omvang. In het bestaande woongebied ten noorden van de Glenn Millerstraat is ruimte voor een speelvoorziening op blokniveau.

3.4.2 Regelgeving en beleid

Binnen de gemeente Delft zijn richtlijnen opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Stad waarin profielen, maten en materialen benoemd worden. In de nota "Speelplaatsenbeleid" wordt een maximale afstand genoemd van 100 à 150 meter tussen woningen en speelvoorzieningen. Binnen deze afstand moet vanuit iedere woning een speelplek (makkelijk) bereikbaar zijn. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met al bestaande en makkelijk bereikbare speelplekken in omliggende woonwijken.

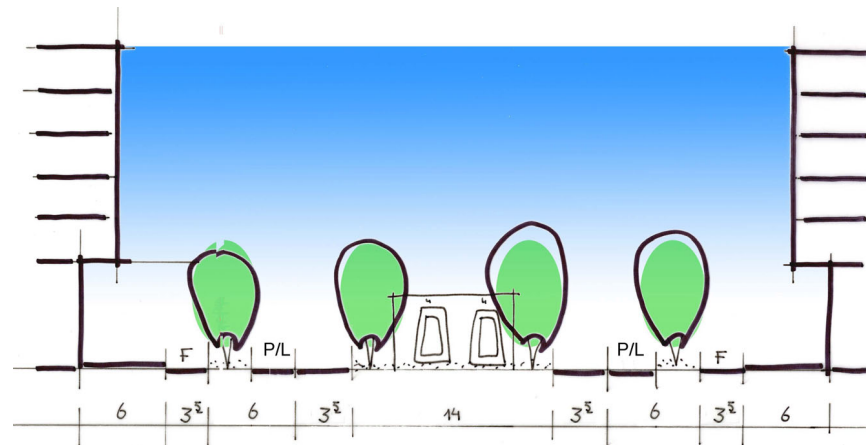
3.4.3 Gewenste ontwikkeling

In het kader van de herontwikkeling van de locatie zijn voor verschillende plaatsen (kwalitatieve) uitspraken te doen omtrent gewenste profielen van de diverse stedelijke ruimten, zowel bestaand als nieuw. Dit wordt gedaan aan de hand van profielen.

Martinus Nijhofflaan

De profielversmallende bebouwing aan de Martinus Nijhofflaan maakt deze tot een meer stedelijke ruimte, hierbij blijft het groene karakter gehandhaafd en wordt plaatselijk versterkt. Hierbij zullen de rijbanen en middenberm ongewijzigd blijven. Uitgegaan wordt van de bestaande dubbele bomenrij in de middenberm en aan beide zijden een enkele bomenrij. Deze bomen moeten op ruime afstand staan van de bebouwing, waarbij binnen 8 meter van de stam geen bouw- en graafwerkzaamheden zijn toegestaan (8 meter-regel voor bomen van de eerste grootte). Een uitvoegstrook naar de sporthal c.a. blijft vooralsnog noodzakelijk is.

Langs de nieuwe wandvormende bebouwing is een ruim voetgangersgebied aangehouden, waarbij de bebouwing voldoende afstand tot de weg houdt.



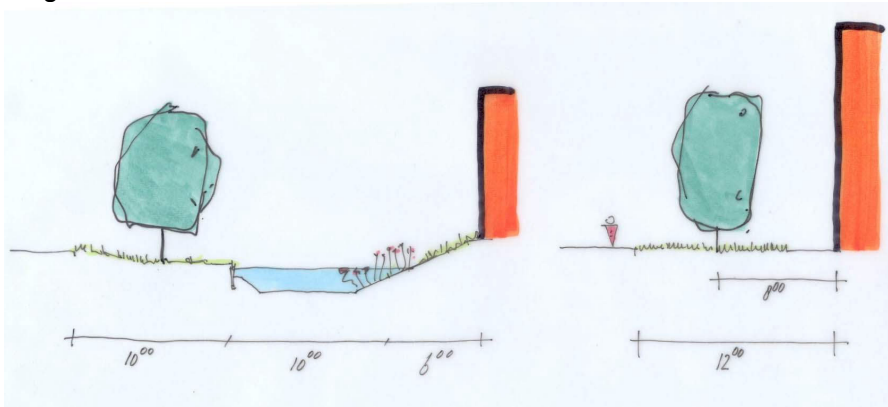
profiel Martinus Nijhofflaan



principe inrichting Martinus Nijhofflaan

Buitenhofdreef

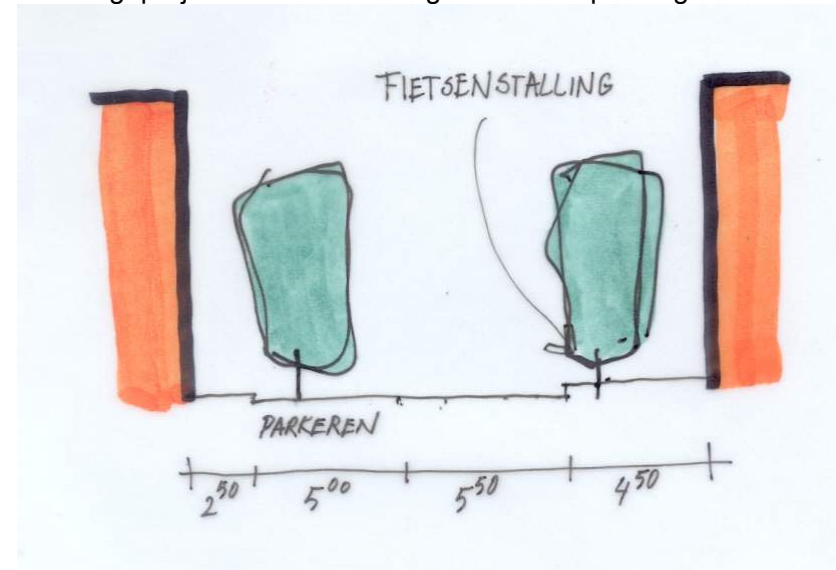
De Buitenhofdreef is en blijft van karakter een groene wijkontsluiting, waarbij er niet rechtstreeks vanaf deze ruimte gebouwen worden ontsloten. Bebouwing krijgt wel door voorgevels een adres aan deze ruimte. De bestaande boombeplanting langs de Buitenhofdreef blijft gehandhaafd, met name de volwassen bomen in het talud van de watergang (noordelijk deel). Ook in het zuidelijke deel loopt deze bomenrij door en blijft gehandhaafd. Binnen 8 meter uit de stam zijn geen graaf- en bouwwerkzaamheden c.q. aantasting van het groen toegestaan.



profiel Buitenhofdreef

Toegangsweg sporthal/moskee/bibliotheek/rouwcentrum

Vanaf de Martinus Nijhofflaan is/blijft een weg ter ontsluiting van de sporthal, moskee/bibliotheek en het uitvaartcentrum alsmede (een deel van) de nieuwe woningen. Het wegprofiel wordt op deze functie toegesneden met een duidelijk openbaar karakter. Langs deze toegangsweg komen aan maximaal één zijde (haakse) parkeerplaatsen. Aan de andere zijde is op het brede trottoir stallingruimte voor fietsen mogelijk. Bij een dubbele rij is dit trottoir ten minste 7 meter breed. Daarnaast wordt met de breedte van het profiel rekening gehouden met de hoogte van de geprojecteerde bebouwing en boombeplanting.

