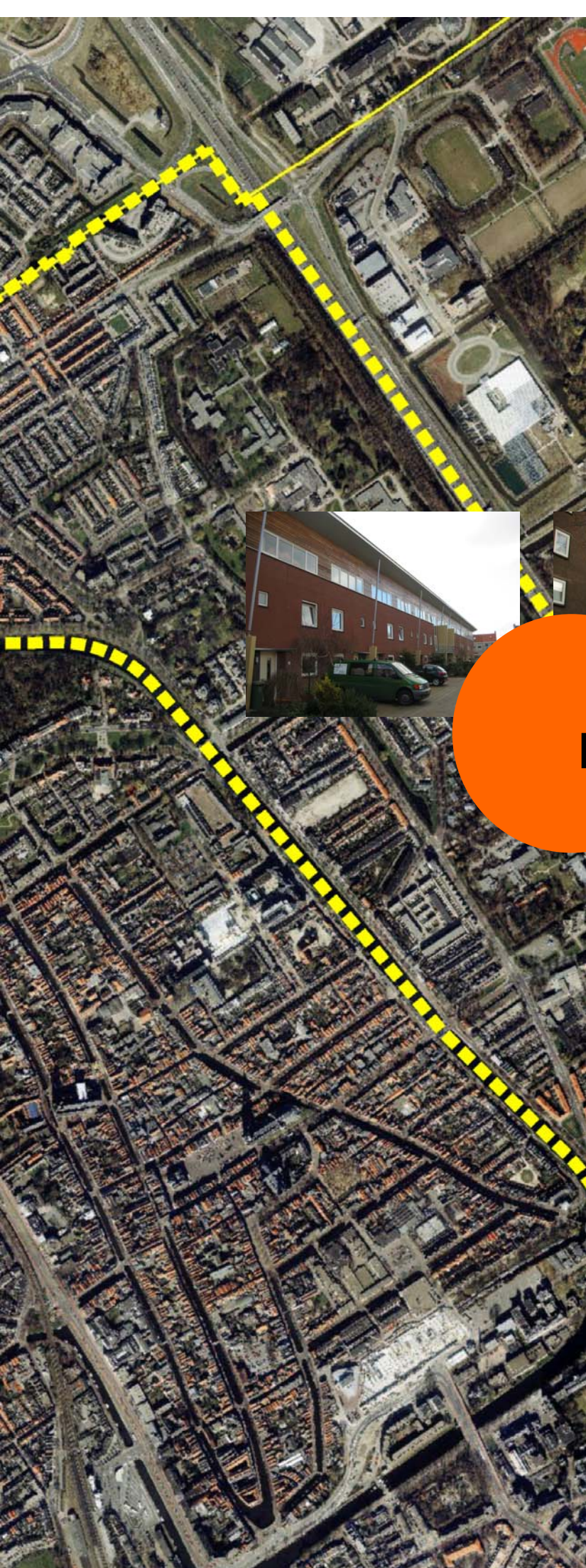




Bestemmingsplan NOORD-OOST

voorontwerp
mei 2005

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

NOORD-OOST voorontwerp

VASTGESTELD DOOR DE RAAD

d.d.

GOEDGEKEURD DOOR GS

d.d.

mei 2005

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel planvorming	5
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Opbouw plan	8
2	Gebiedsvisie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Beleid bestaand stedelijk gebied	9
2.3	Locaties voor herstructurering	9
2.4	Overige ontwikkelingen	10
3	Juridische planbeschrijving	11
3.1	Verantwoording planvorm	11
3.2	Systematiek bestemmingen	11
4	Ruimtelijke opzet	17
4.1	Bestaande situatie	17
4.2	Beleid en Onderzoek	21
4.3	Gewenste ontwikkelingen	25
4.4	Conclusie	27
5	Functies	29
5.1	Wonen	29
5.2	Bedrijven, Kantoren, Horeca en Detailhandel	30
5.3	Maatschappelijke voorzieningen	31
5.4	Openbare ruimte	32
6	Milieu	35
6.1	Water	35
6.2	Ecologie	38
6.3	Bodem	40
6.4	Milieuzonering bedrijven	42
6.5	Geluid	43
6.6	Luchtkwaliteit	45
6.7	Externe veiligheid	45
6.8	Duurzaamheid	46
7	Infrastructuur	49
7.1	Bovengronds (verkeer en vervoer)	49
7.2	Ondergronds (kabels en leidingen)	58
8	Cultuurhistorie	59
8.1	Archeologie	59
8.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	63
9	Handhaving	69
9.1	Bestaande situatie	69
9.2	Beleid onderzoek	69
9.3	Gewenste ontwikkeling	70
9.4	Conclusie	70
10	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	71
10.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
10.2	Financiële uitvoerbaarheid	71

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvorming

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

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

Belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is dan ook het opheffen van de (nu vaak nog) verschillende regelingen door één nieuw plan, waarin de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd is en van een zekere flexibiliteit en eenvoud in regelgeving sprake is. Naast een overwegend consoliderend karakter voorziet dit bestemmingsplan in een planologische regeling voor enige herontwikkelingen, waarvan die van de Locatie Koepoort, Ceram Boeroe en GGZ-St. Joristerrein het meest in het oog springen.

De voorgenomen herstructurering van de Bomenwijk is nog niet voldoende uitgekristalliseerd om in het bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Hiervoor zal eerst een ontwikkelingsplan worden opgesteld.



fig. 1: Delft Noord-oost

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Delft en grenst aan het grondgebied van de gemeente Rijswijk. Het plangebied is de wijk Vrijenban en omvat de buurten:

- Indische Buurt Noord
- Indische Buurt Zuid
- Sint Joris
- Koepoort
- Bomenwijk
- Biesland
- Heilige Land

De plangrens wordt gevormd door de gemeentegrens in het noorden, de A13 in het oosten, de Oostpoortweg in het zuiden en Rijn-Schie kanaal en de Vrijenbanselaan aan de westzijde (figuur 1).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Een van de aanleidingen voor een nieuw bestemmingsplan is een gewenste schaalvergroting van bestemmingsplangebieden. Momenteel gelden in het noord-oostelijke deel van Delft 6 verschillende bestemmingsplannen. Het gaat om:

- uitbreidingsplan Bieslandse Bovenpolder
- bestemmingsplan Bieslandse Bovenpolder
- bestemmingsplan Indische Buurt
- bestemmingsplan Heilige Land
- bestemmingsplan Oude IJsbaan
- bestemmingsplan Schildersbuurt

(zie figuur 2).

Het merendeel van deze bestemmingsplannen is verouderd of het betreffen zogeheten 'postzegelplannen'. Er is in ieder geval geen sprake van een eenduidige regeling. Het beleid in Delft is gericht op een meer eenduidige en onderling vergelijkbare manier van bestemmen en regelen.

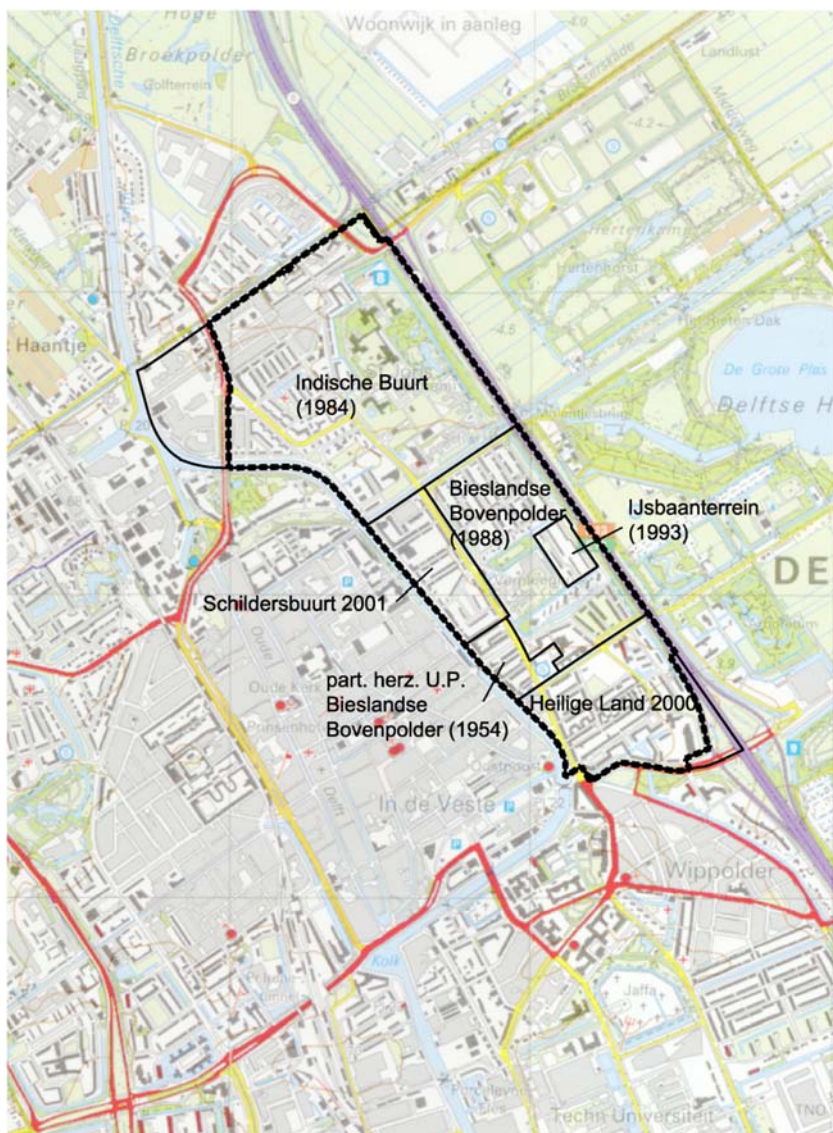


fig. 2: vigerende bestemmingsplannen

1.4 Opbouw plan

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

2 Gebiedsvisie

2.1 Inleiding

Het gebied van het onderhavige bestemmingsplan beslaat voor een groot deel bestaand stedelijk gebied, waarvoor de komende tien jaar in ruimtelijk opzicht geen grote veranderingen worden verwacht. Voor dit bestaand stedelijk gebied worden de huidige juridisch planologische regelingen van de diverse bestemmingsplannen geactualiseerd, zodat er in ruimtelijk opzicht een evenwichtig en gelijkwaardig beleid ontstaat. De uniforme voorschriften uit het vastgestelde Handboek bestemmingsplannen zijn uitgangspunt voor de nieuwe regelgeving.

Op enkele plaatsen zijn herstructureringen te verwachten, waarbij het St. Joris terrein van GGZ Delfland, de locatie Koepoort, Ceram Boeroe en de Bomenwijk de meest in het oog springende zijn. Daarnaast kan functiewijziging en/of herontwikkeling op kleine schaal aan de orde zijn.

2.2 Beleid bestaand stedelijk gebied

Voor de verschillende woningen wordt de bestaande ruimtelijke opbouw als uitgangspunt aangehouden, deze zijn veelal niet zonder legitieme reden in de betreffende plaats, omvang en vorm gerealiseerd. Hoofdgebouwen mogen doorgaans niet worden vergroot, uitgezonderd de toevoeging van dakkapellen en aan- en uitbouwen. Ophogen of optoppen wordt niet mogelijk gemaakt. De uitbreidingsmogelijkheden van de aanwezige woningen zijn grotendeels volgens de in het Handboek bestemmingsplannen opgenomen uniforme voorschriften geregeld, behalve daar waar de bestaande situatie een afwijking van deze uniforme voorschriften legitimeert. Dit speelt met name bij beneden- en bovenwoningen. De benedenwoningen hebben hun woonoppervlak voor een groot deel in een doorgaans diepe uitbouw. Voor die gevallen is bepaald dat de maximale bebouwingsdiepte voor aan- en uitbouwen niet geldt.

Rond de Gerard van Loonstraat is een aantal dakuitbouwen gerealiseerd dat feitelijk het aantal verdiepingen doet toenemen. Deze zijn op de grens van het ruimtelijk acceptabele. Een aantal van deze dakopbouwen passen onder de vrijstellingsbevoegdheden voor dakopbouwen. Voor de overige dakopbouwen is gekozen deze niet positief te bestemmen. Zij vallen onder de overgangsbepalingen en kunnen uiteraard gewoon blijven bestaan, nieuwe uitbouwen volgens dezelfde opzet worden niet mogelijk gemaakt.

2.3 Locaties voor herstructurering

Voor de gebieden waar herstructurering aan de orde is, zijn in de gevallen van Koepoort en Ceram Boeroe ontwikkelingsplannen gemaakt en vastgesteld. De plannen konden daardoor integraal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De herstructurering van het St. Joris terrein is eveneens in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij zijn globale bebouwingsvlakken aangegeven met een maximaal bebouwingspercentage en is daarnaast de hoofdstructuur en het groen in de bestemming zichtbaar gemaakt. Deze wijze van bestemmen is toegepast voor alle 'Maatschappelijke Doeleinden' maar ook voor de bestemmingen 'Kantoor-' en 'Bedrijfsdoeleinden'.

De plannen voor de herstructurering van de Bomenwijk is nog niet in een stadium dat opnemen in het bestemmingsplan mogelijk is. Er is derhalve conserverend bestemd. Wellicht is het mogelijk de planvorming in de ontwerpfase van het bestemmingsplan op te nemen.

2.4 Overige ontwikkelingen

De hoofdstructuur van de wijk is meegewogen in de toekenning van bestemmingen. Zo is langs de Stalpaert van der Wieleweg – van Miereveltlaan – St. Jorisstraat waar mogelijk doorlopend een zone groen aan beide zijden opgenomen. Daarnaast ontstaat een begeleidende reeks hoogteaccenten langs voornoemde straten: het Koepoorthotel, de voorgenomen hoogbouw bij de Lindelaan en de voormalige zusterflat (St. Joristerrein). Overigens krijgt de nieuwbouw ter plaatse van de voormalige zusterflat een geringere hoogte dan de bestaande bebouwing.



3 Juridische planbeschrijving

3.1 Verantwoording planvorm

Er is gekozen voor een gedetailleerd én ontwikkelingsgericht plan. De ontwikkelingsgerichtheid blijkt met name uit de globale bouwmogelijkheden voor het St. Joristerrein en de Bieslandhof en de gewijzigde bestemming voor de locatie Koepoort. Daarnaast kennen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Kantoordoeleinden en Gemengde doeleinden een aanzienlijke mate van flexibiliteit door de toelaatbaarheid van deze functies te koppelen aan de categorieën uit de Lijst van Bedrijfstypen. Wat de overige functies betreft is het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard; er wordt niet voorzien in de mogelijkheid van nieuwe functies en de bouwmogelijkheden zijn beperkt.

3.2 Systematiek bestemmingen

3.2.1 Algemene bepalingen

3.2.1.1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

3.2.1.2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten moeten worden.

3.2.2 Bestemmingen

3.2.2.1 Woondoeleinden

De in het plangebied aanwezige woningen hebben de bestemming woondoeleinden gekregen. Op de plankaart wordt de maximale goothoogte van de woningen aangegeven middels het aantal toegestane lagen (verdiepingen). Door middel van een categorie wordt aangegeven of de woning daarboven nog een kap mag hebben of niet en in welke vorm. Binnen de bestemming woondoeleinden is bedrijvigheid aan huis toegestaan met een maximum van 30% van het totale vloeroppervlak. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bestuurlijke wens om kleine bedrijvigheid aan huis mogelijk te maken als stimulans voor de economie en als tegemoetkoming aan het mobiliteitsprobleem. Kleine bedrijvigheid die voorkomen in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen zijn algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan. Dit alles met uitzondering van inrichtingen die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de bedrijfscategorie hebben. Voor deze inrichtingen is de afstand voor gevaar maatgevend. Boven deze bedrijfstypen zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan.

Op het St. Joristerrein zullen in de toekomst woon-werkunits worden gerealiseerd. Middels een bijzondere aanwijzing is op die locatie bedrijvigheid aan huis toegestaan met een maximum van 60% van het totale vloeroppervlak.

3.2.2.2 Kantoordoeleinden

In het plangebied liggen een aantal kantoren. Deze kantoren hebben de bestemming kantoordoeleinden gekregen. Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters

aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.
De maximaal toegestane categorie kantoren is 2.

3.2.2.3 Bedrijfsdoeleinden

Het plangebied heeft overwegend een woonkarakter. Tevens wordt een groot oppervlak van het plangebied ingenomen door maatschappelijke voorzieningen. Bedrijven die een beperkte inbreuk maken op dit woon- en zorgmilieu zijn toegestaan onder de bestemming bedrijfsdoeleinden. Bedrijven die voorkomen in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen zijn algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan. Voor bestaande bedrijven vallend onder een hogere categorie is een zogenoemde maatbestemming opgenomen. Deze bedrijven mogen alleen vervangen worden door eenzelfde type bedrijf en dus niet door ieder willekeurig bedrijf vallend onder dezelfde hogere categorie.

Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Binnen de bebouwingsgrenzen is in een aantal gevallen een maximaal toegestaan bebouwingspercentage opgenomen. In die gevallen mag het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen ten hoogste het genoemde percentage van het bebouwingsvlak bedragen.

3.2.2.4 Gemengde doeleinden

In het gebied liggen een aantal percelen die, naast een woonfunctie, ook in gebruik zijn voor een bedrijf, detailhandel, kantoren, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden. Deze percelen hebben de bestemming gemengde doeleinden gekregen. Binnen deze bestemming is een bedrijf, detailhandel, kantoren, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden alleen toegestaan op de begane grond. De woonfunctie is niet toegestaan op de begane grond. Bedrijven, detailhandel, kantoren enzovoort, die voorkomen in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen zijn algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan. Dit alles met uitzondering van inrichtingen die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de bedrijfscategorie hebben. Voor deze inrichtingen is de afstand voor gevaar maatgevend. Boven deze bedrijfstypen zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan.

Op de plankaart wordt de maximale goothoogte van de gebouwen aangegeven middels het aantal toegestane lagen (verdiepingen). Door middel van een categorie wordt aangegeven of de woning daarboven nog een kap mag hebben of niet en in welke vorm.

3.2.2.5 Maatschappelijke doeleinden

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming maatschappelijke doeleinden gekregen. De plankaart geeft zo veel mogelijk informatie omtrent de bij deze bestemming in acht te nemen bouwvoorschriften. Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Binnen de bebouwingsgrenzen is in een aantal gevallen een maximaal toegestaan bebouwingspercentage opgenomen. In die gevallen mag het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen op de begane grond ten hoogste het genoemde percentage van het bebouwingsvlak bedragen.

Ter plaatse van de aanwijzing 'w' op de plankaart is tevens wonen toegestaan. Onder de bestemming wonen blijven de bouwvoorschriften hetzelfde als onder de bestemming maatschappelijke doeleinden. Wat betreft de gebruiksvoorschriften zijn echter die van de bestemming woondoeleinden van toepassing verklaard. De aanwijzing 'w*' betekent dat onder de bestemming wonen in plaats van het normaliter toegestane percentage (30%) 60% van het bruto vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan huis gebonden beroepen gebruikt mag worden.

3.2.2.6 *Begraafplaats*

De joodse begraafplaats aan de Odulphusstraat is specifiek bestemd. Op de gronden met de bestemming begraafplaats zijn geen (vergunningsplichtige) gebouwen toegestaan. Qua vergunningsplichtige bouwwerken, is uitsluitend een erfafscheiding toegestaan met een maximale bouwhoogte van maximaal 2,50 meter.

3.2.2.7 *Detailhandelsdoeleinden*

Alle bestaande winkels en aanverwante voorzieningen in het plangebied, zoals kappers zijn opgenomen binnen de bestemming detailhandel, tenzij sprake is van een dergelijke voorziening onder een woning. In dat geval is een winkel of aanverwante voorziening onder de bestemming 'gemengde doeleinden' opgenomen.

Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Detailhandel die een beperkte inbreuk maakt op het woon- en zorgmilieu van het plangebied is toegestaan onder de bestemming detailhandelsdoeleinden. Detailhandel die voorkomt in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen zijn algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan.