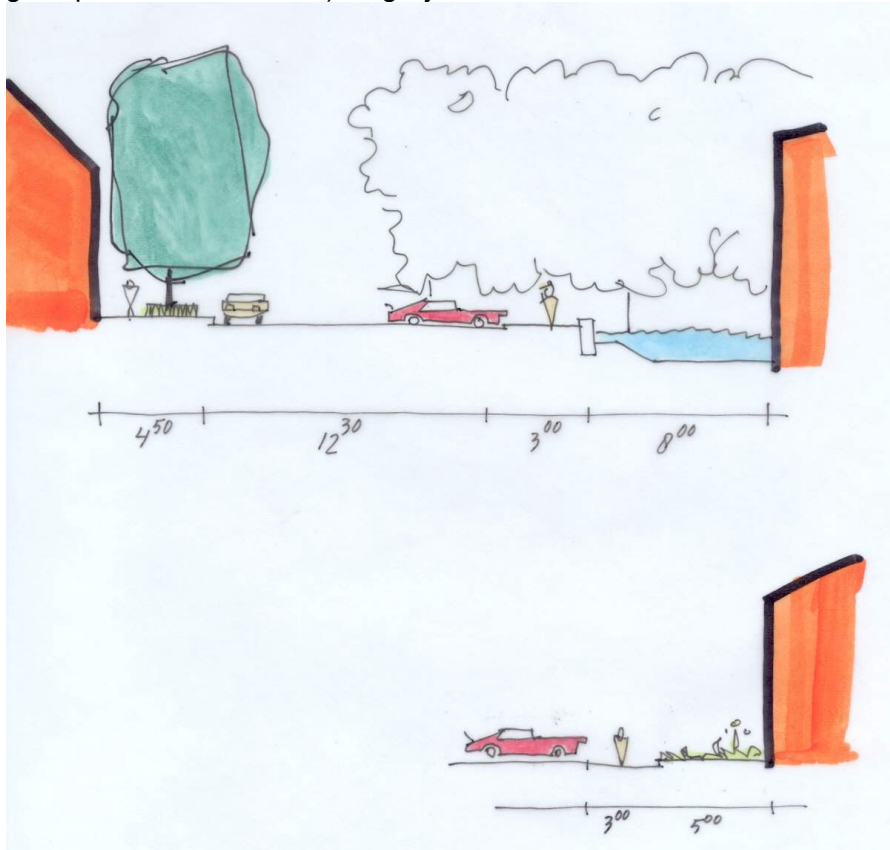


profiel toegangsweg vanaf Martinus Nijhofflaan

Glenn Millerstraat

De Glenn Millerstraat is/blijft een woonstraat, waarbij de parkeerplaatsen aan de kant van de bestaande woningen ongewijzigd blijven. Aan de zijde van het plangebied worden nieuwe (haakse) parkeerplaatsen ingepast, behalve ter plaatse van het platanenpleintje.

Nieuwe woningen langs de Glenn Millerstraat krijgen ruime voortuinen in verband met het gewenste groene karakter en vrije zicht op het platanenpleintje. Indien langs de zuidkant van de Glenn Millerstraat water wordt aangelegd is een harde oever (bijvoorbeeld met trapsgewijs gestapelde schanskorven) mogelijk.



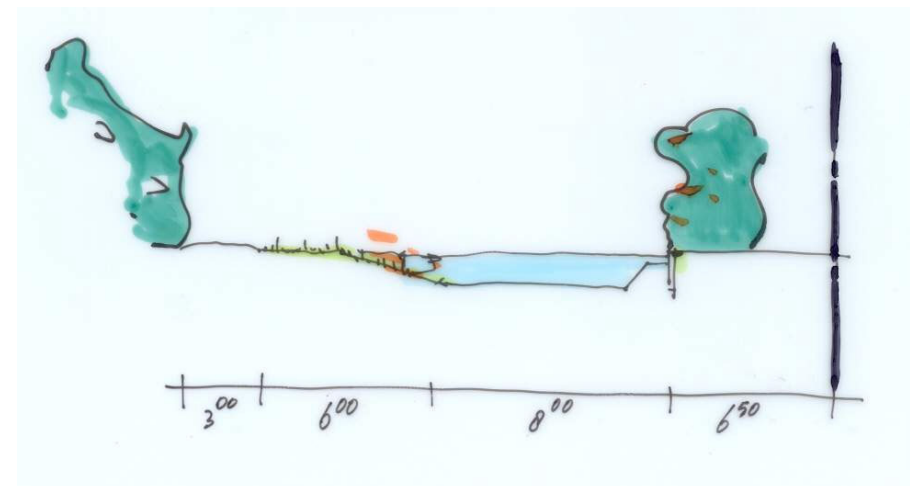
profiel Glenn Millerstraat met en zonder water

watergang

Mede vanwege de bergingseisen ten aanzien van water zal ook water een belangrijke rol in de openbare ruimte krijgen. Indien bestaande watergangen worden aangepast dan wel nieuwe worden toegevoegd zal aandacht nodig zijn voor de inrichting.

Dit vertaalt zich naar eisen met betrekking tot de minimale breedte van een watergang alsmede de taluds:

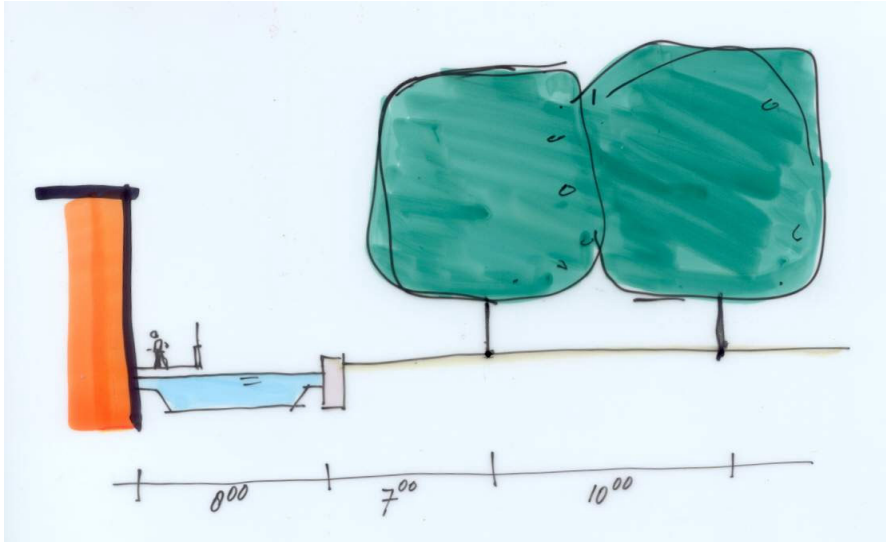
- Géén doodlopende waterpartijen;
- Waterpartijen maken onderdeel uit van de stedenbouwkundige structuur;
- Minimaal aan één zijde van de waterpartijen een natuurvriendelijke oever met een onverhard talud van minimaal 1:3 tot 1:5 dan wel een steile steenachtige oever met uitreedplaatsen;
- Tussen waterpartij en verharding een berm met een minimale breedte van 3 meter ingeval van een talud; een harde oever met bijvoorbeeld schanskorven is ook mogelijk.