3.2.2.8 *Horeca*

In het plangebied is een aantal horecagelegenheden gevestigd. Aan deze gelegenheden is de bestemming horeca toegekend. Horeca die voorkomt in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen is algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan.

Op de plankaart wordt de maximale goothoogte van de gebouwen aangegeven middels het aantal toegestane lagen (verdiepingen). Door middel van een categorie wordt aangegeven of het gebouw daarboven nog een kap mag hebben of niet en in welke vorm. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.

3.2.2.9 *Hotel*

Deze bestemming is toegekend aan het nieuw te bouwen hotel op de Koepoortplaats.

Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.

3.2.2.10 *Garages en bergplaatsen*

Aan alle bestaande garages en bergplaatsen die niet zijn gelegen in de tuin van een woning, is de bestemming garages en bergplaatsen toegekend. Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven.

3.2.2.11 *Nutsvoorzieningen*

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied aanwezige nutsgebouwtjes en –voorzieningen.

De bouwhoogte van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.

3.2.2.12 *Tuin*

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

De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw waaraan wordt uitgebouwd, ten hoogste 2,5 meter bedragen, tenzij middels een aanwijzing

op de plankaart is aangegeven dat de maximale bebouwingsdiepte niet geldt voor aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen aan een zijgevel mogen maximaal 3 meter breed zijn. Voor aan- en uitbouwen is de maximale bouwhoogte gelijkgesteld met de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter en gemeten vanaf peil. Voor (vrijstaande) bijgebouwen is de maximale bouwhoogte op 3 meter bepaald.

3.2.2.13 Voortuin

Gronden aan de voorzijde van een woning, danwel die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, hebben de bestemming voortuin gekregen. Binnen de bestemming voortuin zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld erfafscheidingen) toegestaan als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet. Een erfafscheiding mag in de voortuin bijvoorbeeld niet hoger zijn dan 1 meter. Ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "P" is parkeren toegestaan. Ter plaatse van de aanwijzing 'E' zijn voorts erkers toegestaan met een bouwhoogte van maximaal één aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0.25 m.

3.2.2.14 Openbaar groen

De groene hoofdstructuur is specifiek bestemd. De overige groengebieden in het plangebied vallen onder de diverse bestemmingen, zoals hotel, horeca, maatschappelijke doeleinden enzovoort.

Binnen de bestemming bestaan beperkte bouwmogelijkheden voor recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

De maximaal toegestane bouwhoogte van de bouwwerken is opgenomen in het artikel 'hoogteaanduidingen'.

3.2.2.15 Verblijfsgebied

De wijkstraten en pleintjes hebben de bestemming verblijfsgebied gekregen. Doorgaans geldt voor dit soort wegen een maximum snelheid van 30 kilometer per uur.

De bestemming laat beperkte bouw- en aanlegmogelijkheden toe, zoals verhardingen, kunstwerken enzovoort. Middels vrijstelling is het verder mogelijk om binnen deze bestemming een fietstrommel te plaatsen. De maximaal toegestane bouwhoogte van de bouwwerken zijn opgenomen in het artikel 'hoogteaanduidingen'.

3.2.2.16 Verkeersdoeleinden

De in het plangebied aanwezige wijkontsluitingswegen zijn bestemd tot verkeersdoeleinden. Voor deze wegen geldt doorgaans een maximum snelheid van 50 kilometer per uur.

De bestemming laat beperkte bouw- en aanlegmogelijkheden toe, zoals verhardingen, kunstwerken enzovoort. Middels vrijstelling is het verder mogelijk om binnen deze bestemming een fietstrommel te plaatsen. De maximaal toegestane bouwhoogte van de bouwwerken zijn opgenomen in het artikel 'hoogteaanduidingen'.

3.2.2.17 Snelweg

De A13 vormt de grens van het plangebied aan de oostelijke zijde. De A13 is bestemd als snelweg. De A13 heeft uitsluitend een verkeersfunctie.

3.2.2.18 Water

De hoofdwatgangen zijn bestemd tot water. De overige watgangen zijn niet specifiek bestemd, maar vallen onder bijvoorbeeld de bestemmingen openbaar groen.

3.2.2.19 Waterkeringsdoeleinden, leidingen en archeologisch waardevol gebied

In het plangebied komen diverse waterkeringen, planologisch relevante leidingen en archeologisch waardevolle gebieden voor. Ter plaatse van deze waterkeringen, leidingen en archeologisch waardevolle gebieden gelden dubbele bestemmingen. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor die gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar na vrijstelling. Ter plaatse van de medebestemming leidingen en archeologisch waardevolle

gebieden geldt een aanlegvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

3.2.3 Overige bepalingen

3.2.3.1 Gebruiksbeperkingen

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. In lid 2 en 3 is aangegeven welk gebruik in ieder geval verboden is en in lid 4 welk gebruik hieronder niet wordt verstaan. Lid 5 bevat de zogenaamde “toverformule”, door middel waarvan vrijstelling van de algemene gebruiksverboden kan worden verleend.

3.2.3.2 Dubbeltelbepaling

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn ingeval (onderdelen van) bebouwingsstroken van verschillende eigenaars zijn.

3.2.3.3 Bestaande afstanden en andere maten

Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk III –onbedoeld– geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

3.2.3.4 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen vrijstelling kan worden verleend ingeval van geringe afwijkingen van de bouwvoorschriften.

3.2.3.5 Wijzigingsbevoegdheden

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een beperkte overschrijding van bestemmingsgrenzen.

3.2.3.6 Hoogteaanduidingen

Dit artikel beschrijft wat de op de kaart aangegeven hoogteaanduidingen betekenen. Tevens is in dit artikel opgenomen de maximale bouwhoogten van bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.2.3.7 Algemeen procedurevoorschrift

In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen die in acht moeten worden genomen bij de toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

3.2.3.8 Overgangsbepalingen

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik gronden.

In afwijking van de bouwvoorschriften blijven enige bouw mogelijkheden bestaan voor die gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen in principe niet worden vergroot.

Het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet. Het overgangsrecht is echter niet van toepassing op gebruik dat al in strijd was met het voorgaande plan. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan, indien de afwijking hierdoor in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

3.2.3.9 Strafbepaling

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, het verrichten van aanlegvergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder aanlegvergunning en het overtreden van bijzondere gebruiksvoorschriften is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden.

3.2.4 Specifieke elementen

3.2.4.1 Seksinrichtingen

Het gemeentelijk beleid omvat een vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de vestiging van seksinrichtingen binnen de gemeente Delft. Het plangebied Noord-oost is niet van dit beleid uitgesloten. Met vrijstelling zijn seksinrichtingen in het plangebied, onder bepaalde voorwaarden, toegestaan binnen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden en gemengde doeleinden. Binnen het gemeentelijk grondgebied zijn in totaal maximaal twee seksinrichtingen toegestaan. Raamprostitutie is uitgesloten.

4 Ruimtelijke opzet

4.1 Bestaande situatie

Het plangebied Noord-oost komt overeen met de wijk Vrijenban, de wijkbenaming die in 1993 middels een raadsbesluit is vastgelegd. Het is het gedeelte van de voormalige gemeente Vrijenban dat in 1921 bij Delft is gevoegd.

Vrijenban bestaat uit zeven buurten die onderling nogal in karakter verschillen. De buurten zijn Indische Buurt Noord en Zuid, St. Joris, Koepoort, Bomenwijk, Biesland en Heilige Land.

Vrijenban is in de afgelopen decennia ‘verkleurd’ van een gemengd woongebied naar overwegend een woongebied. Zo zijn op de locaties van de Rubberstichting en de voormalige begraafplaats de Laatste Eer woningbouwontwikkelingen gerealiseerd. Binnen het plangebied is door de vestigingen van bejaardentehuis Monica en verzorgingstehuis De Bieslandhof het aantal ouderen oververtegenwoordigd. Een aanzienlijk oppervlak wordt ingenomen door het St. Joris Gasthuis. In de zuidoosthoek sluit een kleine bedrijven- en kantorenlocatie het gebied af (De Staal).

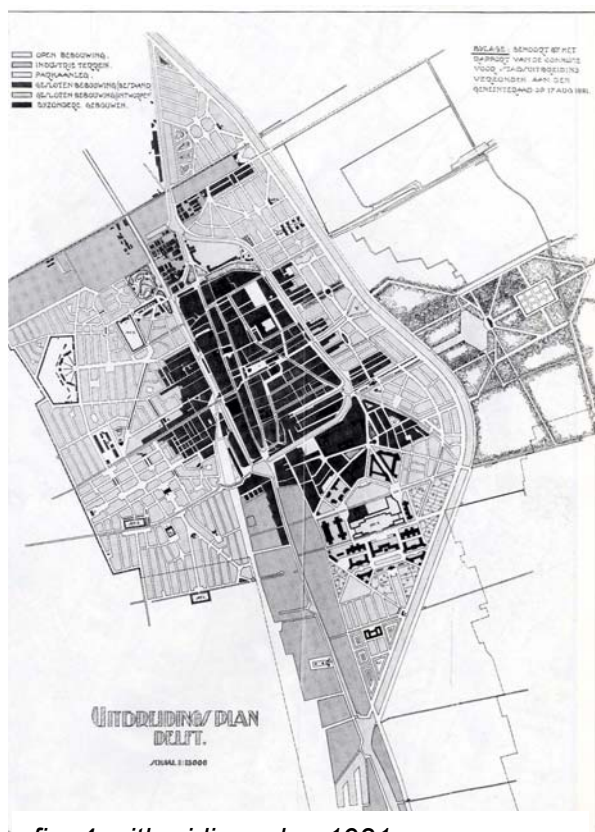


fig. 4: uitbreidingsplan 1921

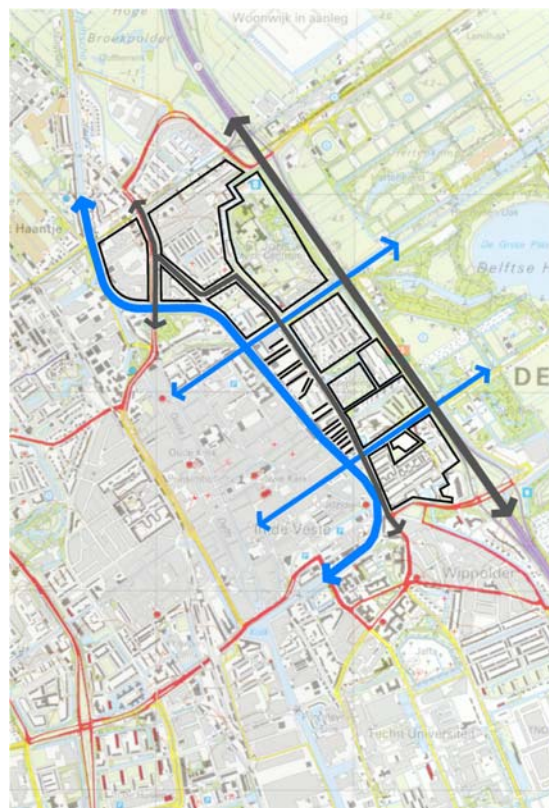


fig. 5: ruimtelijke opbouw plangebied

Het gebied is in noord-zuidrichting langgerekt en wordt begrensd door grote ruimtelijke elementen: het Rijn-Schiekanaal aan de westzijde en de rijksweg A13 aan de oostzijde. Binnen het gebied is de van Miereveltlaan – St. Jorisweg de belangrijkste noord-zuidlijn, die de schil van vóór de oorlog scheidt van de meer fragmentarische invullingen van daarna. De ruimtelijke opbouw van het plangebied is grotendeels het gevolg van de ontstaansgeschiedenis.

Toen de eerste bebouwing ontstond ten oosten van het Rijn-Schiekanaal, werden in de polderstructuur straten en straatjes ontwikkeld haaks op het kanaal, zonder dat van een aaneengesloten “uitleg” sprake was. De straatjes, zoals Vermeerstraat, Fabritiusstraat en Genestetstraat, liepen in eerste instantie veelal dood.

Ten tijden van de annexatie van Vrijenban werd een uitbreidingsplan getekend dat voorzag in een schil ten oosten van het Rijn-Schiekanaal van zo'n 300m (fig. 4). Aan de oostzijde werd de nieuwe rijksweg naar Rotterdam gepland, gecombineerd met een omlegging van het kanaal. Dit tracé was gedacht globaal tussen de huidige rijksweg A13 en de van Miereveltlaan.

In het plan is binnen het geraamte van hoofdwegen de voorloper van de van Miereveltlaan te herkennen.

De van Miereveltlaan – St. Jorisweg vormt de demarcatielijn die in de geschiedenis de 2^e wereldoorlog markeert. Na de wereldoorlog zijn de oostelijke buurten Bomenwijk, Biesland en Heilige Land ingevuld. Ook hier is in principe de onderliggende polderstructuur gebruikt en nog afleesbaar. De ontwikkelingen zijn echter groter. De Brasserskade, Tweemolentjeskade en Bieslandsekade zijn de oude landschappelijke lijnen waartussen de buurten gerealiseerd zijn. De lijnen scheiden de buurten van elkaar. De ruimtelijke samenhang tussen de buurten onderling is vrij gering. Gedeeltelijk is dit te verklaren doordat (stads)vernieuwingen de ruimtelijke opzet op een aantal plaatsen hebben gewijzigd, bijvoorbeeld de woningbouw rond Oostblok. Daarnaast zijn in de wederopbouwperiode de gebouwen losser, meer objectmatig in de ruimte geplaatst, zoals bijvoorbeeld in Die Delfgaauwse Weije.



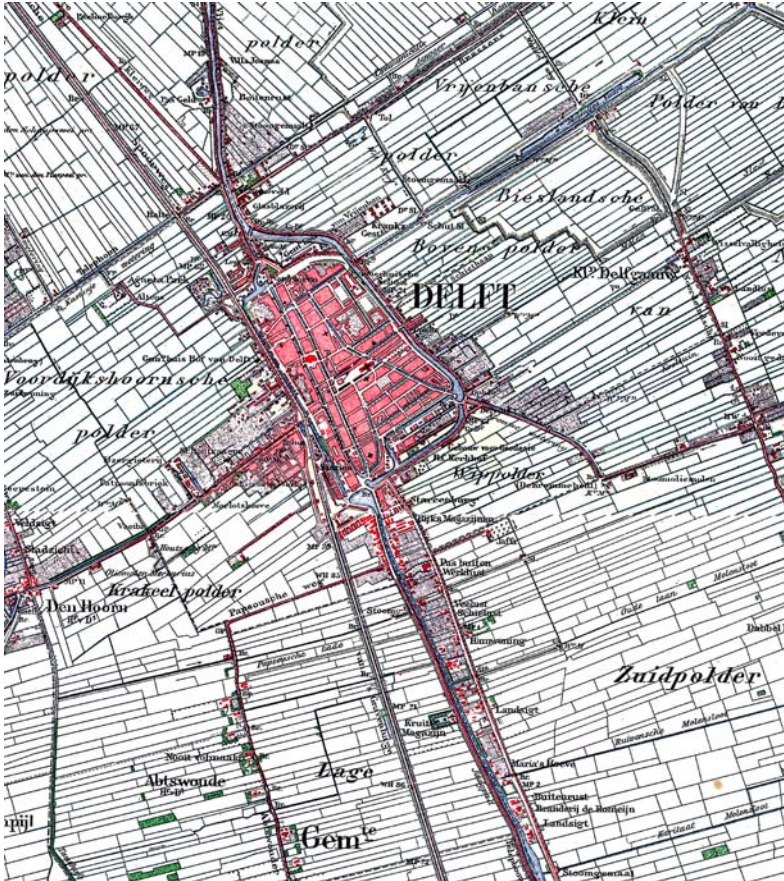


fig. 6: Delft rond 1900

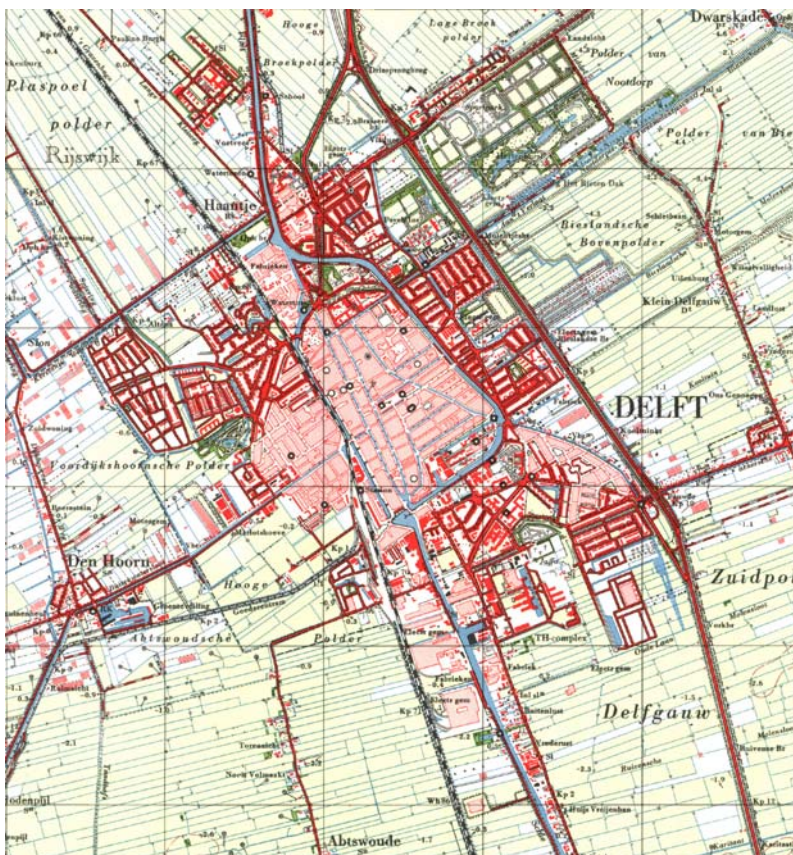


fig. 7: Delft rond 1958

4.2 Beleid en Onderzoek

4.2.1 *Rijksbeleid*

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

4.2.1.1 *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening*

Het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid is verwoord in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra uit 1999. De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra wordt waarschijnlijk in 2005 vervangen door de Nota Ruimte. Het rijksbeleid in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra is vooral gericht op het waar mogelijk verdichten van stedelijke ontwikkelingen.

4.2.1.2 *Nota Ruimte*

Het nationale ruimtelijk beleid is in concept neergelegd in de Nota Ruimte. Waarschijnlijk wordt de Nota Ruimte in 2005 vastgesteld. De Nota Ruimte wordt daarmee het vigerende beleid, de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra komt daarmee te vervallen. Hoewel de beleidsuitspraken uit de Nota Ruimte richtinggevend zijn voor het beleid op een lager schaalniveau, zijn de beleidslijnen in de nota van een dusdanig hoog abstractieniveau dat hieruit voor het plangebied geen directe, concrete beleidsvoornemens zijn te destilleren. De Nota Ruimte gaat uit van decentralisatie daar waar mogelijk. Dit houdt in dat de provincie, het stadsgewest en de gemeente de aangewezen overheden zijn om ruimtelijk ordeningsbeleid op te stellen.

De Nota Ruimte gaat uit van een bundelingsbeleid; nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. En daarbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Er zijn zes nationale stedelijke netwerken gedefinieerd. Een daarvan is Randstad Holland. Delft is daar onderdeel van. Alleen nog in de nationale stedelijke netwerken, waar de verstedelijkingsdruk het hoogst is, zal het kabinet actief ruime gebieden aanwijzen voor bundeling van de verstedelijking. Dit draagt bij aan de economische dynamiek en het draagvlak voor voorzieningen in de grot(er)e steden en schept ruimte voor de benodigde woningbouwproductie.

Het kabinet wil nieuwe woningbouw voor een groot deel in de bestaande steden realiseren.

4.2.2 *Regionaal beleid*

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

4.2.2.1 *Streekplan Zuid-Holland West 2003*

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

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

De locatie valt binnen de legenda-eenheid stads- en dorpsgebied.

In het streekplan staat stads- en dorpsgebied omschreven als een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.

In het streekplan is het gebied dat begrensd wordt door de Tweemolentjeskade, de A13, de Bieslandsekade en de Van Mierenveltlaan aangewezen als stedelijk vernieuwingsgebied met als ontwikkelingsrichting “overig, regie bij de gemeente”. Om voldoende ruimte voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren is stedelijke vernieuwing noodzakelijk.

Hiermee wordt bedoeld dat een complete wijk een kwaliteitsimpuls krijgt: wonen, werken, zorg, onderwijs en welzijnsdiensten en verbetering van de woonomgeving, het groen en het watersysteem.

Het streekplan geeft verder aan dat de vraag naar woningen in bestaand stedelijk gebied stijgt en dat vijftig procent van de bouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden.

In het streekplan zijn de belangrijkste overgangen van de toekomstige HOV-route 19 en 37 aangegeven. HOV-lijn 19 zal in deze bestemmingsplanperiode gerealiseerd worden en volgt in het bestemmingsplangebied de route van tramlijn 1 over de Vrijenbanselaan.

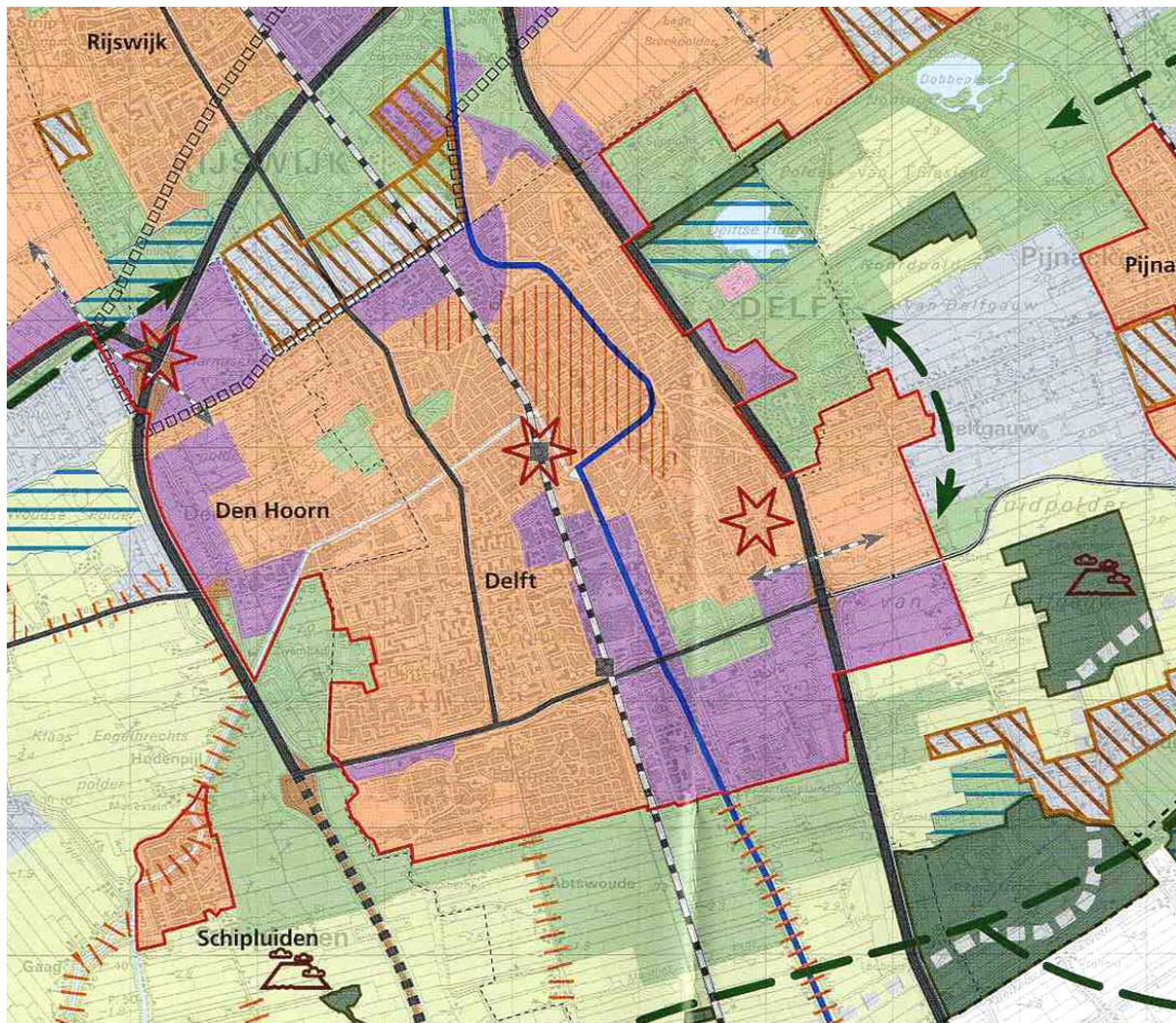


fig. 8: uitsnede kaart Streekplan Zuid Holland

4.2.2.2 Regionaal Structuurplan (RSP) 2002

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden is op 20 februari 2002 vastgesteld. Het stadsgewest Haaglanden brengt met het RSP veel van de actuele plannen en beleidsvoorname van rijk, provincie en gemeenten in onderlinge samenhang. Voor Delft zijn met name het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling en het versterken van de economische positie van Haaglanden van belang. Het bestemmingsplangebied staat aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied. Ook het RSP bevat het tracé van de HOV-lijn 19, die in het plangebied dezelfde route volgt als tramlijn 1.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid is de volgende beleidsnota richtinggevend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

4.2.3.1 Ontwikkelingsvisie Delft 2025

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

De ontwikkelingsvisie gaat uit van het concept van de ruggengraat van Delft: deze verbindt de binnenstad met de wijken. In de ontwikkelingsvisie wordt veel aandacht besteed aan deze radiale OV-routes. Door het bestemmingplangebied van het bestemmingsplan Noord-Oost loopt één van de radiale routes, te weten de HOV-route van de huidige tramlijn 1 en de geplande tramlijn 19 die de Vrijenbanselaan volgt. Langs de radiale routes is verdichting gewenst. Daarmee wordt draagvlak gecreëerd voor het openbaar vervoer en worden aantrekkelijke routes naar het centrum van Delft gerealiseerd. Langs deze routes is ruimte voor voorzieningen.

De Tweemolentjeskade / Aan 't Verlaat en de Bieslandsekade zijn in de ontwikkelingsvisie aangegeven als groen/blauwe routes tussen de stad en het recreatieve groengebied ten oosten van Delft.

Het gebied tussen de Oudraadtweg, de A13, het Oostblok en de Van Lodensteynstraat is aangemerkt als herstructureringswijk. Een groot deel van de herstructureringsactiviteiten is in dit gebied reeds gestart of zelfs afgerond.

4.3 Gewenste ontwikkelingen

Het bestemmingsplan zal grotendeels een consoliderend karakter hebben. De bestaande woonbuurten worden in hun huidige structuur gehandhaafd. Een ontwikkellocatie komt in het plangebied niet voor. Wel is in de nabije toekomst sprake van een aantal herstructureringen waarvan de Bomenwijk het meest ingrijpend zal zijn. Van kleinere schaal zijn de ontwikkelingen Ceram Boeroe in de Indische Buurt en Koepoort aan de Maria Duystlaan. Daarnaast heeft GGZ-Delft plannen voor herstructurering van het St. Joristerrein. Voor Ceram Boeroe en Koepoort zijn Ontwikkelingsplannen opgesteld en vastgesteld (respectievelijk 26 juni 2003 en 25 november 2004). Deze zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De herstructurering van de Bomenwijk is bij het in procedure brengen van voorliggend bestemmingplan nog onvoldoende uitgekristalliseerd om opgenomen te kunnen worden. Voor het St. Joristerrein zijn de ruimtelijke relevante wijzigingen zo concreet dat direct bestemmen mogelijk is.

Aandacht verdient de conceptnota Bouwhoogte Delft. Hierin wordt de van Miereveltlaan – St. Jorisweg – Bonairestraat – Insulindeweg als initiatiefgebied voor hoogbouw genoemd. Ook het noordelijke gedeelte van de A13 is aangewezen als hoogbouwzone. Dit betekent dat nadere studie naar hogere bouw gedaan zal worden. Alleen potentiële hoogbouwontwikkelingen binnen de planperiode worden bij deze studie meegenomen. Concreet betreft het hier (vooralsnog) het hotel in het plan Koepoort en de voormalige zusterflat uit het Masterplan GGZ-St. Joris. Op termijn kan de hogere bouw bij de entree van de Bomenwijk hierbij gerekend worden, waarmee een reeks hoogteaccenten de Van Miereveltlaan – St. Jorisweg – Bonairestraat – Insulindeweg zal begeleiden.

4.3.1.1 *Bomenwijk in Bloei*

De Bomenwijk, voltooid in 1951 van de hand van architect van Tijen en zijn medewerker Wissing, is een mooi voorbeeld van vroeg naoorlogse stedenbouw en architectuur, door de ontwerpers uit die tijd aangegeven als ‘organische woonwijk in open bebouwing’. 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 bouwkundige conditie van veel woningen in de Bomenwijk is dermate slecht dat een aanpak gerechtvaardigd is. De woningen zijn veelal klein, qua toerusting uit de tijd en van matige kwaliteit. Er is sprake van geluidsoverlast. Uit onderzoek is gebleken dat renoveren voor de duplex- en de portieketagewoningen geen optie is. Dit impliceert sloop en nieuwbouw. Zoals echter reeds eerder aangegeven in de plantoelichting, zijn de plannen voor herstructurering nog niet in een stadium, dat opnemen in het bestemmingsplan mogelijk is. Derhalve is in het bestemmingsplan de huidige bestaande situatie bestemd.

Voor de herstructurering dient de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur van Van Tijen het uitgangspunt te 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 van 8 lagen en een terugliggende 9^e laag. In de Lindelaanzone dient gezocht te worden naar een nieuwe openbare ruimte die tevens bestemd is voor speelvoorzieningen.

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 geëiste bergingscapaciteit van 325m²/ha te benaderen. Er is een 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 polder zeer ten goede, zodat afkoppeling van het boezemwater mogelijk is.

In het bestand van 634 woningen dient meer variatie te ontstaan. Met name de portieketagewoningen zijn niet meer van deze tijd. Uitgangspunt is een differentiatie van 55% sociale sector (40% huur, 15% koop) en 45% vrije sector.

4.3.1.2 *St. Joris Gasthuis*

De organisatie van GGZ Delfland heeft voor de vestiging aan de St. Jorisweg reorganisatieplannen die hun invloed hebben op het ruimtegebruik. Uitgangspunten hiervoor zijn:

- de vermindering van het aantal bedden op de locatie, waardoor diverse gebouwen op het terrein hun zorgfunctie verliezen.
- de bouw van nieuwe accommodaties gericht op de veranderingen in de typologie van het zorgaanbod.

Een en ander leidt tot gecompliceerde vraagstukken van functionele, ruimtelijke en financiële aard.

Door het verminderen van het ruimtebeslag kunnen delen van het terrein een andere functie krijgen. In eerste instantie kan dan gedacht worden aan aanverwante zorgfuncties.

Daarnaast kan gedacht worden aan wonen. Dit bevordert tevens de zogenaamde 'omgekeerde integratie'. Niet meer een afgesloten 'gekkenhuis' maar een zorginstelling als deel van de wijk.

Stedenbouwkundig bestaan de plannen in hoofdzaak uit onderstaande ingrepen:

Achter het monumentale hoofdgebouw wordt een carrévormig groengebied gerealiseerd in een symmetrische bijna renaissance opzet. Daaromheen worden de meeste zorgfuncties gegroepeerd. De hoofdingang verschuift naar aansluiting Bonairestraat – St. Jorisweg, waar een rotonde voor de goede verkeersafwikkeling zal zorgen. Ook hier speelt mee dat het terrein minder achteraf ontsloten wordt. Er is aandacht voor meer toegankelijkheid voor omwonenden. De ruime groengebieden en het mogelijk herstellen van de relatie met het fraaie groengebied Fruittuinen moeten van het terrein een aangenaam verblijfsgebied maken.

In het verleden had het gehele St. Joris terrein dezelfde bestemming 'St. Joris Gasthuis'. Deze naamgebonden bestemming zal vervangen worden door 'Maatschappelijke Doeleinden'. Door de voorgestane ontwikkelingen wordt voor een drietal plekken op termijn een andere bestemming voorzien. Deze drie locaties hebben de medebestemming 'Wonen' gekregen. Daarnaast wordt de grotendeels reeds aanwezige groenstructuur nu ook in het bestemmingsplan vastgelegd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit beter gegarandeerd wordt.

4.3.1.3 *Koepoort*

In het ontwikkelingsplan Koepoort wordt de Maria Duystlaan gezien als één van de entrees naar de binnenstad. Hier is een ondergrondse parkeervoorziening op zijn plaats. Aan de zuidkant van de Maria Duystlaan is woningbouw voorzien. De Koepoortplaats ligt aan de oostelijke ringweg Stalpaert van Wielenweg – van Miereveltlaan recht tegenover de stadsentree (Maria Duystlaan – Koepoortbrug). Hier is bebouwing gewenst als oriëntatiepunt, markering en identiteit. Gedacht is aan een solitair gebouw met een hoogteaccent van minimaal 22 m en maximaal 31 m hoog. Voor de levendigheid is een functie gewenst die ook in de avonduren wordt gebruikt. De combinatie met de daar ook in de toekomst aanwezige parkeervoorziening voor toeristenbussen en het bezoekersparkeren

in de te realiseren garage, maakt de locatie geschikt voor een hotel. De uitgangspunten van het vastgestelde ontwikkelingsplan zijn geïmplementeerd in het bestemmingsplan.

4.3.1.4 Ceram Boeroe

De locatie Ceram Boeroe betreft het blok omsloten door de Minhasastraat, Riouwstraat, Boeroestraat en Arubastraat in de Indische Buurt. Het merendeel van de daar aanwezige woningen was in zeer slechte bouwkundige staat en is reeds enige tijd geleden gesloopt. Voor de locatie is een ontwikkelingsplan opgesteld. Medio 2004 is een bouwplan ingediend voor de realisatie van 50 appartementen en 14 gezinswoningen.

Uitgangspunt is aansluiting op bestaande bebouwing, qua schaal en blokkenstructuur. Het is niet noodzakelijk de bouwhoogte van de omgeving over te nemen, deze is deels dan ook hoger vastgesteld. Zo mogelijk dient groen te worden toegevoegd. Programmatisch is gericht op appartementen voor senioren. Omdat het ontwikkelingsplan is vastgesteld en voor het bouwplan reeds vergunning is afgegeven, is het plan geïmplementeerd in het bestemmingplan.

4.4 Conclusie

Afgezien van de beoogde herstructurering van de Bomenwijk en van het terrein van GGZ-St. Joris, zijn de veranderingen in het plangebied in ruimtelijk opzicht ondergeschikt.

Wel zijn bij (woon)gebouwen kleine aanpassingen c.q. uitbreidingen in veel gevallen mogelijk, vergelijkbaar met woningen in andere delen van Delft. Het betreft hierbij veelal erfbouw alsmede aanpassingen van de kapverdieping, bijvoorbeeld door de toevoeging van een dakkapel. De geplande ontwikkelingen passen binnen rijks-, provinciaal- regionaal- en gemeentelijke beleid.

5 Functies

5.1 Wonen

5.1.1 *Bestaande situatie*

Vrijenban is een oudere stadswijk, waarbij tweederde van de bebouwing vooroorlogs of vroeg naoorlogs gerealiseerd is. Naast eengezinswoningen en boven- en benedenwoningen betreft ongeveer eenderde van de voorraad een flatwoning. In totaal telt de wijk zo'n 4.300 woningen. De helft van de woningen heeft een WOZ-waarde tot 75.000 euro en veel woningen hebben een klein woonoppervlak. De overgrote meerderheid van de woningen is huurwoning. De meeste woningen zijn in beheer bij Vestia.

5.1.2 *Beleid en onderzoek*

5.1.2.1 *Beleidsvisie Wonen in Delft*

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad van Delft de Toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningvoorraad in Delft tot 2015 beschreven. Geconcludeerd wordt dat de woningvoorraad in Delft eenzijdig is opgebouwd. Tweederde van de voorraad behoort tot de huursector, waarvan het merendeel een goedkope (flat)woning is. Er zijn veel woningen die wat betreft prijs en kwaliteit tot het lager en middensegment behoren. Het aantal sociale huurwoningen is veel groter dan het aantal huishoudens met lage inkomens in Delft.

Eén van de conclusies is dat de omvang van de sociale woningvoorraad ruim voldoende is voor het huisvesten van de doelgroep. Vanuit de markt bezien is bij nieuwbouw een aandeel van maximaal 15% sociaal wenselijk. In de nieuwbouw moeten in Delft die kwaliteiten worden toegevoegd die nu onvoldoende in de bestaande voorraad aanwezig zijn. Dit betekent het toevoegen van woningen in de middeldure en duurdere prijscategorieën, zowel huur als koop, eengezinswoningen, maar ook meergezinswoningen. Bij nieuwbouw is daarnaast bijzondere aandacht nodig voor de huisvestingsbehoefte van specifieke doelgroepen zoals ouderen en vormen van huisvesting waar zorg geleverd kan worden. Herstructurering in bestaande wijken moet bijdragen aan meer differentiatie in woningtypen en prijsklassen en een kwalitatief goed woonmilieu.

5.1.3 *Gewenste ontwikkeling*

Vrijenban is een eenzijdig samengestelde wijk met deels kleine, goedkope en kwalitatief verouderde woningen. Op enkele locaties in de wijk vinden komende jaren veranderingen in de voorraad plaats die moeten bijdragen aan het toevoegen van woonkwaliteit in de wijk. Het betreft een tweetal projecten van Vestia: Ceram Boeroe en Bomenwijk. In het project Ceram Boeroe zijn een aantal eengezinswoningen gesloopt. Deze worden vervangen door nieuwe woningen in verschillende prijsklassen, waaronder een aantal appartementen voor senioren. Voor de Bomenwijk wordt voorgesteld de portieketagewoningen en de duplexwoningen te slopen en te vervangen door een mix aan woningtypen in verschillende prijsklassen, eengezinswoningen, appartementen voor senioren en realisatie van ruimte voor voorzieningen, waaronder een supermarkt. Er komen minder woningen terug in deze buurt hetgeen bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving. Hoewel Delft als compacte stad voor uitbreiding vooral aangewezen is op verdichting en functieveranderingslocaties binnen de bestaande stad, wordt per locatie bepaald welk woonmilieu wenselijk en realiseerbaar is en welke verdichting daarbij gepast is. Minder verdichting in de Bomenwijk versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de Bomenwijk.

5.1.4 Conclusie

Zowel het project Ceram Boeroe, als de Bomenwijk doorbreken de eenzijdige opbouw van de wijk, voegen woonkwaliteit toe en dragen bij aan de gewenste gedoseerde krimp van de goedkope voorraad in Delft van onvoldoende kwaliteit. Vrijenban wordt daarmee een meer gedifferentieerde wijk met meer geschikte woningen voor ouderen en een groter aanbod aan woningen en woningtypen voor diverse inkomensgroepen.

5.2 Bedrijven, Kantoren, Horeca en Detailhandel

5.2.1 bestaande situatie

De wijk heeft een gering aantal bedrijven. De bedrijven zijn verspreid binnen het woongebied en de Delftse Poort West, het gebied rond de Staal in het zuiden van het plangebied. In het zuiden is ook een kantoorvestiging.

De detailhandel vinden we op drie plaatsen: de van Lodensteynlaan in het zuiden, de Lindelaan bij de Bomenwijk en de Ternatestraat in het noorden, de Indische buurt. De Ternatestraat is een buurtwinkelcentrum met enige omvang, de beide anderen zijn met ieder twee vestigingen zeer klein.