standaard waterprofiel

platanenpleintje

De kwaliteit van het bestaande pleintje, grotendeels beplant met volwassen platanen wordt benut voor de woningbouw ter plaatse van de school. Alle bomen op dit pleintje blijven gehandhaafd. Indien aan de rand van dit pleintje een extra water wordt aangelegd, zal – uitgaande van een harde oever – een afstand van ten minste 5 meter met de oever tot de aanwezige bomen worden aangehouden.



profiel watergang langs platanenplein

algemene inrichtingseisen

Verder gelden er de volgende algemene inrichtingseisen m.b.t deze locatie:

- minimale afstanden van bomen ten opzichte van de gevel (grootte 3, zoals Meidoorn: 4 meter, grootte 2, zoals Els: 6 meter, grootte 1, zoals Linde: 8 meter);
- minimale straatprofielen als aangegeven in Handboek Inrichting Openbare Ruimte Stad;
- vuilniswagens behoeven niet te draaien, te keren, achteruit te rijden om het vuilnis op te halen;
- voldoen aan het politiekeurmerk 'veilig wonen';
- aandacht voor sociale veiligheid;
- het verhard oppervlak tot een minimum beperken;
- op blokniveau ten minste één speelplek (circa 100 m²) op bijvoorbeeld het platanenpleintje (de optie in het woongebied ten noorden van de Glenn Millerstraat ligt voor het zuidelijk deel van het plangebied op een te grote afstand).

4 INFRASTRUCTUUR

4.1 Openbaar vervoer

4.1.1 *Bestaande situatie*

Het plangebied is goed ontsloten door het openbaar vervoer. Zowel buslijn 60 als tramlijn 1 hebben haltes op loopafstand.

4.1.2 *Regelgeving en beleid*

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

4.1.3 *Gewenste ontwikkeling*

De huidige situatie op het gebied van openbaar vervoer wijzigt bij herontwikkeling niet en behoeft dan ook geen nadere beschouwing. De ontsluiting van het plangebied met het openbaar vervoer, met name door de aanwezigheid van tramlijn 1, blijft goed.

4.2 Autoverkeer

4.2.1 *Bestaande situatie*

Het plangebied heeft via de Buitenhofdreef een directe aansluiting op de Kruithuisweg en via deze weg op de A4 en A13. Deze aansluiting zal ook in de toekomst gewaarborgd blijven.

4.2.2 *Regelgeving en beleid*

Momenteel wordt een nieuwe beleidsnota op het gebied van mobiliteit voorbereid, het LVVP (Lokaal Verkeer en VervoerPlan). Het LVVP voorziet voor het plangebied een veranderende bereikbaarheid vanwege de voorgenomen aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg.

4.2.3 *Gewenste ontwikkeling*

In verband met een toekomstige herstructurering van de Poptahof zal in de komende jaren naar verwachting wel de verkeersfunctie van de Papsouwse laan en Voorhofdreef worden beperkt, door de voorgenomen aansluiting van de Provincialeweg op de Martinus Nijhofflaan in de vorm

van een volledige kruising. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van het plangebied voor autoverkeer sterk verbeterd.

De ontsluiting van het plangebied vanaf de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef dient in verband met de inrichting van deze wegen vanaf de bestaande aansluitingen/kruispunten gerealiseerd te worden. Secundaire aansluitingen dienen in verband met de doorstroming van het verkeer minimaal 20 meter vanaf deze kruispunten te worden gesitueerd. De nieuw te realiseren secundaire aansluiting vanaf de Glenn Millerstraat dient bij voorkeur tegenover de bestaande aansluiting te worden gesitueerd. Voorts dient de huidige ontsluiting van uitvaartcentrum de Laatste Eer via de Martinus Nijhofflaan te worden gehandhaafd en dienen de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan qua verkeersfunctie en wegprofiel te worden gehandhaafd. De bereikbaarheid van het plangebied zal in de toekomst verbeteren op het moment dat de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg is aangesloten.

4.3 Parkeren

4.3.1 Bestaande situatie

In het zuidelijk deel van het plangebied is een parkeerterrein met in totaal circa 170 parkeerplaatsen. Op het terrein van het uitvaartcentrum zijn 12 parkeerplaatsen voor bezoekers gesitueerd. Daarnaast maakt het uitvaartcentrum gebruik van de openbare parkeergelegenheid bij de sporthal (25 plaatsen) en van de openbare parkeerplaatsen in de Juniusstraat. Langs de Glenn Millerstraat liggen langspaarkeerplaatsen langs beide zijden van deze straat.

Uit nachtparkeertellingen (5 en 6 maart 2003) komt onder andere naar voren dat de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Glenn Millerstraat moeten worden toegeschreven aan de woningen ten noorden van deze straat, terwijl de parkeerplaatsen aan de zuidzijde voor de woonfunctie op het terrein van de school kunnen dienen.

Het parkeerterrein ontsloten vanaf de Martinus Nijhofflaan, vervult vooral een functie voor de sporthal, de moskee, de bibliotheek en het uitvaartcentrum. Voor verderaf gelegen functies, zoals het Christelijk Lyceum Delft (CLD) en het Hugo Grotius, vervult het parkeerterrein incidenteel een functie. Het CLD en Hugo Grotius hebben parkeergelegenheid voor personeel op eigen terrein.

4.3.2 Regelgeving en beleid

De gemeenteraad heeft in 2003 nieuwe parkeernormen vastgesteld. Voor de bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen is van de eerder genoemde telgegevens gebruik gemaakt evenals van de nieuwe regelgeving en beleid ten aanzien van de parkeernormen.

Parkeren bij woningen

In de parkeernormen voor woningbouw is onderscheid gemaakt naar financieringscategorie van de woningbouw, alsmede de ligging van de locatie binnen Delft. Voor de onderhavige locatie moet worden uitgegaan van de norm overig. Daarnaast is er afhankelijk van de soort parkeerplaats een rekenfactor van toepassing daar er verschil bestaat tussen de uitwisselbaarheid van de verschillende soorten parkeerplaatsen. Privé parkeerplaatsen op eigen terrein worden niet als volle parkeerplaats meegerekend bij de parkeernormering. Geclusterde (collectieve gebouwde) parkeervoorzieningen onder een appartementengebouw worden wel één op één meegeteld in de parkeernorm. In principe

maakt het niet uit of de parkeerplaatsen voor nieuwbouw gerealiseerd worden op maaiveld of in een gebouwde voorziening.

Het parkeren voor bezoekers (0,3 pp/woning) moet een openbaar karakter hebben. Bij dubbelgebruik van parkeergelegenheid is een evenwichtige ruimtelijke verdeling van de parkeergelegenheid voor de verschillende gebruikers van groot belang.

Woningtype	norm binnenstad	norm schil	norm overig
Vrije sector woning	1,4	1,6	1,85
Sociale woningbouw, 3 of meer kamers	1,3	1,5	1,7
Sociale woningbouw 1 of 2 kamers	1,15	1,3	1,4
Studenten/jongerenhuisvesting	0,4	0,4	0,4
Serviceflat/aanleunwoning	0,45	0,45	0,45

Type parkeerplaats	Rekenfactor in parkeernorm
Geclusterd (gebouwde) parkeervoorziening	1,0
Tuinparkeerplaats	0,5
Oprit min 5,0 m zonder garage	0,8
Garage met oprit van minimaal 5,0 m	1,0
Garage zonder oprit	0,5
Garage met dubbele oprit (min 4,5 breed en 5,0 m lang)	1,8
Serviceflat/aanleunwoning	0,3 0,4 0,6

Parkeren bij overige functies

Voor niet-woonfuncties zijn eveneens parkeernormen vastgesteld, hieronder worden de meest relevante normen weergegeven:

Religie gebouw	0,1 tot 0,2 pp per zitplaats
Bibliotheek	0,9 tot 1,0 pp per 100 m² bvo
Café/bar	5 tot 7 pp per 100 m² bvo
Sporthal	2 tot 2,5 pp per 100 m² bvo.

Fiets en scootmobiel parkeren (stallen) bij woningen

Volgens het bouwbesluit dat per 1 januari 2003 van kracht is, is het niet meer verplicht om in een woning een bepaald percentage bergruimte op te nemen dat van buitenaf bereikbaar is. Om het stallen van (brom)fietzen en scootmobiel bij woningen te waarborgen is er een stallingsnorm opgenomen in het gemeentelijk beleid.

De norm is als volgt:

- per woning is tenminste één, vanaf de straat toegankelijke, afsluitbare bergruimte aanwezig, waarvan de vloeroppervlakte ten minste 3,5 m² is en waarvan de breedte ten minste 1,5 m is. De hoogte boven het vloeroppervlakte moet ten minste 2,1 m zijn. De drempelhoogte is maximaal 20 mm.
- Voor woningen anders dan seniorenwoningen en aanleunwoningen is de eis van de drempelhoogte niet verplicht en mag in plaats van een individuele berging ook een gemeenschappelijke berging worden gerealiseerd.

Een alternatief voor bovenstaande optie is dan:

- per woning is tenminste een stallingsmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig in een gemeenschappelijk overdekte stallingsvoorziening maximaal 50 meter van de woning, die in ieder geval vanaf de straat bereikbaar is.

4.3.3 Gewenste ontwikkeling

Voor de bepaling van de te gebruiken parkeernorm – binnen de gestelde bandbreedte – is gebruik gemaakt van de nachtparkeertelling op 5 en 6 maart 2003 en een aantal incidentele tellingen overdag op diverse tijdstippen. Ook is rekening gehouden met de uitwisselbaarheid respectievelijk dubbelgebruik van de parkeerplaatsen tussen de aanwezige functies als gevolg van verschillen in bezetting op bepaalde tijdstippen. Ook wordt verondersteld dat in pieksituaties voor een deel kan worden geparkeerd op de op dat moment beschikbare parkeerplaatsen bij de winkels van In de Hoven.

Een deel van de functies is reeds aanwezig, terwijl over de parkeerbehoefte van woningbouw voldoende bekend is. In navolgende tabel is de relevante bezettingsgraad over verschillende delen van de week aangegeven, op basis waarvan de maatgevende situatie is bepaald. De nieuwe situatie moet voor de huidige functies voldoende parkeergelegenheid resteren, in verband hiermee is van de bovengrens van de gemeentelijke parkeernorm uitgegaan.

bezettingsgraad	werkdag	avond	zaterdag	avond	zondag
sporthal	30%	100%	100%	90%	85%
rouwcentrum	100%	75%	100%	75%	75%
moskee	100%	25%	35%	25%	35%
bibliotheek	100%	100%	75%	0%	0%
woningen	60%	100%	60%	100%	100%

parkeerbehoefte sporthal

De nieuwe sporthal heeft een omvang van circa 2185 m² bvo. De aanwezige tribune (circa 450 vaste zitplaatsen) heeft invloed op de normale parkeerbehoefte. Gelet op het programma van eisen en de ligging in de stad en de nabijheid van goed openbaar vervoer wordt uitgegaan van de parkeernorm van 2,5 pp per 100 m² bvo. Dit resulteert in circa 55 parkeerplaatsen voor de nieuwe sporthal. In de "daluren" waarbij de sporthal voor onderwijs wordt gebruikt kan met een lagere parkeerbehoefte rekening worden gehouden.

rouwcentrum

Voor het rouwcentrum zijn geen gemeentelijke parkeernormen voorhanden, het CROW heeft evenmin geschikte kengetallen.

De gemeente is met het rouwcentrum overeengekomen dat – naast de 12 parkeerplaatsen op eigen terrein – bij de sporthal 25 openbare parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt. Dit aantal geldt als uitgangspunt bij het bepalen van de totale parkeerbehoefte. Indien het rouwcentrum een grotere parkeerbehoefte genereert zal deze op eigen terrein moeten worden opgelost.

moskee

Voor de moskee wordt uitgegaan van de norm voor religiegebouwen. De moskee heeft een bezoekerscapaciteit van ongeveer 600 plaatsen. Op basis van de drukst bezochte tijdstip, te weten vrijdagmiddag tussen 13.00 en 14.00 uur is een gemiddeld bezoek van 80% bepaald. Op hoogtijdagen (Ramadan) zal het bezoek hoger zijn doch dit is niet maatgevend voor de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte van de moskee dient te zijn afgestemd op 480 "zit"-plaatsen (bezoekers). Gelet op de omvang van de moskee en de ligging in de stad en de nabijheid van goed openbaar vervoer wordt uitgegaan van de parkeernorm van 0,2 pp per zitplaats. Dit resulteert in 96 parkeerplaatsen voor de bestaande moskee op vrijdagmiddag, terwijl op andere tijden met een kleinere behoefte rekening wordt gehouden.

bibliotheek

Gelet op de omvang alsmede de ligging in de stad en de nabijheid van goed openbaar vervoer wordt uitgegaan van de parkeernorm van 1,0 pp per 100 m² bvo. Dit resulteert in 5 parkeerplaatsen voor deze bestaande bibliotheek.

totale parkeerbehoefte (openbare ruimte)

bezettingsgraad	werkdag	avond	zaterdag	avond	zondag
sporthal	17	55	55	50	47
rouwcentrum *	25	25	25	25	25
moskee	96	24	35	24	35
bibliotheek	5	5	4	-	-
totaal	143	109	119	99	107

* bij rouwcentrum naast openbare pp ook 12 pp op eigen terrein

Voor de specifieke situatie in het plangebied is voor de nieuwe sporthal, de bibliotheek, de moskee en het uitvaartcentrum de werkdag maatgevend voor de parkeerbehoefte. Voor deze functie zijn circa 143 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig.