Horeca is in het plangebied slechts vertegenwoordigd door een drietal snackbars.

wijk 12	vestigingen	werkzame personen
<i>bedrijfsterreinen</i>		
Delftse Poort West	21	1110
<i>winkels</i>		
Ternatestraat	7	19
Lindelaan	2	4
van Lodensteynstraat	2	5
<i>overige</i>	93	499
<i>totaal</i>	125	1637

5.2.2 Beleid en onderzoek

5.2.2.1 Rijksbeleid

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

5.2.2.2 Provinciaal beleid

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

5.2.2.3 Gemeentelijk beleid

Nota Bedrijven en bestemmingsplannen

In de nota Bedrijven en bestemmingsplannen is de methode verwoord waarop de gemeente Delft bedrijven opneemt in bestemmingsplannen. Deze nota is tot stand gekomen in nauw

overleg met rijk en provincie en is in oktober 2003 door de raad vastgesteld. De nota heeft vooral betrekking op de milieuaspecten van bedrijven in relatie tot de omgeving. Hierop wordt nader ingegaan in het hoofdstuk 6 Milieu.

Het gemeentelijk kantoren- en bedrijventerreinbeleid wordt in regionaal verband uitgewerkt en vastgesteld. Het kantorenmarktbeleid is recent vernieuwd en vastgesteld in 2004. Nieuwe kantorenlocaties in Delft worden uitsluitend gerealiseerd bij station Delft en station Delft Zuid. Het nieuwe regionale bedrijventerreinenbeleid zal eind 2005 worden vastgesteld.

5.2.3 Gewenste ontwikkeling

Voor het plangebied is een conserverend beleid het uitgangspunt.

In de Lindelaan zal met de herstructurering gestreefd worden naar de vestiging van een (buurt)supermarkt. In de Ternatestraat wordt de aanwezige detailhandel zoveel mogelijk beschermd door wonen op de begane grond niet toe te staan.

In het kader van het meerjarenprogramma Wijkeconomie en het programma Aanpak Buurtwinkelcentra dient waar mogelijk functiemenging in wijken te worden bevorderd door de plannen om het voorzieningenniveau in de wijken (o.a. buurtwinkelcentra) te verbeteren actief te ondersteunen als daar commercieel draagvlak voor is en ondernemers willen en kunnen investeren. Daarnaast wordt gepropageerd om binnen bepaalde grenzen werken-aan-huis toe te staan. Dit is binnen de gemeente algemeen beleid.

Het kantoorgedeelte van de Staal (Delftse Poort West) wordt conform de bestaande situatie bestemd.

5.2.4 Conclusie

De bestaande bedrijven en kantoren blijven in principe gehandhaafd. Structurele uitbreiding van deze bedrijven en kantoren wordt niet voorzien, dan wel wenselijk geacht.

De aanwezige buurtwinkelcentra en bedrijvigheid in de wijk worden ondersteund door de gemeente binnen de hiervoor genoemde condities. Hetzelfde geldt voor horeca.

5.3 Maatschappelijke voorzieningen

5.3.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen drie basisscholen: Openbare Basisschool Vrijenban aan de Brasserskade, Katholieke Basisschool Bernadetta Maria gevestigd aan Aan 't Verlaat en Openbare Basisschool Vrijenban aan de Maria Duystlaan. Daarnaast is er de Herman Broerenschool voor Speciaal Voortgezet Onderwijs gevestigd aan de Clara Van Sparwoudestraat.

In het plangebied zijn vijf vestigingen ten behoeve van kinderopvang, waarvan één specifiek voor buitenschoolse opvang: Joriaantje, Ukkepuk, Kinderdagverblijf 't Knuffeltje, Het Elfje en Zus & Zo en de buitenschoolse Opvang Silene (gebouw basisschool).

Een wijkaccommodatie is in Vrijenban te vinden aan de Brasserskade, dit is een wijkaccommodatie met jongerencentrum. Even verderop is de Speeltuin gevestigd. In de Bomenwijk is een buurtgebouw en een speeltuin.

In de buurt Heilige land is buurtgebouw Het Ooievaarsnest gevestigd met jongerenruimte en activiteitenruimte voor ouderen. Daarnaast is er het centrum voor Italianen, Spanjaarden en Zuid-Amerikanen. Bij dit gebouw ligt tevens de Boccia-baan.

Het plangebied is ruim voorzien van ouderenvoorzieningen. Woonzorgcentrum Monica, Woonzorgcentrum Veenhage en Verpleeghuis De Bieslandhof.

In het Heilige land is een activiteitenruimte voor ouderen in buurtgebouw Het Ooievaarsnest.

De gezondheidszorg is vertegenwoordigd door GGZ-Delfland op het Sint Joris-terrein. In het plangebied zijn vier huisartsen en één tandarts gevestigd. Voor sport en recreatie dient het aangrenzende gebied Delftse Hout en Brasserkade te worden opgezocht, behoudens het instructiebad en squashcentrum aan de Stalpaert van der Wieleweg.

5.3.2 Beleid en onderzoek

De nota "realisatie gezondheidscentra in Delft" (mei 2003) geeft aan dat de gemeente in iedere Delftse Wijk een laagdrempelig zorgaanbod wil aanbieden van verschillende disciplines.

5.3.3 Gewenste situatie

In het gebouw van de Openbare Basisschool Vrijenban zal de uitbreiding plaats gaan vinden van de Openbare Basisschool Jan Vermeer.

Bij de voorgenomen herstructurering van de Bomenwijk zal voorzien worden in een nieuw buurthuis.

In Delft Noord Oost, ook wel genoemd Vrijeban, zal de mogelijkheid onderzocht worden om te komen tot een zogenaamde woon-service-zone.

Het St. Joristerrein krijgt met de voorgenomen herstructurering een meer toegankelijk karakter. Op dit terrein zullen o.a. mogelijk gevestigd worden: ouderenhuisvesting, stichting IPSE, een gezondheidscentrum.

Verpleeghuis De Bieslandhof heeft met de gerealiseerde nieuwbouw de mogelijkheid een gedeelte van de gebouwen af te stoten en voor andere zorgfuncties beschikbaar te stellen.

Het ligt in het voornemen het gezondheidscentrum Surinamestraat in z'n geheel terug te verhuizen naar de nieuwbouw van de Bieslandhof.

5.3.4 Conclusie

De voorgenomen nieuwbouw van GGZ-Delfland wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Deze aanpassing past binnen het gemeentelijke beleid voor gezondheidscentra. Zo ook de voorgenomen wijzigingen bij de Bieslandhof. De overige maatschappelijke voorzieningen worden consoliderend bestemd.

5.4 Openbare ruimte

5.4.1 Bestaande situatie

Vrijenban is een relatief oude stadswijk met een grote bebouwingsdichtheid. De openbare ruimte bestaat voor het grootste deel uit (woon)straten en parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er verblijfsplekken, speelplekken, plantsoenen en sport- en recreatieterreinen. Voor de beleving van de openbare ruimte speelt de groenvoorziening een belangrijke rol.

De westelijke begrenzing van Vrijenban, de Oostsingel en het Rijn-Schiekanaal, bevat veel bomen en water. Aan de oostzijde van de wijk is er de grens van de A13 met daarachter de Delftse Hout. Het groen langs de A13 fungeert als primaire ecologische zone. De Insulindeweg, Bonairestraat, St. Jorisweg, Van Miereveltlaan en Stalpaert v.d. Wieleweg vormen de as van Vrijenban in noord-zuidelijke richting. De bomen langs deze as behoren tot de hoofdgroenstructuur. In de oost-westelijke richting zijn de Brasserskade, de Tweemolentjeskade en de Bieslandsekade de uitgaande wijklijnen die verbinding maken met het landschap. Deze lijnen vervullen een belangrijke rol in de ecologische structuur van Delft en zijn tevens belangrijke recreatieve verbindingen naar de Delftse Hout. Overige grote groenconcentraties zijn het St. Joristerrein van GGZ-Delfland en het (speel)terrein aan de Beukenlaan. De sportparken Brasserskade en Biesland, arboretum Korftlaan (met kinderboerderij en waterspeelplaats) en het stadspark Delftse Hout zijn direct bereikbaar aan de andere zijde van de snelweg, maar behoren niet tot de wijk.

De groenvoorzieningen per buurt bestaan voornamelijk uit kleine sierplantsoentjes, speelplekken en groene binnenterreinen. Voorbeelden van Vrijenbanse 'groene parels' zijn de border aan het water bij de Lindelaan en het plantsoen aan de Boeroestraat. Ook de fruittuinen nabij de Sint Jorisweg hebben een bijzonder karakter dat uniek is voor de wijk.

5.4.2 *Beleid en onderzoek*

Voor de inrichting van de openbare ruimte is in 1999 het '*Handboek Openbare ruimte*' opgesteld. Daarin zijn aan de hand van vlakken, lijnen en punten de hoofduitgangspunten opgesteld. In het beleidsplan 'Ruimte voor Natuur' worden de ecologische zones aangegeven, zones waarbinnen geen ontwikkelingen gewenst zijn die de ecologische functie verstoren.

Het bomenbeleidsplan '*De juiste boom op de juiste plaats*' (2004) doet uitspraken over belangrijke structuurlijnen in de stad, waaronder enkele in Vrijenban. De belangrijkste boomstructuren zijn die langs de Oostsingel, Insulindeweg, Bonairestraat, St Jorisweg, Van Miereveltlaan en de Stalpaert van der Wieleweg. Deze boomstructuur is tevens opgenomen in het Ecologieplan.

In het Ecologieplan '*Een Groen Netwerk, de groene adres van Delft*' (2004), wordt de ecologische structuur van de stad beschreven.

'*Het juiste groen op de juiste plaats*', 1991, geeft aan hoe met de verschillende typen groen moet worden omgegaan binnen Delft. Aanvullend daarop is het '*Oeverplan Delft*', waarin specifiek de waterkanten worden beschreven met hun potenties.

De gemeente Delft is voornemens om een groenstructuurplan op te stellen, waarin beschreven wordt welke groene elementen waardevol zijn om te behouden of te versterken. Datzelfde geldt voor het Speelbeleidsplan, waarin moet worden aangegeven waar speelplekken liggen, voor welke leeftijdsgroep ze bedoeld zijn en in welke buurten behoefte is aan extra speelruimte. Het groenstructuurplan en het Speelbeleidsplan zullen naar verwachting komend jaar worden opgesteld.

5.4.3 *Gewenste ontwikkeling*

Momenteel is het gebied rondom Die Delfgaauwse Weije in ontwikkeling. Er komt een waterpark met natuurvriendelijk oevers en een verblijfsplek. Langs de A13 worden appartementen gebouwd langs een (ecologische) groenzone. Aan de Van Lodesteynstraat komt een plein met verblijfsfunctie en groenvoorzieningen.

In de Indische buurt komt een groen binnenterrein bij Ceram-Boeroe, met verblijfsfunctie en speelmogelijkheden voor kinderen.

Voor de Bomenwijk staat een herstructurering op stapel. Daarbij zal ook de openbare ruimte en de groenstructuur (inclusief water) opnieuw worden bekeken.

Voor het St. Joristerrein zijn plannen om op delen van het terrein andere doeleinden mogelijk te maken. Het groene karakter zal daarbij intact blijven en een meer openbaar karakter krijgen. Het laantje door de Fruittuinen, de voormalige toegangsroute, wordt door het de bestemming Verblijfsgebied te geven, beschermd als zicht naar het voormalige St.Joris hoofdgebouw, het enige rijksmonument in het plangebied.

5.4.4 *Conclusie*

De bestemmingen Openbaar groen en water lijken steeds schaarser te worden in Vrijenban. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de leefomgeving, dat betekent dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor openbaar groen, verblijf- en speelruimte.

De in het plangebied aanwezige monumentale en beeldbepalende bomen krijgen in de voorschriften een beschermde status.

6 Milieu

6.1 Water

6.1.1 Bestaande situatie

6.1.1.1 Waterkeringen

In het plangebied bevinden zich waterkeringen langs de Brasserskade, de Lombokstraat, Haagweg, Oostsingel, het Oostblok, via de gemeentewerf aan de Staalweg naar de Oostpoortweg, de Rijksweg A13 en de Bieslandsekade en Tweemolentjeskade en Aan 't Verlaat. Langs de watergang in de Fruittuinen is een secundaire waterkering gelegen. In de watergang langs het Sint Joristerrein zijn diverse stuwconstructies aanwezig en achter het terrein is een uitlaatduiker naar de polder van Nootdorp gelegen.

6.1.1.2 Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de polders Klein Vrijenban en de Bieslandse Bovenpolder. In de polder Klein Vrijenban is 3,6% oppervlaktewater aanwezig. De maximale toelaatbare peilstijging is 50 cm. De waterbergingscapaciteit is 183 m³/ha. De watergangen langs de Minahasastraat, Sint Jorisweg en langs de Rijksweg A13 zijn de hoofdwatergangen in deze polder. In de Bieslandse Bovenpolder is 3,7% oppervlaktewater aanwezig. De maximale toelaatbare peilstijging is 50 cm. De waterbergingscapaciteit is 186 m³/ha. De watergangen langs de Van Miereveltlaan, Esdoornlaan, Oude IJsbahn, Maria Duystlaan, Oudraadtweg en het Wilgenpad zijn de hoofdwatergangen in deze polder.

Het plangebied wordt doorsneden door de boezemwatergangen Tweemolentjesvaart, Bieslandse Molensloot en de Staalhaven.

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

Polder Klein Vrijenban	peil (m - mv)
watergangen langs Minahasastraat, zuidelijk deel Sint Jorisweg, door de Fruittuinen	-1,40
watergang zuidelijk deel Sint Jorisweg (vanaf Ramaerstraat) tot Rauxellaan	-1,97
watergang van Rauxellaan tot de wegsloot langs de Rijksweg A13	-2,11
watergang langs Rijksweg A13 tot uitlaatduiker polder van Nootdorp	-3,04

Bieslandse Bovenpolder	peil (m - mv)
Alle watergangen	-1,45

Lage Broekpolder	peil (m - mv)
Alle watergangen	-4,70

In het plangebied is de drooglegging 50 cm en groter.

De belangrijkste gemalen in het plangebied zijn het gemaal aan de Van Miereveltlaan (gecombineerd met vuilwater) en het gemaal Lombokstraat.

6.1.1.3 Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit in de polders is matig. Dit wordt vooral veroorzaakt door de geringe aanwezigheid van oppervlaktewater, een beperkte doorstroming al dan niet via lange duikersystemen en in de polder Klein Vrijenban het grote verval van het maaiveld.

6.1.1.4 Afvalwater en riolering

In het plangebied ligt er een rioolgemaal op de Bieslandsekade en pompputten ter plaatse van het Oude IJsbaanterrein, Brasserskade/Borneostraat en Archipellaan/Ternatestraat. Het plangebied heeft in principe een gemengd rioolstelsel. Een aantal delen in het gebied vormen daarop echter een uitzondering en hebben een gescheiden rioolstelsel. Het betreft die gebieden waar herstructurering heeft plaatsgevonden of nieuwe woningbouwprojecten zijn gerealiseerd.

Verder lopen er in het plangebied een aantal persleidingen voor rioolwater en voor schoon water.

6.1.1.5 Grondwater

In de polder Klein Vrijenban is de gemiddelde ontwateringsdiepte doorgaans groter dan 70 - 80 cm - mv. Alleen in het noord-oostelijk en zuidoostelijk deel van het Sint Joristerrein komen hogere grondwaterstanden voor. In de Bieslandse Bovenpolder komen hoge grondwaterstanden voor vanaf de Bomenwijk tot het Oostblok. De ontwateringsdiepte is plaatselijk minder dan 50 cm onder maaiveld. Plaatselijk worden de hoge grondwaterstanden als overlast ervaren. Langs het Rijn - Schiekanaal is de ontwateringsdiepte doorgaans wel groter dan 70 - 80 cm onder maaiveld.

6.1.2 Beleid en onderzoek

Water is de afgelopen decennia een belangrijk item geworden in ruimtelijke plannen. Dit is terug te vinden in tal van regelingen op alle mogelijke bestuurlijke niveaus, zoals de Europese kaderrichtlijn Water (2000), de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (2001)/ nota Ruimte (2004), het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (2000), de Watertoets (2001), de Nota Bruisend Water (1999) en het beleidsplan Milieu en Water (2000).

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 1999-2003, waarvan de werking verlengd is tot 2005. Het beleid heeft zij formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. In het kader van het project ABC-Delfland is de waterbergingsseis voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha.

De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben samen het Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000) opgesteld. Het plan richt zich op het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Dit zijn systemen waarvan de waterkwaliteit en de ecologische kwaliteit past bij de (natuurlijke) situatie ter plaatse en dat verstoringen in het systeem relatief makkelijk kunnen worden opgevangen.

De Ontwerp Deelstroomgebiedvisie Midden-Holland, waar ook Delft onder valt, gaat er van uit dat extra waterberging die binnen bestaande en nieuwe stedelijke gebieden nodig is, zoveel mogelijk binnen die gebieden zelf wordt gezocht. Kansen voor de verbetering van het stedelijk watersysteem zijn met name aanwezig bij herstructurering en nieuwbouw. Ook de

gevolgen van het watersysteem op de bodemdaling, grondwaterhuishouding en de waterkwaliteit worden in beeld gebracht.

6.1.2.1 Waterstructuurvisie

In de waterstructuurvisie zijn verbeteringen voorgesteld voor de in het plangebied gelegen watersystemen op basis van de principes van integraal duurzaam waterbeheer. Concreet betekent dit voor de polder Klein Vrijenban dat voorgesteld wordt om water rond het Sint Joristerrein te circuleren. Daartoe zal ook uitbreiding van oppervlaktewater plaatsvinden. Voor de verre toekomst wordt een verbinding gezien tussen het watersysteem aan de Minhasastraat en de fruittuinen. Voor de Bieslandse Bovenpolder is voorgesteld de oost en west gelegen watergangen in de Bomenwijk met elkaar te verbinden en daarnaast om oppervlaktewater te realiseren langs het Wilgenpad, de Van Assendelftstraat, Bieslandse kade en de van Lodensteynstraat. Plaatselijk worden ook natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Naast de ecologische functie dragen deze oevers ook bij aan het vergroten van het zelfreinigend vermogen van het oppervlaktewater en waterberging.

6.1.2.2 Watertoets

De conceptwaterparagraaf voor dit plan is in het kader van de watertoets besproken met het Hoogheemraadschap van Delfland (november 2004). De adviezen zijn grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan.

6.1.3 Gewenste ontwikkeling

6.1.3.1 Waterkeringen

De huidige ligging van de waterkeringen wordt gehandhaafd. Gedurende de planperiode worden de volgende bouwactiviteiten verwacht in de nabijheid van de kernzone van een waterkering:

1. Koepoortgarage;
2. De ontwikkelingen op het Sint Joristerrein.
3. Mogelijke ontwikkelingen in de Bomenwijk;

6.1.3.2 Waterkwantiteit

Dit plan is overwegend conserverend van aard. De watergangen blijven hetzelfde als in de huidige situatie. Met het hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over verbeteringsmaatregelen aan het watersysteem. In het kader van de watersysteemanalyse wordt in de polder Klein Vrijenban 1225 m³ waterberging gerealiseerd door aanleg van natuurvriendelijke oevers. In de Bieslandse Bovenpolder wordt 1350 m³ waterberging gerealiseerd, deels door aanleg van natuurvriendelijke oevers (850 m³) en deels door uitbreiding van de watergangen (500 m³). De totale bergingscapaciteit in de polder Klein Vrijenban komt daardoor op 204 m³/ha. De totale bergingscapaciteit in de Bieslandse Bovenpolder komt op 207 m³/ha. Hiermee wordt nog niet voldaan aan de werknorm van het Hoogheemraadschap. De waterstructuurvisie voorziet op termijn in uitbreiding van de watersystemen in de twee polders. Met de in de waterstructuurvisie voorgestelde maatregelen voldoet de polder Klein Vrijenban nagegenoeg en de Bieslandse Bovenpolder ruim aan de werknorm van 325 m³/ha.

6.1.3.3 Waterkwaliteit en ecologie

De ambitie voor de waterkwaliteit is in beide polders water als belevingsgoed. Het accent ligt daarbij op het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Het water is licht tot matig eutroof met deels natuurvriendelijke oevers en een redelijke water- en ecologisch kwaliteit. Het risico op verontreiniging is beperkt. Op verschillende plaatsen groeien oever- en waterplanten en er is een gevarieerde visstand. Recreatie wordt toegestaan en bevorderd waar de waterkwaliteit dat toelaat. De uitbreiding van watersystemen, de aanleg van natuurvriendelijke oevers en de verbetering van circulatie in de watersystemen in plangebied hebben een positief effect op de waterkwaliteit.