Als gevolg van dubbelgebruik mogen voor woningbouw 36 van deze openbare parkeerplaatsen worden meegerekend, mits van een evenwichtige ruimtelijke verdeling van de parkeerplaatsen in relatie tot de verschillende gebruikers sprake is. Dit op grond van het verschil in de maatgevende situaties met de bezettingsgraad van 60% en 100% voor woningen, respectievelijk de werkdag en de zondag.

In geval van een gebouwde parkeervoorziening moet worden voldaan aan NEN norm 2443.

Stallingsvoorzieningen (brom)fietsen en scootmobiel

Voor de stallingsvoorzieningen voor fietsen bij de sporthal kunnen de kerncijfers van de ASVV 1996 worden aangehouden; 35 tot 45 plaatsen per 100 bezoekerscapaciteit. Verder dient bij de herontwikkeling ook rekening te worden gehouden met voldoende stallingvoorzieningen voor fietsen. Bij een sporthal kan worden uitgegaan van het kerncijfers volgens de ASVV 1996 van 35 - 45 plaatsen per 100 bezoekerscapaciteit. Uitgaande van deze normering moeten er bij de te realiseren sporthal ca. 150 tot 180 fietsen kunnen worden gestald (vanuit de entree van de sporthal is er zicht op de gestalde fietsen).

4.4 Langzaam verkeer**4.4.1 Bestaande situatie**

Langs de Martinus Nijhofflaan, de Buitenhofdreef en de Provincialeweg zijn vrijliggende fietspaden gesitueerd. Langs de Provincialeweg ligt een regionale route, over de Martinus Nijhofflaan een fietsroute op stadsniveau en door het gebied een fietsroute op wijkniveau.



Figuur 12: bestaande fietsroutes.

— fietsroute regionaalnetwerk
— fietsroute stadsnetwerk
— fietsroute wijknetwerk

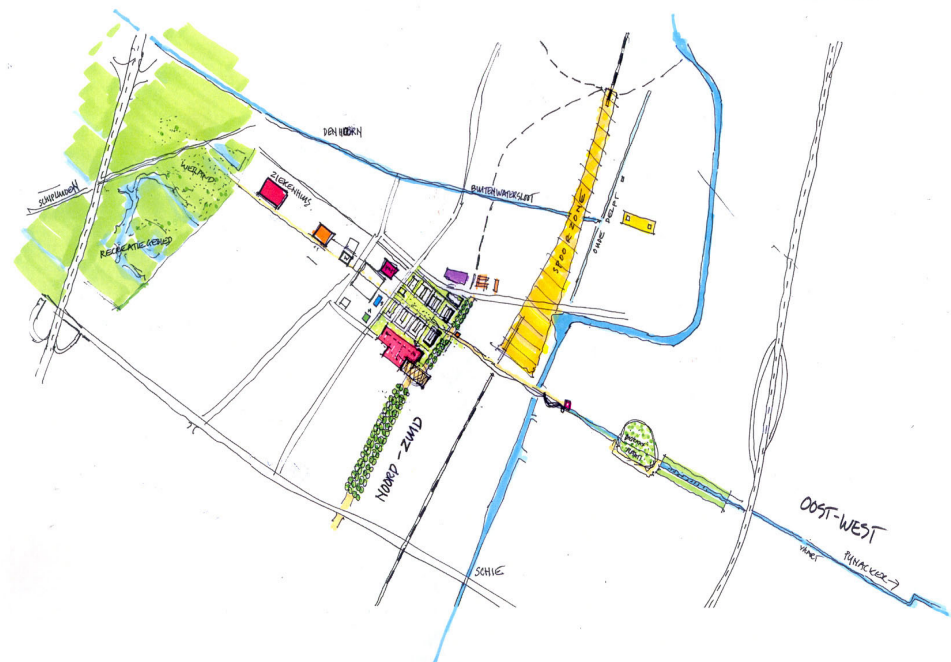
Voor voetgangers is er sprake van een fijnmazig netwerk van paden en trottoirs. In de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan zijn op de kruispunten met verkeerslichten geregelde oversteekplaatsen

4.4.2 Regelgeving en beleid

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

4.4.3 Gewenste ontwikkeling

De herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de thans aanwezige fiets- en wandelroutes in het gebied. Wel wordt geanticipeerd op een nog te realiseren langzaamverkeersverbinding op stedelijk niveau. Deze gaat dan langs de Glenn Millerstraat, noordelijk door het plangebied. Deze fietsverbinding in de west-/oostrichting met een aansluiting op het fietspad langs de Provincialeweg westzijde vormt nu geen onderdeel van het fietsroutenetwerk, maar is wel een goede aanvulling op buurtniveau. Indien een verdere doortrekking van deze verbinding in oostelijke richting mogelijk wordt, ontstaan meer mogelijkheden.



Figuur 13: Gewenste O-W langzaam verkeersverbinding op stedelijk niveau
(bron: Masterplan Poptahof)

5 MILIEU

5.1 Ecologie

5.1.1 Bestaande situatie

De Buitenhof wordt gekenmerkt door veel groen en water. De huidige natuurwaarden binnen het plangebied zijn echter beperkt tot de watergang, bermbeplanting en groenelementen. Het plangebied vormt een verbinding tussen belangrijke ecologische zones langs de Provincialeweg, de Buitenhofdreef en, in mindere mate, de Martinus Nijhofflaan. De binnen het plangebied aanwezige watergang verbindt de zone achter het ziekenhuisterrein, via de Provincialeweg met de ontwikkelingslocatie Poptahof.



Figuur 14: Ecologische structuren in plangebied "Buitenhof e.o."

5.1.2 Regelgeving en beleid

Het concept ecologisch beleidsplan doet uitspraken over de gewenste ecologische structuur op regio-, stads- en wijkniveau en over de voorwaarden en uitgangspunten op het gebied van de ecologie die hieraan ten grondslag liggen. In het plan wordt onder meer aandacht besteed aan het creëren van samenhang binnen de ecologische structuur in Delft, het inrichten van natuurvriendelijke oevers en het vergroten van de leefbaarheid en natuurbeleving in de stad.

5.1.3 Gewenste ontwikkeling

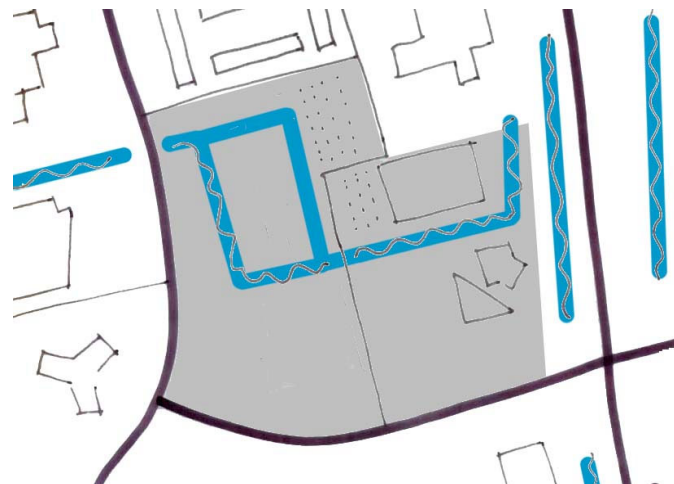
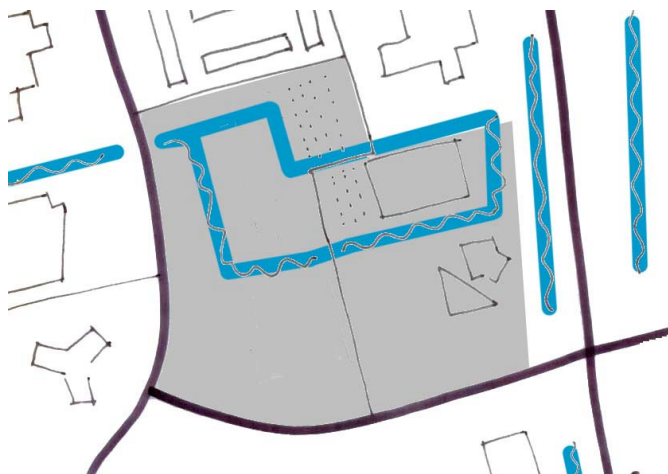
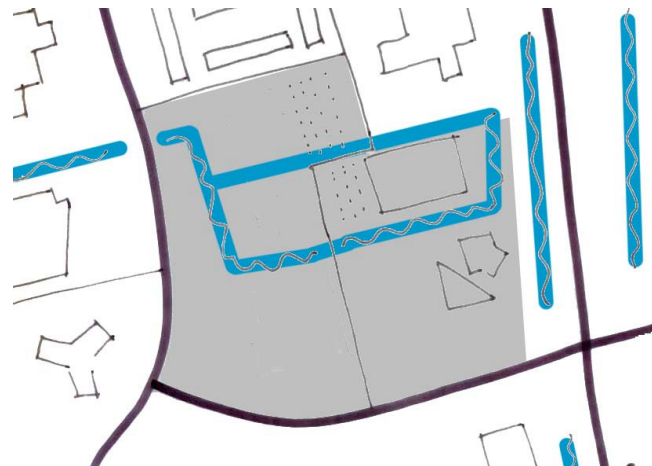
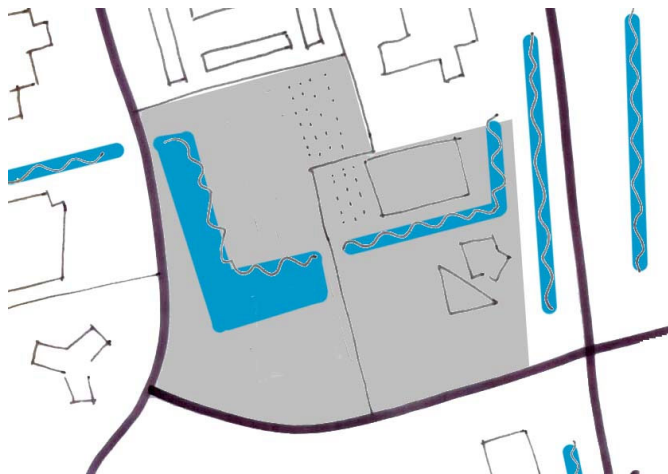
Het ambitieniveau voor het plangebied is cultuuroed. Aangrenzend aan het plangebied liggen de Provincialeweg en de Buitenhofdreef, welke een belangrijke rol spelen binnen de ecologische structuur van Delft, met als ambitieniveau belevingsgoed.

Binnen het plangebied speelt de aanwezige watergang als waterverbinding een cruciale rol binnen het groenblauwe netwerk. Voor deze waterstructuur geldt dat de oevers natuurvriendelijk moeten worden ingericht met afwisselend steilere taluds 1:3 (beperkt) en flauwere taluds 1:10 en dat voldaan moet worden aan de in het waterplan gestelde eisen betreffende de waterkwaliteit. Een doorlopende waterstructuur is uitgangspunt in verband met de optimalisatie van het ecologisch netwerk. Tevens geldt dat de grond niet tot aan de waterlijn mag worden uitgegeven. Een koppeling met een langzaam verkeersroute is aan te bevelen.

Voor de groenstructuren langs de Buitenhofdreef, de Martinus Nijhofflaan en de Provincialeweg geldt dat de minimaal huidige breedte moet worden gehandhaafd inclusief de boombeplanting.

Barrièrevorming, in de vorm van onderbrekingen in de groenstructuur, moet worden voorkomen door nader te bepalen mitigerende of compenserende maatregelen.

De inpassing van natuurvoorzieningen aan of op de gebouwen is gewenst binnen het plangebied. Gedacht kan worden aan sedumdaken, nestvoorzieningen en ecowallen.



Figuur 15: Mogelijke waterstructuur

5.2 Water

5.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied wordt doorsneden door een singel. Deze behoort tot de waterstructuur in de Hoge Abtswoudsepolder. Aan de oostkant – langs de Provincialeweg – wordt het plangebied begrensd door een gestuwde watergang, die onderdeel uitmaakt van de Lage Abtswoudsepolder. De aanvoer van water vindt plaats via een duikerverbinding onder de Buitenhofdreef. Het water wordt via een duikerverbinding afgevoerd naar de, noordelijk van het plangebied gelegen, watergang langs het Componistenpad.

De ontwateringsdiepte – de afstand tussen de hoogste grondwaterstand en het maaiveld – is in het plangebied gering (tussen 30 en 50 cm).

5.2.2 Regelgeving en beleid

Het beleid van de gemeente Delft op het gebied van water wordt verwoord in het Waterplan Delft en het Duurzaamheidsplan (3D). Hierin is het landelijke beleid (4de Nota Waterhuishouding en in het Waterbeleid 21ste eeuw) en het regionale beleid (conceptuitwerking deelstroomgebiedvisie Midden-Holland) verwerkt.