6.1.3.4 Onderhoud en bagger

Het onderhoudsprogramma van de watergangen zal gedurende de planperiode worden uitgevoerd volgens het Baggerplan 2002 t/m 2009.

6.1.3.5 Afvalwater en riolering

De gemeente heeft geen directe verplichtingen in dit gebied om aan de basisinspanning te voldoen. Wel is zij van plan om bij een mogelijke herstructurering van de Bomenwijk, deze wijk te voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het huidige DWA-stelsel blijft gehandhaafd en tijdens de werkzaamheden zal er een HWA-stelsel worden aangelegd.

Op termijn zal er gekeken worden naar het functioneren van het poldergemaal Van Miereveltlaan. Dit gemaal functioneert tijdens hevige regenval als overstortgemaal, zodat zij niet inzetbaar is als poldergemaal.

In alle nieuwe ontwikkelingen zal gestreefd worden naar een zoveel mogelijke scheiding van afvalwater en hemelwater.

6.1.3.6 Grondwater

Met name in de Bieslandse Bovenpolder komt plaatselijk grondwateroverlast voor. Daar waar herstructurering plaats vindt zijn er mogelijkheden om maatregelen te nemen. Door de uitbreiding van watergangen verbeterd plaatselijk de ontwatering. Dit heeft een gunstig effect op de grondwaterstand.

6.1.4 Conclusie

De (keurzones van de) waterkeringen worden vastgelegd op de plankaart. De waterkeringen krijgen de medebestemming waterkeringsdoeleinden in de voorschriften. Het hoofdwatersysteem krijgt de bestemming water en wordt vastgelegd op de plankaart. Waterstaatkundige werken worden mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen water en nutsvoorzieningen.

6.2 Ecologie

6.2.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevindt zich de volgende kerngebieden als opgenomen in de Ecologienota: GZZ Delfland (St. Joristerrein), Fruittuinen, Bieslandhof en Die Delfgauwse Weije. De kerngebieden GZZ Delfland, Bieslandhof en Fruittuinen zijn in particulier bezit. De natuurwaarde in deze particuliere kerngebieden is over het algemeen van goede kwaliteit en zijn van zeer groot belang voor insecten, watervogels en zoogdieren. Tevens worden deze gebieden gekenmerkt door veel waarnemingen van broedvogels.

Langs de A13 ligt een primaire ecologische structuur die zowel aan de noord- als westzijde overgaat in secundaire ecologische structuren langs de Oostpoortweg en de Tweemolentjesvaart. Deze sluiten vervolgens aan op de groen- en waterstructuur langs de Stalpaert van de Wieleweg en de Jorismweg en de secundaire ecologische structuur langs de Schie.

Binnen het plangebied komen veel soorten voor. Kenmerkend zijn de amfibieën als gevolg van het waterrijke karakter van het plangebied, gekoppeld aan de gedeeltelijke natuurvriendelijke inrichting van de watergangen. Ook komen er gierzwaluwen voor binnen het plangebied, wat komt door de in het plangebied aanwezige oudere bebouwing. Tot slot komen in het gebied insecten, vlinders, planten waaronder attractieve aandachtsoorten, en vogels voor. Het voorkomen van amfibieën, insecten en planten is grotendeels gekoppeld aan de inrichting van de groen- en waterstructuren en de wijze van beheer.

6.2.2 *Beleid en onderzoek*

Ecologiebeleid is terug te vinden in tal van regelingen, zoals de vogel- en habitatrichtlijn, de Flora en faunawet, nationaal milieubeleidsplan 4, structuurschema groene ruimte 2, “natuur voor mensen, mensen voor natuur” en het beleidsplan Natuur en Landschap.

Een van de doelen van het Duurzaamheidsplan Delft 2000-2003 (3D) is om een zoveel mogelijk zelfregulerende ecologische hoofdstructuur te realiseren. In 2004 is daarom de nota “Ecologieplan Delft 2004-2015, Een groen netwerk, de groene aders van Delft” vastgesteld. Het Ecologieplan Delft vormt het instrument om een goede ecologische structuur te kunnen realiseren met een kwaliteit die een terugkeer van planten en dieren, die in de loop van de tijd uit Delft zijn verdwenen, mogelijk maakt. Dit wordt mogelijk gemaakt door het realiseren van een netwerk van primaire en secundaire verbindingen tussen de kerngebieden en de buitengebieden van de stad. Indien door een ontwikkeling de ecozone in kwaliteit achteruit gaat of zelfs verdwijnt dient er gecompenseerd te worden door een bijdrage in het groenfonds.

6.2.3 *Gewenste ontwikkeling*

Binnen de planperiode zal een herstructurering plaatsvinden van het terrein van GGZ Delfland. De nieuwe ontwikkelingen op deze locatie zullen een groot effect hebben op de ecologische kwaliteit van het plangebied. Voor dit terrein geldt dat de kwaliteitsverbetering met name zal komen te liggen op de versterking van de oeverstructuren van de aanwezige en nieuw aan te leggen watergangen, gekoppeld aan droge ecologische structuren. Tevens is ingezet op de aanleg van een paddenpoel ten behoeve van amfibieën. Op deze wijze vormt het GGZ Delfland terrein een belangrijke bijdrage voor het ecologische netwerk van de stad en het buitengebied.

De primaire en secundaire hoofdstructuur wordt versterkt door de realisatie van natuurvriendelijke oevers op stads- en wijkniveau binnen het plangebied zoals opgenomen in de waterstructuurvisie. Tevens wordt bij de inrichting ingezet op een verhoging van de natuurwaarde van de droge verbindingzones, gekoppeld aan recreatieve routes. Dit geldt met name voor de oost-west verbindingzones tussen de groengebieden ten oosten van de A13 en de zone langs de Schie. De ecologische bomenstructuur wordt gehandhaafd en indien gewenst plaatselijk bij herontwikkeling of vanuit ecologische doelstellingen uitgebreid of hersteld.

Het ambitieniveau voor de ecologische zones binnen het plangebied is natuur als belevingsgoed. De beleving van de natuur door individuen en groepen staat hier centraal. In ecologische zin zijn dit de gebieden of robuuste verbindingen met droge en natte natuur die tot doel hebben een hoge diversiteit te creëren in een natuurlijke omgeving. Als stelregel geldt dat de huidige breedte van de groen- en waterstructuur wordt gehandhaafd.

De ambitie voor de kerngebieden valt onder natuur als natuurgood. Hier is de natuur hoofd- of nevenfunctie.

Het ambitieniveau voor de overige delen binnen het plangebied is natuur als cultuurgood. Dit komt tot uitdrukking op wijkniveau. Het gaat om de kleinschalige groene elementen binnen de wijk die een belangrijke rol spelen in het voorkomen van soorten als amfibieën, vlinders en vogels. Ambitie is soortenrijke natuur op wijkniveau te stimuleren, met specifieke stedelijke soorten. Dit houdt tevens in dat lokaal wordt ingezet op het inpassen van natuurvoorzieningen zoals neststenen voor gierzwaluwen en vleermuizen.

Ook de boomstructuur in de wijken speelt een belangrijke rol met name als stepping stones voor vogels.

6.2.4 *Conclusie*

Voor de zone langs de A13 en de zone langs de Schie wordt de aanwijzing “ecologische zone” op de plankaart opgenomen. Binnen de ecologische structuren is geen bebouwing

toegestaan. De ecologische kerngebieden hebben de bestemming openbaar groen gekregen.

6.3 Bodem

6.3.1 Bestaande situatie

Voor Delft is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een zogenaamde bodemkwaliteitskaart opgesteld, waarop is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit in de bovengrond (met betrekking tot verontreinigingen met zware metalen en PAK) in een gebied van Delft is. Deze bodemkwaliteitskaart is in 1999 door de raad vastgesteld. In figuur 10 is het bestemmingsplangebied met daarbij de zonering aangegeven. Het bestemmingsplangebied ligt in :

- G4-zone (rood) - dit wil zeggen dat er sterk verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht;
- G2-zone (geel) - dit wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht.

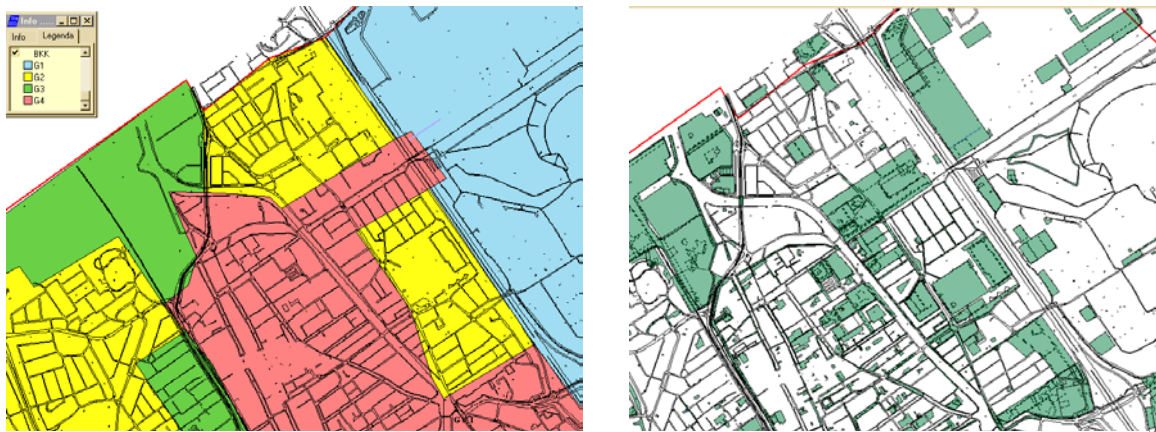
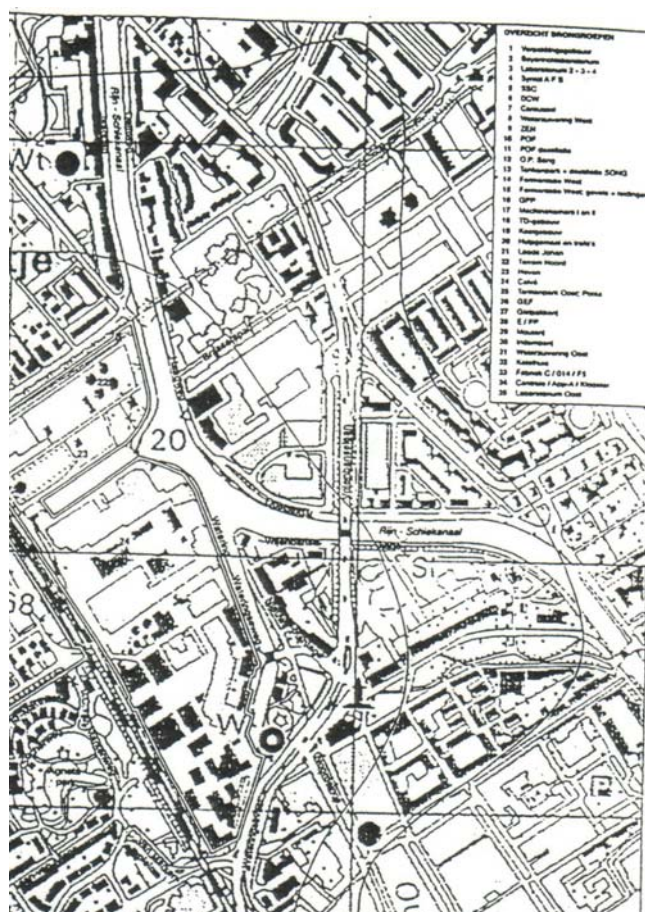


fig. 10: bodemkwaliteitskaart Noord-oost

fig.11*: uitgevoerde bodem onderzoeken binnen bestemmingsplangebied dd 13-10-2004

Op diverse locaties, waarvan enkele mogelijk in de toekomst worden herontwikkeld, is sprake van geval van ernstige bodemverontreiniging.

Van de te herontwikkelen locaties Delfgaauwse Weije, Koepoort, Oostsingel 151-152, St. Joristerrein is de bodemkwaliteit geheel of deels bekend. Bij de Oostsingel 151-152 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging



6.3.2 *Beleid en onderzoek*

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

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

Voor de te herontwikkelen gebieden geldt dat er in het kader van de bouwaanvraag rekening moet worden gehouden dat verkennend en/of aanvullend onderzoek (conform de NEN 5740/ NEN 5707) noodzakelijk is.

6.3.3 *Gewenste ontwikkeling*

Er dient zo mogelijk te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (uitgezonderd mogelijk ernstig verontreinigde saneringslocaties). Alle vrijkomende grond dient zoveel mogelijk binnen het gebied te worden hergebruikt. Hierdoor wordt het gebruik van grondstoffen en vervoersbewegingen tot een minimum beperkt. Indien grond nodig is dan dient dit zoveel mogelijk vanuit de regio te worden aangevoerd.

6.3.4 *Conclusie*

De voorgestane ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van bodem.

6.4 Milieuzonering bedrijven

6.4.1 *Bestaande situatie*

In het plangebied bevinden zich de onderstaande bedrijven:

<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>categorie</i>
Bouwbedrijf R. Buitenhuis	Boeroestraat 38	Machinale houtbewerking	3.2
Fa. J.H. Steyger	Tweemolentjeskade 1	Autoreparatiebedrijf	2
J. van Donk	Lindelaan 17	Brood-en banketbakkerij	2
T. Daniels	Lindelaan 21	Verf- en behang	2
De Staal	Staalweg 1	Gemeentewerf	3.2

Het plangebied ligt voor een groot deel binnen de L-contour (lichte geurhinder) van DSM, maar nergens binnen de H-contour (hinder).

In het plangebied ligt de 50 dB(A) industrielawaai-contour van rechtswege van het bedrijventerrein DSM/Calvé.

6.4.2 *Beleid en onderzoek*

In de nota Bedrijven en bestemmingsplannen (oktober 2003) staat het gemeentelijke beleid over de wijze waarop bedrijven in bestemmingsplannen worden bestemd. Uitgangspunt is dat er minimale afstanden zijn tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen. Daartoe zijn bedrijven ingedeeld in 6 categorieën. De gemeente Delft is ingedeeld in 8 verschillende gebiedstypes. Het plangebied ligt in het gebiedstype woonwijken 1. Voor het St. Joristerrein is het gebiedstype voorzieningenwijken. In het gebiedstype woonwijken 1 zijn categorie 1 en

2 bedrijven toegestaan. Categorie 3.1 bedrijven kunnen worden toegestaan als aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Naast de algemene vrijstellingsvoorwaarden dient de bedrijvigheid aan de woonwijk gerelateerd te zijn, of er dient een goede ontsluiting van het bedrijf mogelijk te zijn. In het gebiedstype voorzieningenwijken zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Categorie 3.1 en 3.2 bedrijven kunnen worden toegestaan als aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Naast de algemene vrijstellingsvoorwaarden dient de bedrijvigheid gerelateerd te zijn aan de maatschappelijke doeleinden in het gebied.

Op 2 november 1999 is het principebesluit voor de vaststelling van de geluidcontouren van DSM en Calvé genomen. Deze contouren dienen te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Als nieuwe gevoelige bestemmingen worden ontwikkeld binnen de 50 dB(A) contour, dienen daarvoor hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Binnen de 55 dB(A) contour kunnen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden ontwikkeld.

In de handreiking luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening, module stank zijn bedrijven opgenomen die een stankhindercontour hebben. Met deze stankhindercontouren dient rekening te worden gehouden bij de ruimtelijke planvorming. Binnen de L-contour is lichte hinder waarschijnlijk, binnen de H-contour is hinder waarschijnlijk en binnen de E-contour is ernstige geurhinder waarschijnlijk.

6.4.3 Gewenste ontwikkeling

De bedrijven in het plangebied in een categorie hoger dan 3.1 krijgen een maatbestemming. De volgende bedrijven krijgen een maatbestemming:

Naam	Adres	Omschrijving	categorie
Bouwbedrijf R. Buitenhuis	Boeroestraat 38	Machinale houtbewerking	3.2
De Staal	Staalweg 1	Gemeentewerf	3.2

De 50 dB(A) contour van het bedrijventerrein DSM uit het principebesluit van 2 november 1999 is kleiner dan de contour van rechtswege. Deze wordt opgenomen op de plankaart. Inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet geluidhinder en art. 2.4 Inrichtingen –en vergunningenbesluit milieubeheer zijn uitgesloten binnen alle categorieën van de Lijst van Bedrijfstypen in dit bestemmingsplan.

Het terrein van GGZ Delfland ligt binnen de L-contour van DSM. Het aantal patiënten en bezoekers van de dagbesteding van GGZ Delfland (St. Joris) zal in de toekomst licht afnemen. Er komen door deze ontwikkeling niet meer gehinderden binnen de L-contour.

6.4.4 Conclusie

De bedrijven worden in de voorschriften en op de plankaart als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan wordt aangegeven tot welke categorie bedrijven zijn toegestaan binnen de bedrijvenbestemming. De bedrijven die een maatbestemming krijgen, worden aangegeven op de plankaart. De 50 dB(A)contour voor industrielawaai wordt vastgelegd op de plankaart en in de voorschriften.

6.5 Geluid

6.5.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de zones wegverkeerslawaaai van de onderstaande wegen:

weg	# rijstroken	zone van rechtswege	max. grenswaarde
-----	-----------------	------------------------	---------------------

Rijksweg A13	6	600 m.	55 dB(A)
Kvar Savaweg	4	350 m.	65 dB(A)
Brasserskade	2	200 m.	65 dB(A)
Vrijenbanselaan	4	350 m.	65 dB(A)
Insulindeweg	2	200 m.	65 dB(A)
Bonairestraat	2	200 m.	65 dB(A)
Van Miereveltlaan	2	200 m.	65 dB(A)
Stalpaert v.d. Wielweg	2	200 m.	65 dB(A)
Maria Duystlaan	2	200 m.	65 dB(A)
Van Lodensteynstraat	2	200 m.	65 dB(A)
Bieslandsekade (deels)	2	200 m.	65 dB(A)
Staalweg	2	200 m.	65 dB(A)
Oostsingel	2	200 m.	65 dB(A)
Oostpoortweg	3	350 m.	65 dB(A)

Het plangebied ligt (deels) binnen de geluidzone van de spoorlijn Rijswijk-Schiedam. Deze zone is 700 m aan weerszijden van de spoorlijn. De zone industrielawaai is beschreven in paragraaf 5.4 milieuzonering bedrijven.

6.5.2 *Beleid en onderzoek*

In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidzones. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen deze geluidzones is het verplicht om de geluidbelasting van geluidgevoelige bestemmingen te berekenen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de situatie 10 jaar na vaststelling van het plan.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn:

- Woningen;
- Scholen voor basis- en voortgezet onderwijs;
- Instellingen voor hoger beroepsonderwijs;
- Ziekenhuizen en andere gezondheidsgebouwen.

Geluidgevoelige bestemmingen kunnen zondermeer geprojecteerd worden als de berekende geluidbelasting kleiner is dan 50 dB(A). Bij geluidbelastingen tussen:

- 50 en 55 dB(A) voor auto(snel)wegen;
- 50 en 65 dB(A) voor alle overige wegen,

kunnen geluidgevoelige bestemmingen alleen geprojecteerd worden als de provincie hiervoor een hogere grenswaarde voor geluid afgeeft. Voor vervangende nieuwbouw in de zone van auto(snel)wegen kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot 65 dB(A).

Met betrekking tot railverkeerslawaaï kunnen geluidgevoelige bestemmingen zondermeer geprojecteerd worden bij geluidbelastingen kleiner dan 57 dB(A). Bij geluidbelastingen tussen 57 en 70 dB(A) kunnen geluidgevoelige bestemmingen alleen geprojecteerd worden indien de provincie hiervoor een hogere grenswaarde voor geluid afgeeft.

6.5.3 *Gewenste ontwikkeling*

In dit plangebied worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen geluidszones ontwikkeld. Voor het terrein van GGZ Delfland dient nog akoestisch onderzoek te worden verricht.