Het waterplan Delft is een gezamenlijk plan van de gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit plan onderkent het belang van water in de stad als element in een duurzame stedelijke ontwikkeling. In het plan wordt onder meer aandacht besteed aan het afkoppelen van verhard oppervlak, de realisatie van gebiedseigen watersystemen, het verbeteren van de waterkwaliteit en de inrichting van natuurvriendelijke oevers. In het waterplan is als ambitieniveau voor de watergangen in dit plangebied aangegeven: water als belevingsgoed. Dit houdt in dat het accent ligt op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Het water mag licht tot matig eutroof zijn en de watergangen moeten deels ingericht zijn met natuurvriendelijke oevers. Daarnaast moet de water- en ecologische kwaliteit redelijk zijn.

Het beleidsplan Afvoer- en BergingsCapaciteit Delfland (beter bekend als ABC-beleid) van het Hoogheemraadschap van Delfland is eveneens van toepassing. Voor de ontwikkeling in het plangebied Buitenhof is uit dit beleidsplan met name de waterbergingsnorm voor het stedelijk gebied van belang: 325 m³ waterberging per ha.

5.2.3 Gewenste ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in de Hoge Abtswoudse Polder. Ook deze polder moet voldoen aan de waterbergingsbehoefte van 325 m³/ha. De polder heeft een tekort aan waterberging van 153 m³/ha.

In het plangebied is gelet op de bergingsnorm sprake van een klein tekort aan waterberging. Uitgaande van een acceptabele peilstijging van 40 cm, is aanvullende berging van ongeveer 150 m² noodzakelijk. Gelet op het tekort in de waterstaatkundige eenheid (ongeveer 33.330 m³ binnen een gebied van 218 ha) waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt is het gewenst dat binnen het plangebied in totaal ongeveer 1600 m² extra waterberging wordt gerealiseerd.

Het is gewenst een deel van deze aanvullende waterberging te realiseren door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en/of plasdrasbermen.

Het watersysteem moet doorspoelbaar blijven (geen kopeinden), handhaving van de bestaande singel ligt voor de hand doch is niet verplicht. Daarnaast kan het systeem op verschillende wijzen worden aangepast ten einde de noodzakelijke waterberging te realiseren.

Op termijn is de verwachting dat het watersysteem van de Buitenhof omgevormd wordt tot een gebiedseigen watersysteem. Daarbij ontstaan seizoensgebonden peilfluctuaties omdat in een natte periode het water wordt vast gehouden voor een droge periode. Bij de bouw van de (half)-ondergrondse parkeervoorziening moet met genoemde peilfluctuaties rekening worden gehouden bijvoorbeeld door ventilatie-openingen ruim boven het wateroppervlak te situeren en de wanden waterdicht uit te voeren.

Het bestaande maaiveld zal gehandhaafd blijven. Met de bestaande geringe ontwateringsdiepte moet derhalve rekening worden gehouden bij de boven- en ondergrondse bebouwing. Dit betekent dat ondergrondse voorzieningen waterdicht dienen te zijn en dat bovengrondse voorzieningen kruipruimtelos worden uitgevoerd.

Lozing van hemelwater dient zoveel mogelijk via bodempassage plaats te vinden. Het rioleringssysteem is van het gescheiden type.

Nadat bekend is op welke wijze herontwikkeld wordt, zal, in overleg met het Hoogheemraadschap, de effecten voor de waterhuishouding in beeld gebracht worden conform de Watertoets.

5.3 Milieuzonering bedrijven

5.3.1 Bestaande situatie

In en direct rondom het plangebied zijn geen hindergevende bedrijven aanwezig. Wel aanwezig zijn enkele (deels openbare) voorzieningen, zoals de bibliotheek, moskee, uitvaartcentrum, scholen en een sporthal.

5.3.2 Regelgeving en beleid

Van toepassing is de Nota Bedrijven en bestemmingsplannen, welke is vastgesteld op 2 oktober 2003. Het beleid gaat uit van gebiedstype en afhankelijk van het type gebied zijn bepaalde categorieën bedrijven wel of niet toegestaan. Het plangebied is qua karakteristiek aan te wijzen als "woonwijken 2". Binnen dit gebiedstype zijn categorie 1 bedrijven zonder meer toegestaan. Bedrijven die vallen in categorie 2 zijn alleen met vrijstelling toegestaan.

5.3.3 Gewenste ontwikkeling

In dit gebiedstype worden categorie 1 bedrijven en categorie 2 bedrijven, voor zover ze vallen onder maatschappelijke doeleinden (incl. bepaalde ondersteunende horecafuncties bij de sporthal), toegestaan. Categorie 2 bedrijven en categorie 3.1 bedrijven, voor zover ze vallen onder maatschappelijke doeleinden, kunnen slechts met een vrijstelling worden toegestaan. Voorwaarden hierbij zijn dat:

- het bedrijf is gerelateerd aan de woonfunctie van de wijk, en
- de kwaliteit van de leefomgeving niet wordt aangetast, en
- er wordt voldaan aan de algemene vrijstellingsvoorwaarden (= bedrijf mag niet meer hinder veroorzaken dan een bedrijf van 1 categorie lager).

5.4 Bodem

5.4.1 Bestaande situatie

Op het terrein is een nader onderzoek uitgevoerd (maart 2004) omdat in voorgaand onderzoek verontreinigingen zijn aangetoond. Tevens is de aanwezige, nog in gebruik zijnde, ondergrondse HBO-tank nabij de school onderzocht.

Nabij de ondergrondse tank is in de bodem minerale olie aangetoond. De gemeten concentraties minerale olie zijn vermoedelijk wel te relateren aan de ondergrondse tank, er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.

Op het terrein nabij de voormalige snackbar is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper en lood. De verontreiniging bevindt zich in de bodemlaag van 2 tot 3 meter onder het maaiveld. De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 140 m³. Plaatselijk is een matige verhoogde concentratie minerale olie aangetoond. Deze verontreiniging is nog niet uitgekarteerd.

5.4.2 Regelgeving en beleid

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de geldende wetgeving (Wet Bodembescherming en het Bouwstoffenbesluit). Het Delftse bodembeleid is vastgelegd in het Handboek Bodem. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Waar mogelijk moet de kwaliteit op lokaal niveau worden verbeterd.

5.4.3 Gewenste ontwikkeling

Er dient zoveel mogelijk te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (uitgezonderd de verontreinigde saneringslocaties). 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. Om de locatie geschikt te maken voor de toekomstige bestemming is bodemsanering – op basis van een door de provincie Zuid-Holland goed te keuren saneringsplan – noodzakelijk. Ter plaatse van de verontreiniging met minerale olie dient nader onderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien daar sprake van is, is hiervoor ook een saneringsplan noodzakelijk. De aanwezige ondergrondse HBO-tank dient in het kader van de herontwikkeling verwijderd te worden.