6.5.4 *Conclusie*

Aangezien het plangebied grotendeels bestaand stedelijk gebied betreft, zijn daar geen wijzigingen op het gebied van geluidshinder. Op een enkele locatie is functiewijziging mogelijk gemaakt. Een deel van deze locaties ligt binnen de invloedssfeer van zoneplichtige wegen. Indien in het bestemmingsplan een gevoelige functie mogelijk wordt gemaakt zal

voor die locaties voor de vaststelling onderzoek verricht moeten worden en zo nodig een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Geluidsgevoelige functies zijn naar verwachting mogelijk, doch verschillende maatregelen kunnen noodzakelijk zijn.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 *Bestaande situatie*

In het rapport Luchtkwaliteit 2003 zijn de voor dit plangebied relevante wegen onderzocht op luchtkwaliteit. De plandrempel voor NO₂ is langs onderstaande wegen in 2003 overschreden:

- Rijksweg A13;
- Vrijenbanselaan;
- Oostpoortweg.

Er zijn voor Rijksweg A13, de Vrijenbanselaan en de Oostpoortweg eveneens overschrijdingen van de grenswaarde NO₂ in 2010 te verwachten. Tot ongeveer 20 meter uit de kant van Rijksweg A13 kunnen vanwege de luchtkwaliteitsnormen geen gevoelige functies worden gerealiseerd. Met betrekking tot fijn stof (PM₁₀) waren er op voornoemde wegen in 2003 eveneens overschrijdingen van de grenswaarden.

6.6.2 *Beleid en onderzoek*

Het beleid omtrent luchtkwaliteit is vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit (Blk). Gevoelige bestemmingen zijn al die bestemmingen waar mensen dagelijks langere tijd verblijven, uitgezonderd de werkplek. Van alle luchtverontreinigende stoffen die in het Besluit zijn opgenomen, zijn voor verkeer alleen NO₂ en fijn stof (PM₁₀) van belang. De luchtkwaliteit ter plaatse van nieuwe bestemmingen dient getoetst te worden aan de grenswaarden van het Blk. Het toetsjaar is 2010. Indien uit berekeningen blijkt dat de grenswaarden in 2010 niet worden overschreden, dan is woningbouw mogelijk. Zo niet, dan mogen er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Dit dient aangetoond te worden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met de op dat moment meest recente scenario's. Voor voornoemde locaties is door de gemeente een Plan van Aanpak opgesteld om te komen tot een verbetering van de luchtkwaliteit voor 2010.

6.6.3 *Gewenste ontwikkeling*

De herstructurering van het terrein van GGZ Delfland is de enige wijziging in gevoelige functies in het plangebied. Uit het rapport luchtkwaliteit 2003 blijkt dat de luchtkwaliteit in 2010 voldoet aan de grenswaarden. Op moment van vaststelling van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat aan de luchtkwaliteitsnormen is voldaan volgens de op dat moment geldende scenario's.

6.6.4 *Conclusie*

Voor de locaties die wijziging in gevoelige functies in het plangebied mogelijk maken, moet op moment van vaststelling van het bestemmingsplan worden aangetoond dat deze bestemmingen mogelijk zijn gebruikmakend van de op dat moment geldende scenario's.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 *Bestaande situatie*

In de nabijheid van het plangebied zijn twee bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid van inrichtingen, te weten transportbedrijf v.d. Lee en DSM Gist. Er lopen geen risicocontouren van deze bedrijven over het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van de A13 ligt op de weg. De zone van 200 m aan weerszijde van de A13 geldt als

(bijna)aandachtspunt voor het groepsrisico. Ter hoogte van de Delfgouwse Weije en de Bomenwijk wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico net overschreden. Ter hoogte van het Sint Joristerrein wordt de oriënterende waarde net niet overschreden.

6.7.2 Beleid en onderzoek

In de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (1996) staat de normering van transportrisico's. In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) wordt er voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zo veel mogelijk aangesloten bij het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen. Uitgangspunt is dat het groepsrisico niet mag toenemen en indien de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden, er maatregelen worden genomen om deze overschrijding te verminderen, danwel weg te nemen. Hiervan kan slechts gemotiveerd worden afgeweken.

In het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Daarnaast wordt de motiveringsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege inrichtingen wettelijk geregeld. Het doel van dit besluit is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

De gemeente is momenteel bezig met een onderzoek naar de effecten van de ontwikkelingen in het plangebied op het groepsrisico langs de A13. De resultaten van dit onderzoek worden medio 2005 verwacht en zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

6.7.3 Gewenste ontwikkeling

De gemeente streeft er zo veel mogelijk naar de oriënterende waarde van het groepsrisico niet te overschrijden. De uitkomsten van het onderzoek zullen hierbij worden gebruikt.

6.7.4 Conclusie

Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek.

6.8 Duurzaamheid

6.8.1 Bestaande situatie

Het plangebied kenmerkt zich door traditionele individuele verwarmingstechnieken. Het terrein van GGZ Delfland is hierop de uitzondering, hier worden de gebouwen door middel van een warmtenet (gekoppeld aan een Warmtekrachtkoppelingsinstallatie) verwarmd.

6.8.2 Beleid en onderzoek

Op basis van het 3E Klimaatplan Delft 2003 - 2012 dient voor nieuwbouw en herstructureringslocaties met ten minste 250 nieuwe of bestaande woningen een energievisie opgesteld worden. In de energievisie dient voor zowel nieuw- als bestaande bouw de ambities zoals vastgesteld in het 3E Klimaatplan Delft te worden onderzocht.

In januari 2005 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het nader uitwerken van een warmtetransportleiding met Delftse industriewarmte ten behoeve van collectieve warmtevoorziening binnen de Delftse gemeentegrenzen. Voor de diverse Delftse nieuwbouw- en herstructureringslocaties onderzoekt de gemeente Delft in samenwerking met het ROM Rijnmond of de toepassing van een collectief warmtesysteem met aansluiting op warmtetransport haalbaar is.

6.8.3 Gewenste ontwikkeling

Voor ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals de mogelijke herstructurering van de Bomenwijk, dienen overeenkomstig het 3E Klimaatplan energievisies opgesteld te worden om de energieambitie uit te werken.

6.8.4 Conclusie

Voor ontwikkelingen van 250 woningen of meer (nieuw- of bestaande bouw) binnen het plangebied wordt een energievisie opgesteld.

7 Infrastructuur

7.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

7.1.1 Openbaar vervoer

7.1.1.1 Bestaande situatie

Busverkeer is beperkt tot een stadsbuslijn 60-62 en 61. Deze lijndiensten hebben als eindbestemmingen Nootdorp/Station Delft Zuid en Kuypervijk/Wippolder. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan tramlijn 1 (Den Haag Scheveningen/Tanthof) en aan de zuidzijde aan stadsbuslijn 64 (Tanthof/Delftse Hout).

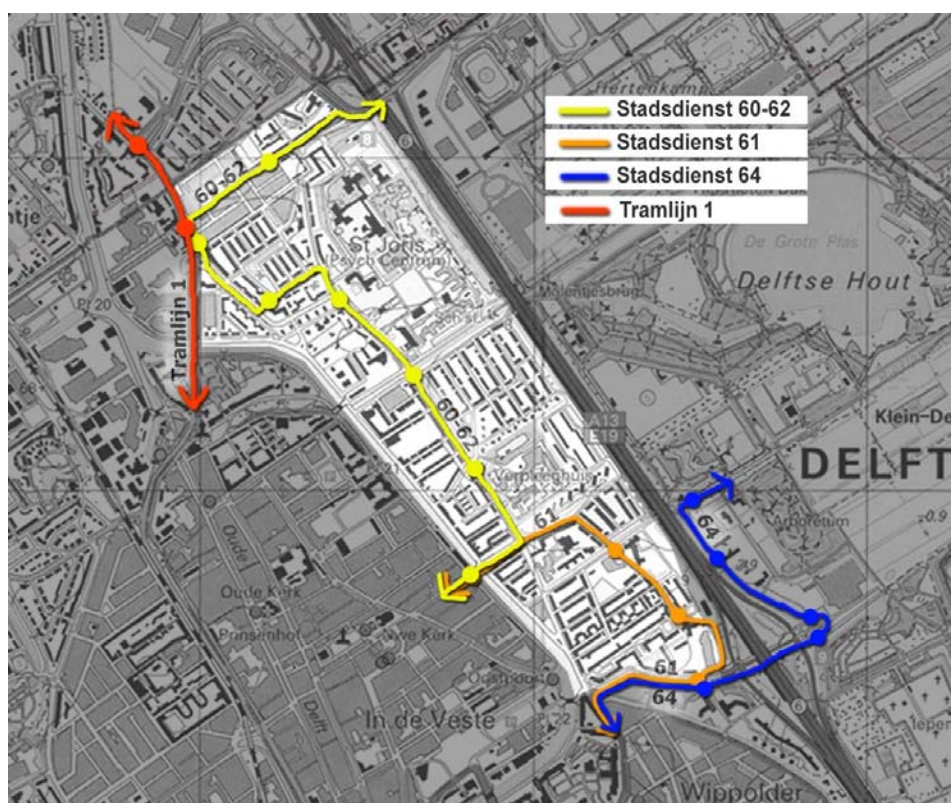


fig. 15: Openbaar vervoer

7.1.1.2 Beleid en onderzoek

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

7.1.1.3 Gewenste ontwikkeling

De ruggesgraad van het nieuwe OV-netwerk in Delft wordt gevormd door de streeklijnen en de tramlijnen 1 en 19 (2007). Met betrekking tot het plangebied zal tramlijn 19 eveneens aan

de noordzijde (idem als lijn 1) het gebied ontsluiten. Tramlijn 19 gaat van Delft-Technopolis en TU-wijk via de Binnenstad naar Ypenbug, Leidschenveen en ten slotte Leidschendam. Een andere ontwikkeling is de invoering van het Servicenet Openbaar Vervoer; een doelgroepgericht stadsvervoerssysteem met een lijnvoering die een directe verbinding (zonder overstap) biedt met voor de doelgroep belangrijke bestemmingen binnen Delft (zoals winkelcentra, het ziekenhuis, station). Als experiment wordt in het LVVP voorgesteld om in de wijken Voorhof en Buitenhof te starten met de eerste servicelijn. Voor de wijken Voorhof en Buitenhof zal de servicelijn de stadslijn 60-62 vervangen. Met betrekking tot het plangebied zal de stadslijn 60 gehandhaafd blijven op de route Delft-Nootdorp met het Station Delft als begin/eindpunt.

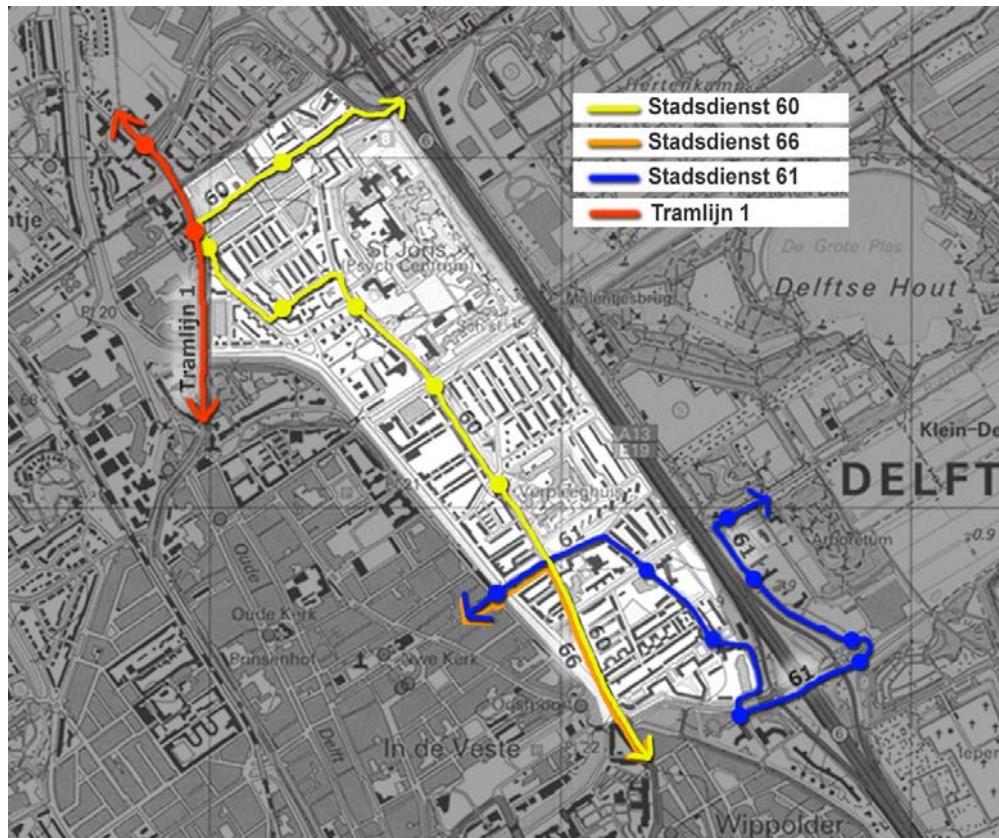


Fig.15a:Openbaar vervoer 2007

7.1.1.4 Conclusie

Op het gebied van openbaar vervoer zijn er geen zaken die relevant zijn voor het bestemmen van de gronden in het plangebied.

7.1.2 Autoverkeer

7.1.2.1 Bestaande situatie

Vooruitlopend op de wegcategorisering volgens 'duurzaam veilig', welke medio 2005 in het Lokaal Verkeers en Vervoers Plan wordt vastgesteld, behoort de rijksweg A13 tot stroomweg. De Van Mierenveltlaan en de Vrijenbanselaan behoren tot gebiedsontsluitingswegen. Overige wegen behoren tot erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Voor een groot aantal van deze wegen bestaat de wens om deze aan te wijzen als verblijfsgebied. Belangrijke consequentie voor het aanwijzen van 'verblijfsgebieden' is dat deze gebieden in het kader van 'duurzaam veilig' aangewezen

worden als 30 km/u-zone, wat betekent dat bij (her)inrichting de prioriteit ligt bij het langzaam verkeer.

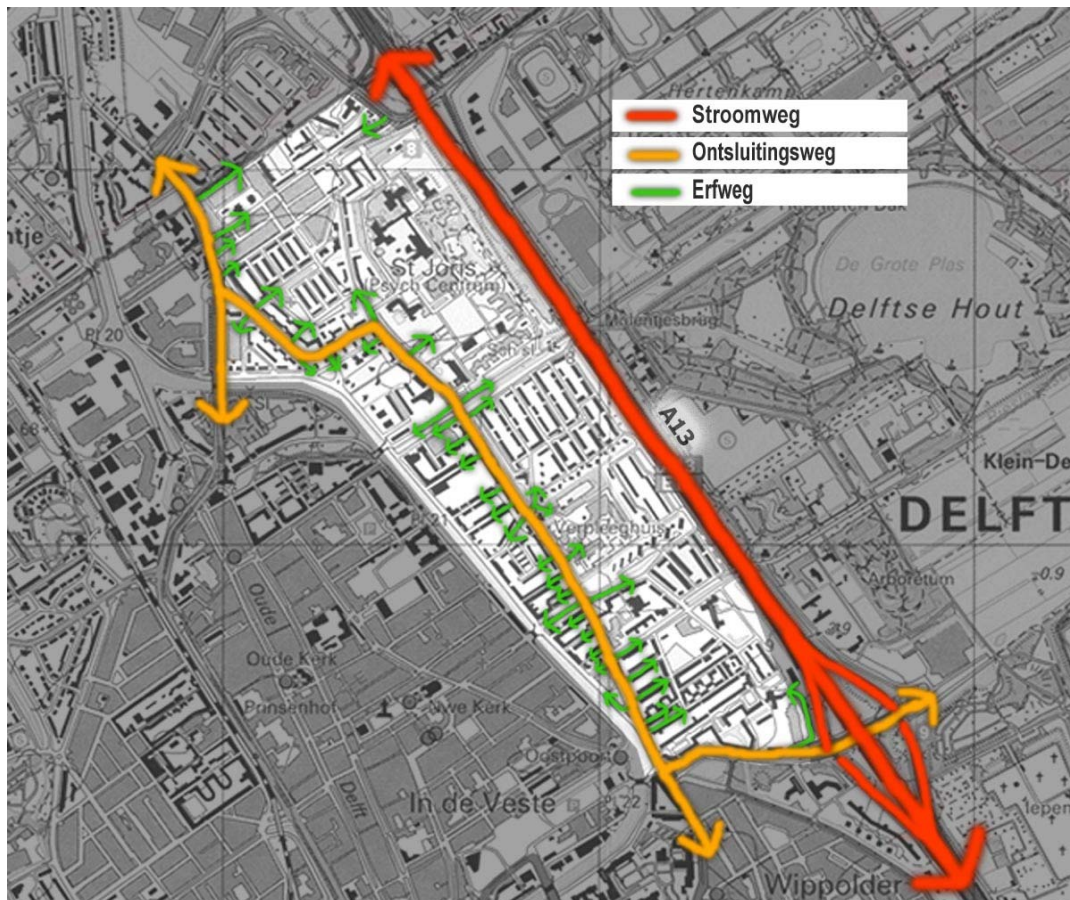


Fig.16: Categorisering

7.1.2.2 Beleid en onderzoek

Het vigerende verkeers- en vervoersplan past niet meer bij de huidige stedenbouwkundige ontwikkelingen in Delft. Bij ongewijzigd beleid blijft de automobiliteit groeien. De ruimte en middelen ontbreken om deze groei te faciliteren. Bovendien leidt verdere groei tot forse knelpunten voor de leefomgeving. Het vigerende beleidsplan heeft onvoldoende effect om Delft bereikbaar en leefbaar te houden en de gewenste veranderingen in de vervoerswijzekeuze te bereiken: het stimuleren van het fietsverkeer en het gebruik van het openbaar vervoer en het afremmen van (verdere groei van) het autoverkeer. Het Delftse verkeers- en vervoersbeleid moet leiden tot voor iedereen een gezonde leefomgeving in een bereikbare, economische florerende en verkeersveilige stad, die behoort tot de beste fietssteden van Nederland.

Om deze doelstelling te bereiken zal het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer gestimuleerd moeten worden, tevens zal het autoverkeer beperkt moeten worden op wegvakken waar lucht- en geluidsnormen overschreden worden.

In dit LVVP zal een nieuwe middellange termijn visie worden ontwikkeld voor het verkeers- en vervoerbeleid waarbij het accent wordt gelegd op:

1. maatregelen ter stimulering van fietsgebruik, openbaar vervoer en vervoer.
2. maatregelen aan de doorgaande noord-zuid en oost-west routes voor autoverkeer, ten einde deze vooral te benutten voor in- en uitgaand verkeer en het doorgaande verkeer te ontmoedigen.

3. het opvangen van de mobiliteitseffecten en van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de interne en externe bereikbaarheid van de stad.

Omdat de (gewenste) grootschalige ingrepen in de stad een lange looptijd hebben, bevat het LVVP een visie voor de langere termijn (= 2020) voor het verkeers- en vervoerbeleid en een visie op het toekomstige verkeersnetwerk in samenhang met de andere Delftse plannen.

De maatregelen uit het LVVP zijn gestoeld op drie pijlers. De eerste pijler wordt gevormd de structuur van de stad, die de mogelijkheden bepaalt voor het verkeersnetwerk. De tweede pijler wordt gevormd door het nationaal en regionaal beleid, dat de kapstok vormt voor het Delftse beleid. De derde pijler wordt gevormd door de economie, leefomgeving en ecologie, die randvoorwaarden stellen aan het verkeersnetwerk. Op basis van deze mogelijkheden, kaders en randvoorwaarden wordt de maatregelen per vervoerwijze beschreven.

Om deze doelstelling te realiseren worden een middellange termijn visie voor het verkeers- en vervoerbeleid en een visie op het toekomstige verkeersnetwerk in samenhang met de andere Delftse plannen inclusief de bijbehorende maatregelen opgesteld. Deze maatregelen zijn voldoende om Delft tot de beste fietssteden van Nederland te laten horen. De planvorming en uitwerking dient te passen binnen de bestaande en toekomstige kaders die het rijks-, provinciaal en regionaal beleid biedt en aan te sluiten op de ruimtelijke ontwikkelingen in de omliggende gemeenten.

In de eindrapportage van het verkeers- en vervoersplan (LVVP), welke medio 2005 wordt verwacht, zullen vervolgens de definitieve maatregelen worden voorgelegd. In die rapportage wordt ook het provinciaal, regionaal en nationaal beleid voor zover relevant voor Delft geschetst en verwerkt.

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

Met betrekking tot uitrukroutes van hulpdiensten, gevaarlijke stoffen routes, bijzondere transportroutes wordt in samenwerking met Haaglanden een nieuw aangepast netwerk vastgelegd op regionaal niveau. In figuur 17 is de conceptversie te zien met betrekking tot het plangebied. Verwacht wordt dat de definitieve versie medio 2005 vastgesteld wordt.

7.1.2.3 Gewenste ontwikkeling

Onderdeel van het LVVP is het toevoegen van een nieuwe categorie aan de bestaande ontsluitingswegen; wijkontsluitingswegen. Voor het plangebied heeft deze nieuwe categorie betrekking op de Stalpaert v.d. Wieleweg, Van Miereveltlaan, St.Jorisweg, Bonairestraat, Insulindeweg en Vrijenbanselaan tot aan kruising Insulindeweg. Deze categorisering biedt de mogelijkheid het wegprofiel anders te richten en door vormgeving aan te passen. De voorgestelde maatregelen voor wijkontsluitingswegen zorgen er voor dat de meeste auto's niet harder zullen rijden van 40 km/uur, bij de herinrichting als wijkontsluitingsweg zal ook onderzocht worden welke VRI's met het nieuwe ontwerp kunnen komen te vervallen en welke kruispunten kunnen worden heringericht als rotonde.

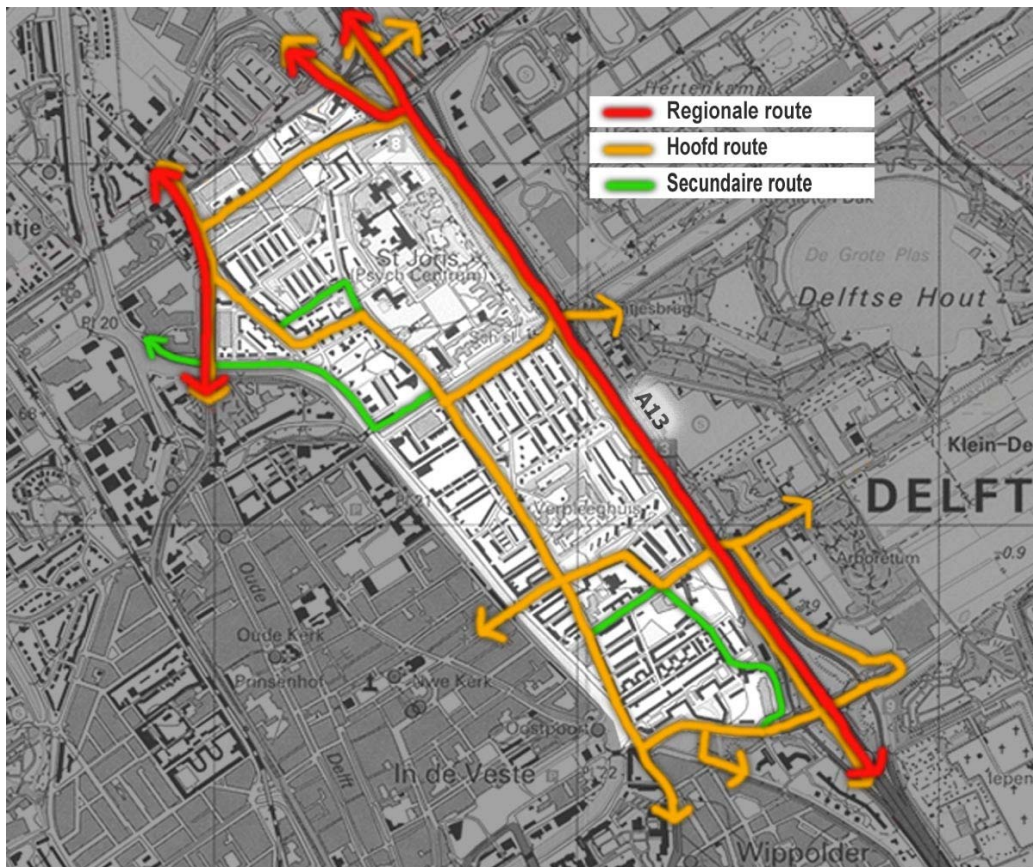


Fig. 17: Calamiteitenroutes

Met betrekking tot ontwikkelingen op het GGZ-Delfland terrein wordt een nieuwe ontsluiting aan de St.Jorisweg onderzocht. Door het verplaatsen van de entree is het mogelijk een rotonde op de kruising St.Jorisweg/Bonairestraat te realiseren.

Met betrekking tot de herstructurering van het woongebied 'Bomenwijk' is nog niet bekend of er nog kleine infrastructurele aanpassingen volgen. Deze aanpassingen zullen in het ontwikkelingsplan meegenomen worden. Hieruit zal ook blijken of er nog aanpassingen benodigd zijn op de ontsluiting aan de Van Miereveltlaan.

7.1.2.4 Conclusie

Ten gevolge van de herstructurering van het terrein van GGZ Delfland is ten behoeve van de ontsluiting van dit terrein een ruimteclaim ontstaan ten bate van "verkeersdoeleinden". Deze ruimteclaim is opgenomen op de plankaart.

De te verwachten herstructurering van de Bomenwijk zal aan de Van Miereveltlaan een nader te bepalen ruimteclaim ten bate van "verkeersdoeleinden" tot gevolg hebben. Deze

ruimteclaim is echter niet verwerkt op de plankaart, nu de herstructurering van de Bomenwijk niet is opgenomen in het bestemmingsplan.

Tot slot valt eventueel een ruimteclaim ten bate van de bestemming “verkeersdoeleinden” te verwachten ten gevolge van het in medio 2005 op regionaal niveau vast te stellen netwerk van uitrukroutes, hulpdiensten, gevaarlijke stoffen en bijzondere transporten.

7.1.3 Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)

7.1.3.1 Bestaande situatie

Belangrijke fietsroutes in het plangebied zijn de regionale fietsroutes langs de Rijksweg A13 en de Brasserskade.

De Oostpoortweg, Oostsingel, Stalpaert v.d. Wieleweg, Maria Duystlaan, Van Miereveltlaan, St.Jorisweg, Insulindeweg, Twee Molentjeskade, Wilgenlaan, behoren tot het stadsnetwerk. Overige wegen behoren tot het wijknetwerk.

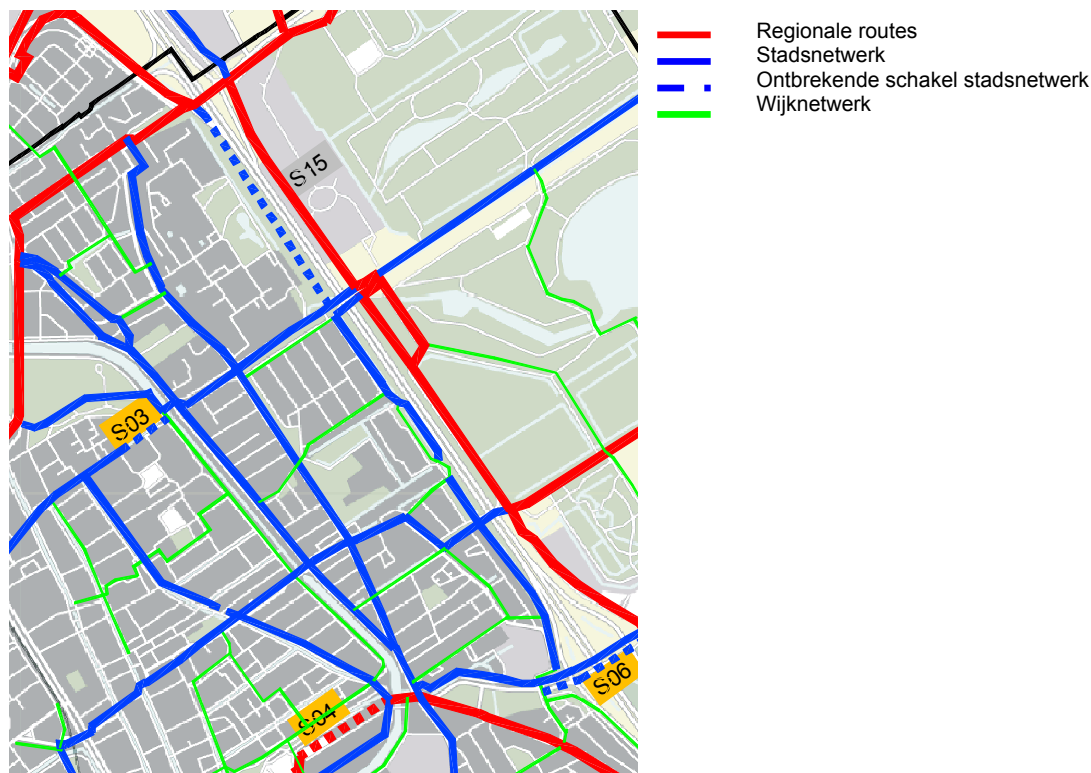


Fig. 18: Fietsnetwerk

7.1.3.2 Beleid en onderzoek

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

7.1.3.3 Gewenste ontwikkeling

Met betrekking tot het plangebied is S15 (zie figuur 18) de ontbrekende schakel in het Stadsnetwerk. Dit is de verbinding Wilgenlaan –Kvar-Savaweg (project Joris). Het is de wens om deze ontbrekende schakel op korte termijn te realiseren.

7.1.3.4 Conclusie

Er ligt een ruimteclaim ten bate van de fietsverbinding Wilgenlaan –Kvar-Savaweg (project Joris) over het St. Joristerrein. Deze ruimteclaim is opgenomen op de plankaart.

7.1.4 Parkeren

7.1.4.1 Bestaande situatie

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

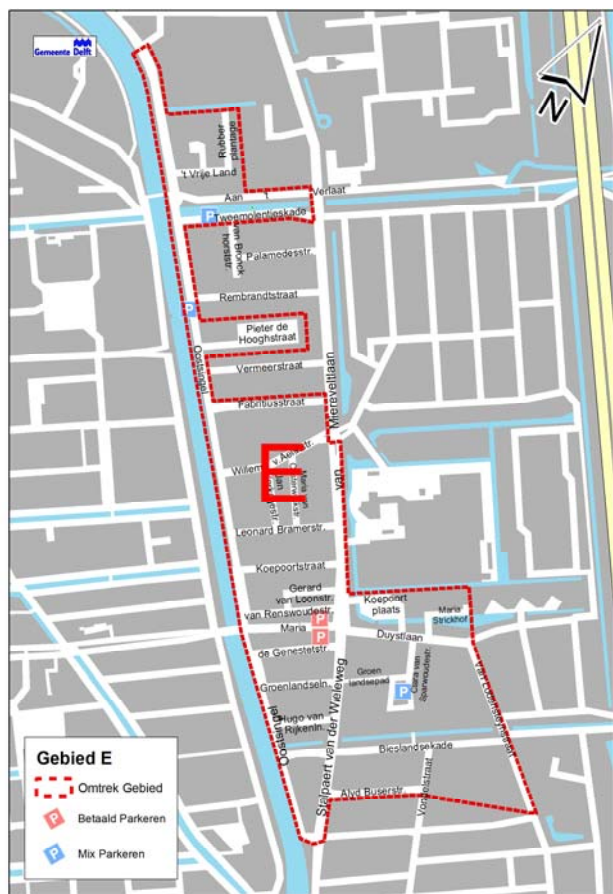


Fig. 19: vergunninggebied E 2005

Sinds 1 juli 2001 is de Binnenstad officieel autoluw. Dit betekent dat parkeren in de Binnenstad vanaf die datum niet of nauwelijks meer mogelijk is, afgezien van parkeren door vergunninghouders. De bewoners die rondom de Binnenstad wonen, de schil genoemd, kunnen gedurende bepaalde perioden op de dag overlast ervaren van centrumbezoekers of personen die in de Binnenstad werkzaam zijn en hun auto in de schil parkeren. Tellingen hebben uitgewezen dat de parkeerdruk in bepaalde delen van de schil hoog is. In een deel van Gebied E (Schil Oost) is sinds december 2002 een systeem van parkeervergunningen voor bewoners ingevoerd. In dit gebied bestaan 3 soorten parkeerplaatsen; parkeren uitsluitend voor vergunninghouders, parkeerplaatsen uitsluitend

voor betaald parkeren en mix parkeerplaatsen. Op mix parkeerplaatsen mag met een parkeervergunning en via betaling bij de parkeerautomaat worden geparkeerd. Betalende bezoekers kunnen binnen het vergunninggebied en de bloktijden alleen parkeren op de betaald- en mixparkeerplaatsen.

In 2005 heeft de meest recente evaluatie met betrekking tot gereguleerd parkeren plaatsgevonden. Deze bestond uit 3 onderdelen:

- klanttevredenheidsonderzoek
- parkeertellingen
- mogelijke uitbreiding

Deze evaluatie heeft ertoe geleid dat er geen gebiedsuitbreiding plaatsvindt.

Voorgesteld is om de volgende evaluatie in 2008 plaats te laten vinden.

Het ligt niet in het beleid van de gemeente om gereguleerd parkeren in het hele plangebied in te voeren. Met betrekking tot de herstructureringen in het plangebied is het van belang ruim voldoende parkeerplaatsen te realiseren, omdat de parkeerdruk in de aan het plangebied grenzende gebieden hoog is. Voor de parkeernormen bij nieuwe bestemmingen/herstructureringslocaties wordt verwezen naar de parkeernota "parkeren en stallen" (2003).

Met betrekking tot fietsparkeren bevinden zich in het plangebied 6 fietstrommels. Fietstrommels zijn bedoeld voor bewoners die geen stallingsmogelijkheid op eigen grond hebben. Die bewoners kunnen een aanvraag indienen voor een fietstrommel. Ook voor het fietsparkeren geldt dat bij herinrichting en bij nieuwe bestemmingen de richtlijnen uit de nota "parkeren en stallen" moeten worden aangehouden.

7.1.4.2 Beleid en onderzoek

De parkeernormen (minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen per eenheid) die tot 2003 in Delft werden gebruikt bij nieuwbouwprojecten voldeden niet meer aan de actuele situatie wat betreft autobezit. Het autobezit is de laatste jaren sterk toegenomen en de verwachting is dat het autobezit blijft toenemen. De Rijksoverheid ontwikkelt beleid om het *autogebruik* te verminderen, het *autobezit* wordt echter aantrekkelijker gemaakt door diverse belastingmaatregelen.

Een hoge parkeerdruk leidt tot langer zoeken, grote loopafstanden en illegaal parkeren, met gevolgen voor de leefbaarheid (hinderen voetgangers, beperken speelruimte), verkeersveiligheid (belemmeren uitzicht) en bereikbaarheid (o.a. hulpdiensten). Het is daarom van belang om in ieder geval bij nieuwbouw te zorgen voor voldoende parkeerruimte. Daarnaast moet er ook weer niet zo veel parkeerruimte aanwezig zijn dat auto's aangetrokken worden.

In 2003 is in Delft de parkeernota "parkeren en stallen" aangenomen. Deze parkeernota bestaat uit een actualisatie van oude parkeernormen. Voor het vaststellen van de benodigde parkeernorm is gebruik gemaakt van cijfers van het CBS en de richtlijnen van het CROW. Het CROW heeft in juni 2003 nieuwe richtlijnen voor parkeernormen uitgebracht. De richtlijnen van het CROW zijn landelijk (ook juridisch) geaccepteerd als acceptabel en betrouwbaar. Voor bedrijven en voorzieningen zijn de parkeernormen van het CROW aangehouden. Voor woningen zijn aangepaste normen vastgesteld. Dit maakt het mogelijk differentiatie in type woningen aan te brengen, zoals dat voor Delft gewenst is.

Met betrekking tot fietsparkeren is in Delft ook een normering vastgesteld. Voor nieuwbouw van woningen is in de nota "parkeren en stallen" en het daaropvolgende geamendeerd" besluit de volgende stallingsnorm voor fietsen en scootmobiel gesteld:

1. Per woning tenminste een, 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 vloeroppervlak moet ten minste 2,1 m zijn. De drempelhoogte is maximaal 20 mm.

2. Per woning is ten minste 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.

Voor bedrijven is een dergelijke normering nog niet vastgelegd. In FAP II wordt voorgesteld in de loop van 2005 normen vast te stellen voor stallingsvoorzieningen voor de fiets bij (nieuwe) bedrijven en instellingen. Voor bestaande bedrijven en instellingen zal aansluitend in overleg met het Bedrijvenservicecentrum gewerkt worden aan een inhaalslag.

7.1.4.3 Gewenste ontwikkeling

Er zijn diverse locaties waar mogelijk functiewijziging en/of nieuwbouw aan de orde is. Deze locaties, die relevant zijn voor het parkeren, zijn:

- St. Joristerrein
- de Bomenwijk

Voor deze locaties geldt dat bij de uitwerking van de plannen nader aandacht besteed moet worden aan parkeermogelijkheden, indien er functiewijziging en/of nieuwbouw plaatsvindt.

7.1.4.4 Conclusie

Op het gebied van parkeren zijn er geen zaken die relevant zijn voor het bestemmen van de gronden in het bestemmingsplan.

7.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

7.2.1 Kabels en leiding

7.2.1.1 Bestaande situatie

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

Het betreft:

- Rioolpersleidingen, Ø 400 mm en Ø 315 mm, strookbreedte aan weerszijde van 4,00 m, bron: Nota Planbeoordeling. Het betreft een gemeentelijke leiding.
- Watertransportleiding Ø 568 mm, strookbreedte aan weerszijde van 5,00 m, bron: Nota Planbeoordeling. Het betreft een leiding die wordt beheerd door Evides.
- 150 kV tracé, strookbreedte aan weerszijde van 5,00 m

7.2.1.2 Beleid en onderzoek

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

7.2.1.3 Gewenste ontwikkeling

Voor het plangebied worden met betrekking tot kabels en leidingen weinig relevante ontwikkelingen verwacht.

7.2.1.4 Conclusie

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

8 Cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 *Bestaande situatie*

De ondergrond van het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit een maximaal 2 meter dik kleipakket op Hollandveen. Deze kleilaag is daar afgezet ten tijde van de Duinkerke I- transgressie-fase, ongeveer 300 voor Chr. In het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied komt een geulafzetting uit deze transgressiefase voor. Door selectieve klink ontstond er een inversie van het toenmalig reliëf en kwamen de verlandde geulsedimenten al in de Romeinse Tijd als kreekruggen in het landschap te liggen. Ze vormden daarmee een ideale vestigingsplaats voor de bouw van boerderijen en de aanleg van akkers. De precieze loop van deze geulafzetting is afgeleid uit enkele sonderingen en boringen die in en om het plangebied bekend zijn. Daarnaast komt in het noordwestelijk deel van het plangebied een dik zandpakket tot aan het oppervlak voor.

Op soortgelijke geulafzettingen buiten het plangebied werd in de Romeinse Tijd intensief gewoond, terwijl het aansluitende kleigebied intensief verkaveld was. De aanwezigheid van dikke kleiafzettingen met een verlandde geul in het plangebied betekent dat een redelijke tot grote kans bestaat op het aantreffen van een of meerdere nederzettingen uit de Romeinse tijd (0 – 260 na Chr.). Rondom zijn echter geen Romeinse vindplaatsen bekend. Dit kan worden veroorzaakt doordat de aanwezige bebouwing tot stand kwam in de periode dat er niet of weinig werd gelet op aanwezige archeologische vindplaatsen. De kans dat er verkavelingsporen uit de Romeinse Tijd in het plangebied worden aangetroffen, is eveneens vrij groot.