5.5 Geluid

5.5.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de geluidszones van de Buitenhofdreef, Martinus Nijhofflaan en de Provincialeweg. De met behulp van SRM II indicatief berekende geluidbelasting is weergegeven in onderstaande tabel. In een later stadium dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden door een akoestisch adviesbureau, waarbij ook het tramlawaai wordt meegenomen. Geadviseerd wordt om daarbij ook het tramverkeer mee te nemen, ook al zal dan naar verwachting niet maatgevend zijn.

Weg	Geluidbelasting 2013 Incl. aftrek art 103 Wgh	Max. toelaatbare geluidbelasting
Buitenhofdreef	57 dB(A)	65 dB(A)
Martinus Nijhofflaan	61 dB(A)	65 dB(A)
Provincialeweg	63 dB(A)	65 dB(A)

Uit de tabel blijkt dat de geluidbelasting vanwege de drie genoemde wegen de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) overschrijdt (zie figuur 16, waarin indicatieve bebouwing is opgenomen). De maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A) wordt echter nergens bereikt.

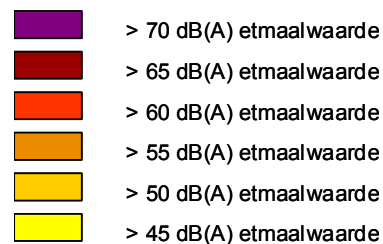
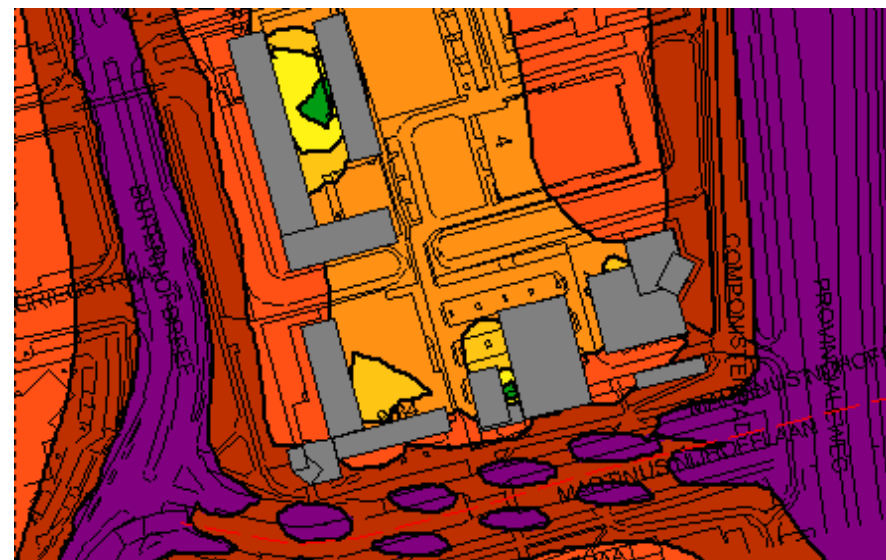
5.5.2 Regelgeving en beleid

De van toepassing zijnde voorkeurgrenswaarde is bij bouwlocaties voor woningbouw volgens de Wet geluidhinder 50 dB(A). Voor binnenstedelijke wegen bedraagt de maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 65 dB(A). Vanuit milieuoptiek wil de gemeente bij voorkeur geen hogere waarden dan 60 dB(A) vast laten stellen. Een voorwaarde om toch mee te werken aan het verkrijgen van hogere grenswaarde is dat er in ieder geval een geluidsluwe buitenruimte (<50 dB(A)) wordt gerealiseerd en dat geluidsgevoelige ruimtes in de woning zoveel mogelijk aan de geluidarme zijde worden gerealiseerd.

5.5.3 Gewenste ontwikkeling

Uit tabel blijkt dat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden. Het meest oostelijke bouwblok aan de Martinus Nijhofflaan ondervindt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een hoge geluidbelasting, evenals de mogelijke bebouwing op de hoek Martinus Nijhofflaan/ Provincialeweg. Indien woningbouw op deze plekken wordt overwogen,

is het wenselijk om de vorm van deze bebouwing zodanig aan de passen, dat een geluidsluwe achterzijde ontstaat (bijv. door het creëren van een L-vormig blok). Omdat de geluidbelasting meer dan 55 dB(A) bedraagt, is het wenselijk dat de geluidsgevoelige vertrekken (woonkamer en slaapkamers) zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning worden gesitueerd.



Exclusief aftrek art. 103 Wgh van 5 dB(A)

Figuur 16: geluidscontouren wegverkeerslawaaier

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Bestaande situatie

De geplande nieuwbouw ligt nabij drukke verkeerswegen als de Provincialeweg, Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef. De afstand tussen de nieuwbouw en de as van de betreffende wegen is echter dermate groot (resp. circa 50, 25 en 45 meter) dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

5.6.2 Regelgeving en beleid

Bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige bestemmingen dient toetsing plaats te vinden aan het Besluit Luchtkwaliteit. Dit besluit kent grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10), welke bij de planvorming in acht dienen te worden genomen.

5.6.3 Gewenste ontwikkeling

Omdat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden behoeft op grond van de luchtkwaliteit geen aanpassing van het bouwplan plaats te vinden.

5.7 Energie, duurzaam bouwen, Politiekeurmerk en intensief ruimtegebruik

5.7.1 Energie

Het energiebeleid van de gemeente Delft is vastgelegd in het 3E Klimaatplan 2003-2012 (april 2003).

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

- de inspanningsverplichting om een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) met 15%- 20% ten aanzien van het vigerende bouwbesluit te bereiken.

Voor utiliteitsbouw wordt, ook op basis van het Klimaatbeleidsplan, de volgende eisen gesteld:

- een inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de EPC met 8% - 12% te bereiken.

De gemeente stelt op basis van het Klimaatplan geld beschikbaar voor een bijdrage in de meerkosten om de verscherpte wensen en eisen op het gebied van energie te halen. Via de 'reserve energiebesparende

maatregelen' kan een aanvraag worden ingediend voor een gemeentelijke bijdrage van maximaal 25% van de meerkosten.

5.7.2 Duurzaam bouwen

In het Klimaatplan is eveneens het duurzaam bouwen beleid van de gemeente Delft opgenomen. Op basis van het Klimaatbeleidsplan worden voor dit plangebied de volgende eisen gesteld aan de nieuwbouw van woningen:

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

Voor utiliteitsbouw gelden de volgende eisen:

- uitvoeren van alle vaste en kostenneutrale maatregelen en het uitvoeren van 30% van de variabele (niet-kostenneutrale) energiematregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen - Utiliteitsbouw.

5.7.3 Politiekeurmerk Veilig Wonen

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

5.7.4 Intensief ruimtegebruik

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

6 Cultuurhistorie

6.1 Archeologie

In het plangebied is geen archeologisch waardevol element aanwezig zodat dit aspect geen verdere beschouwing behoeft.

6.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

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