Het is erg onwaarschijnlijk dat er woonplaatsen uit de Late Middeleeuwen (1100 – 1500 na Chr.) in het plangebied hebben gelegen. De in deze polder gelegen as met middeleeuwse bewoning zal oorspronkelijk meer oostelijk, nabij en langs het verlengde van de Rijksweg in Delfgauw- Pijnacker hebben gelegen. Het oostelijke deel van de Klein Vrijenbanse Polder, dat ten oosten van Rijksweg 13 ligt, is gedurende de achttiende eeuw geheel uitgeveend. Daarbij zijn de aanwezige middeleeuwse boerderijen verloren gegaan. De zone buiten de oude stadsgrens was in de Middeleeuwen hoofdzakelijk in gebruik als weiland, later waren er vele tuinderijen gevestigd.

Uitzondering vormt het Pesthuis dat na 1654 buiten de stad werd gebouwd op een locatie ter hoogte van de huidige Vondelstraat. Hier zijn zeventiende en achttiende-eeuwse funderingen en afvalputten te verwachten, als ook een pestkerkhof.

Oude woonlagen uit de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen liggen in principe aan het oppervlak, omdat er geen geologische afzettingen sedert de Duinkerke I- transgressiefase hebben plaatsgevonden. Sporen zullen derhalve in de bouwvoor zijn opgenomen.

8.1.2 *Beleid en onderzoek*

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

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

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

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

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

8.1.3 Gewenste ontwikkeling

In delen van het plangebied, zoals op het terrein van GGZ Delfland zal de huidige bebouwing bij realisatie van de gewenste ontwikkeling voor een groot deel worden gesloopt. Het is op dit moment onbekend in hoeverre de funderingen van de te slopen bebouwing reeds aanwezige archeologische vindplaatsen heeft aangetast of geheel heeft vernietigd. Veel nieuwbouw wordt voorzien, met name op de locaties van de te slopen gebouwen. Zonder dat eerst deze gebouwen zijn gesloopt, is het onmogelijk om op deze locaties archeologisch veldonderzoek te verrichten. Hooguit zou in de omgeving van de gebouwen een karterend booronderzoek kunnen worden verricht. Karterend booronderzoek is echter weinig zinvol, omdat archeologische lagen immers in de bouwvoor zijn opgenomen, zodat het aantonen ervan nagenoeg onmogelijk is. Het graven van proefsleuven in de aanwezige tuinen en parkaanleg is in de fase dat de bewoning nog wordt gecontinueerd ongewenst en levert schade aan het aanwezige en te handhaven groen waaronder vele waardevolle bomen. Verkennend archeologisch veldonderzoek dient derhalve te worden uitgesteld tot het moment van de sloop en nieuwbouw. Er dient derhalve een aanlegvergunning voor grondroerende activiteiten te worden verlangd voor die percelen waarop de kans redelijk tot groot is archeologische sporen aan te treffen. Voordat ingrepen in de bodem worden verricht die een versturende invloed op de natuurlijke ondergrond hebben, is een verkennend archeologisch onderzoek gewenst om mogelijk aanwezige oudheidkundige waarden te documenteren.

8.1.4 Conclusie

De conclusie is dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om vooruitlopend op de realisatie van het bestemmingsplan de eventueel aanwezige archeologische waarden te karteren en te

waarderen. Gelet op de onmogelijkheid om voorafgaand aan de sloop inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek te verrichten zal handhaving *in situ* bij voorgenomen verstoring van de natuurlijke ondergrond vrijwel onmogelijk zijn zonder de realisatie van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

De enige oplossing om het bestemmingsplan te realiseren en zorgvuldig om te gaan met archeologische waarden is behoud *ex situ* door de ingreep alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek toe te staan, zodat documentatie van de vindplaatsen en berging en opslag van de vondsten worden gewaarborgd. In voorkomende gevallen dat vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden inpakt en afgedekt.

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

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

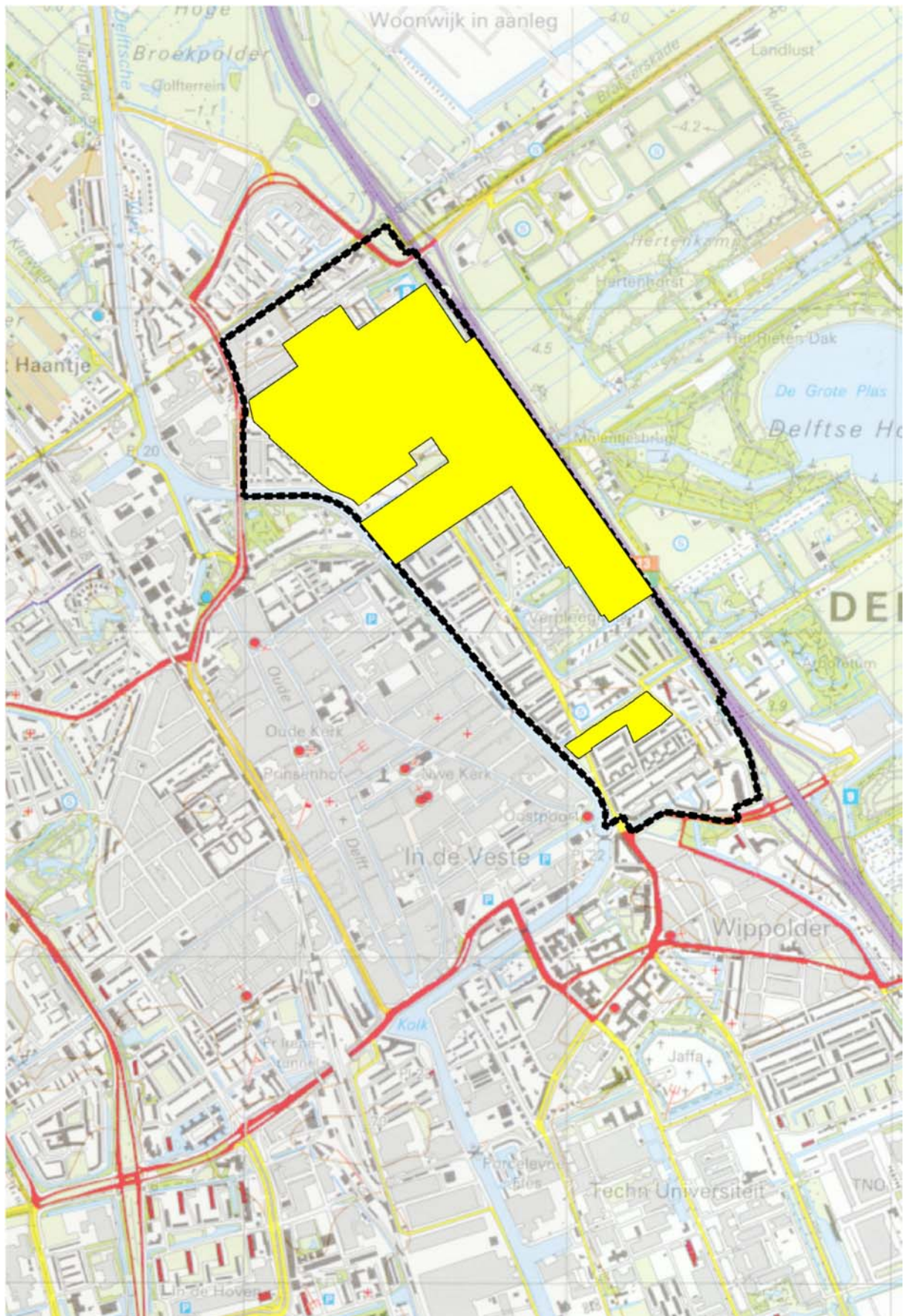
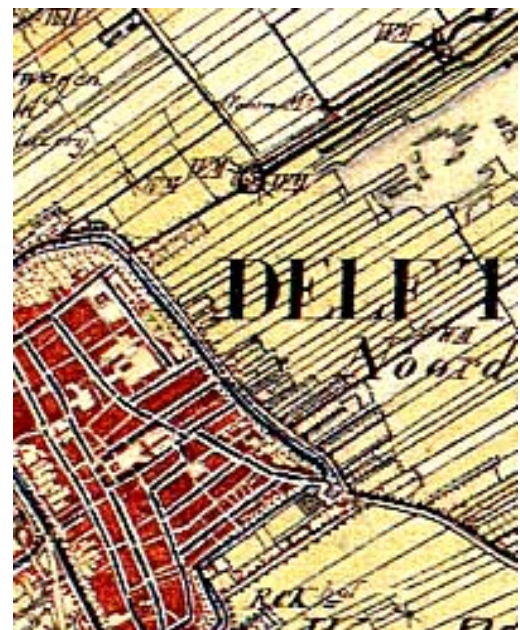


fig 19: kaart met daarop de gebieden waarvoor een aanlegvergunning/vrijstelling is vereist. Deze gebieden krijgen de medebestemming archeologisch waardevol gebied. Geel de gebieden met medebestemming archeologisch waardevol gebied.

8.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

8.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied ligt ten oosten en ten noord-oosten van de oude binnenstad. Het gebied werd in de Middeleeuwen ontgonnen waarbij een verkavelingspatroon ontstond met op regelmatige afstanden evenwijdige sloten, aansluitend op de verkavelingsstructuur in de oostelijke binnenstad. De noordelijke grens van de ontginning wordt gevormd door de waterloop die langs de Lombokstraat in het verlengde van de Kastanjewetering loopt. De kade die ten zuiden en evenwijdig aan voornoemde waterloop ligt, de Brasserskade, is in oorsprong een middeleeuwse weg, die vanaf de Vliet oostwaarts loopt. Na verloop van tijd moest er ten gevolge van de bodemdaling een bemaling met poldermolens worden geïntroduceerd. Enkele sloten werden in de 16de eeuw of eerder tot bredere voorboezems ofwel molensloten omgevormd die uitmondden in de singelgracht. De bijbehorende poldermolens stonden op enige afstand oostelijk van de singelgracht. Ten behoeve van de scheepvaart werden bij enkele molens een verlaat of overtoom aangelegd om het verschil in waterpeil te overbruggen.



Van de voormalige molensloten zijn de Tweemolentjesvaart en de Bieslandse Molensloot in principe nog geheel aanwezig. De twee 'Nootdorpse molens' stonden aan weerszijden van het water, ter hoogte van het nog aanwezige sluisje (Aan 't Verlaat). De Bieslandse molens stonden oostelijker, buiten het plangebied. Van de noordelijker gelegen, in ieder geval al in 1556 aanwezige molensloot van de Vrijenbanse polder is een gedeelte nog aanwezig als de sloot tussen de bebouwing van de Rubberplantage en de tuinen die behoren bij de opzet van het 'buitengesticht' van het Sint-Joriscomplex.

De Oostsingel is in oorsprong de buitenweg rond de stadssingel en moet reeds in 1355 zijn aangelegd toen het middeleeuwse Delft zijn grootste omvang kreeg. Het gebied ten oosten bleef in principe onbebouwd en kende eeuwenlang slechts paden om de weilanden en bleekvelden (voornamelijk in het noorden), en de boomgaarden en moestuinen (voornamelijk in het zuiden) te ontsluiten.

In de 20ste eeuw werd de Oostsingel een belangrijke schakel als verbinding met de Rijksweg A 13. Van die rijksweg werd het gedeelte van Den Haag tot Delft (Brasserskade) in 1930 in gebruik genomen en werd het verkeer via de Insulindeweg naar de Oostsingel geleid. Het gedeelte van de rijksweg naar Rotterdam kwam in 1937 in gebruik. De Oostsingel verloor haar intensieve verkeersfunctie stapsgewijs met de aanleg van de Stalpaert van der Wieleweg en Van Miereveldlaan (1938) en van de Sint Jorisweg in de jaren 1956.

8.2.2 *Bebouwing*

Het plangebied was eeuwenlang feitelijk onbebouwd. In het midden van de 17de eeuw werd op enige afstand van de stad een pesthuis gebouwd dat vanaf de Buitenweg met een oprijlaan bereikbaar was. Bij het pesthuiscomplex behoorde een begraafplaats. Zeer waarschijnlijk is een deel daarvan als Joodse begraafplaats in gebruik genomen en daarom nog steeds aanwezig. Het pesthuis werd in 1812 afgebroken.

In 1894-1895 kwam het buitengesticht van Het Sint Jorishuis tot stand, waarvan het hoofdgebouw nog bestaat en als rijksmonument is beschermd. Tot het complex behoorden het hoofdgebouw en verscheidene paviljoens, maar ook de oprijlaan, de tuinen aan weerszijden ervan en de Villa Maria, de woning van de geneesheer-directeur. Vanaf ca. 1900 ontstond er steeds meer bebouwing aan de Oostsingel en langs daarop uitkomende straten. Dat waren deels straten die als landelijke lanen tenminste in de 18de eeuw al aanwezig waren (Groenlandselaan, Hugo van Rijkenlaan, Oostblok) en deels nieuw aangelegde straten. Langs de Oostsingel en de Tweemolentjeskade bouwden met name particuliere aannemers vooral herenhuizen. Aan de daarop uitkomende straten verrezen arbeiderswoningen, aanvankelijk gebouwd door particulieren maar later vooral ook door enkele begin 20ste eeuw opgerichte woningbouwverenigingen. De Vermeerstraat (1911) werd aangelegd door "De Goede Woning"; het wijkje Het Heilige Land (1913-1919) met onder meer De Van der Madestraat en de Odulphusstraat werd aangelegd door de RK bouwvereniging St. Hippolytus. In het uiterste noorden van het plangebied, met als oude as de Brasserskade, kwam de 'Indische Buurt' tot stand, met daarin straten vernoemd naar



St. Jorishuis, het voormalige hoofdgebouw is een Rijksmonument

Oost-Indische eilanden. Als eerste kwam de bebouwing aan de Javastraat (1918) tot stand die werd aangelegd door het gemeentelijk woningbedrijf. In de jaren '30 volgde een grote uitbreiding in zuidelijke richting, in de jaren '50 gevolgd door een tweede grote uitbreiding (met straten vernoemd naar West-Indische eilanden). De Bomenwijk (1947-1949) is ontworpen door W. van Tijen. De woonwijk "Die Delfgauwse Weye (1951-1955) is ontworpen door S.J. van Embden. In de 20ste eeuw werd de bebouwing tot aan de rijksweg A 13 uitgebreid, onder meer ter plaatse van een voormalig ijsbaanterrein.

In het plangebied bleven groenzones uitgespaard, waarin bebouwing werd gesitueerd behorende bij instellingen ten dienste van de gezondheidszorg, zoals de uitbreiding van het Sint-Jorisgasthuis en De Bieslandhof.

In het zuiden van het plangebied was er sedert 1550 een stortplaats van de stad Delft, met beerputten voor huis- en ander afval. Later werd dit het terrein van de gemeentelijke stadsreiniging. Nadat dat bedrijf daar verdween kwamen er woningbouw en enkele kantoren.

8.2.3 Monumenten

In het plangebied zijn panden aanwezig die van cultuurhistorisch belang zijn en daarom als 'monument' kunnen worden gekwalificeerd. Slechts één pand heeft een beschermde status, en wel als rijksmonument. Op termijn zullen er nog gemeentelijke monumenten worden aangewezen. In 2005 wordt een preselectie gemaakt van potentiële gemeentelijke monumenten. Er zijn nog geen aanwijzingsprocedures gestart.

8.2.3.1 Rijksmonumenten:

Sint Jorisweg 2, oude hoofdgebouw van het Buitengesticht St. Jorisgasthuis, middendeel voormalige hoofd vleugel met aangebouwde kapel, alles uit 1894. (Monumentnummer 525326)

8.2.3.2 Potentiële rijksmonumenten

De monumenten uit de periode 1940-1965, de zogenaamde Wederopbouwperiode, zullen op termijn worden geïnventariseerd en geselecteerd voor een eventuele bescherming als rijksmonument. Op dit moment is nog geen inzicht of er Wederopbouwmonumenten in het plangebied voor eventuele rijksbescherming geselecteerd zullen worden. Een inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het terrein van St. Joris, ten behoeve van een ontwikkelingsplan voor het terrein, maakte duidelijk dat er enkele interessante gebouwen uit de Wederopbouwperiode aanwezig zijn. Het is denkbaar dat die voor een eventuele rijksbescherming worden geïnventariseerd. Uiteraard komen ze ook in aanmerking voor een eventuele gemeentelijke monumentenbescherming.

8.2.3.3 MIP-panden:

Het door het Rijk opgezette Monumenten Inventarisatieproject (MIP) was gericht op objecten uit de periode 1850-1940. De adressen zijn ontleend aan de MIP-inventarisatierapporten. De beschrijvingen en gegevens daarin zijn niet gecontroleerd, maar blijken helaas niet altijd correct of volledig. Alleen wanneer panden werden geselecteerd voor rijksbescherming werd een controle uitgevoerd en een uitvoeriger beschrijving opgesteld. Waar mogelijk zijn in onderstaande lijst verbeteringen doorgevoerd. De onderstaande MIP-panden zijn niet geselecteerd voor rijksbescherming en komen daarvoor ook niet meer in aanmerking. Ze komen mogelijk wel in aanmerking voor gemeentelijke bescherming en worden opgenomen in het GIP (Gemeentelijk Inventarisatieproject). In het kader daarvan kunnen gegevens aangevuld of verbeterd worden. Van de complexen die meerdere straten omvatten zijn die straten afzonderlijk in het alfabetische lijstje opgenomen:

<i>complex</i>	<i>omschrijving/functie</i>	<i>bouwjaar</i>
Aan 't Verlaat 40	woonhuis	1930-1939
Alyd Buserstraat 5-37	woonhuizen	ca. 1930-1940
Billitonstraat 1-35; 2-36	woonhuizen	1920-1929
Brasserskade 2	v.m. boerderij, restaurant De Brasserie	ca. 1890
Brasserskade 146-192	woonhuizen	ca. 1920-1929
Celebesstraat 4-20	woonhuizen	1918
Geertruyt van Oostenstraat 1-35	woonhuizen	ca. 1930-1940
Javastraat 3-63/4-70	woningen	1918

Van der Madestraat 1-29; 2-50	woningen	1912
Van der Madestraat 31, 52	woonhuis-winkel	1912
Cornelis Musiusstraat 1-13; 2-16	woonhuizen	1913-1919
Odulphusstraat 21	woonhuis-winkel	1912
Odulphusstraat 36-56, 55, 57	woningen	1913-1919
Oostblok 30;32	woonhuis	ca. 1890
Oostsingel 8-14; 7-13	woonhuizen	ca. 1910-1915
Oostsingel 2; 3; 4 (in de MIP-inventarisatie abusievelijk als Oostsingel 43 opgevoerd, een adres dat niet bestaat.)	woonhuis	ca. 1900-1910
Oostsingel 183 (in MIP abusievelijk als nr. 181 opgevoerd)	villa Maria,	1894
Dr. Schaepmanstraat 2-22; 79-125	woonhuizen	1913-1919
Vondelstraat 2-18; 1-15	woonhuizen	1912; 1939
Vondelstraat 17-49	woonhuizen	ca. 1930-1940
Vondelstraat 4-36; 17-19	woonhuizen	ca. 1930-1940

8.2.3.4 MIP-gebieden

Binnen het plangebied werd één 'gebied met bijzondere waarden' geïnventariseerd, en wel het gebied 'Sint-Jorisgesticht'. Het omvat het complex van het 19de-eeuwse buitengesticht in zijn oorspronkelijke omvang tot aan het Rijn-Schiekanaal met daarop onder meer het hoofdgebouw (dat als rijksmonument werd aangewezen), de erachter liggende paviljoens en de Villa Maria. Het gebied werd niet geselecteerd voor aanwijzing als beschermd stadsgezicht, mogelijk omdat het gebied wordt doorsneden door de Sint-Jorisweg en er inmiddels paviljoens waren afgebroken. De gemeente kent niet de mogelijkheid gemeentelijke beschermde gezichten aan te wijzen, maar kan wel op planologisch gebied structuren en bebouwingskarakteristieken vastleggen en zo toch de desbetreffende cultuurhistorische waarden beschermen. De oprijlaan, de daaraan gelegen tuinen structuur zijn van belang.

8.2.3.5 Potentiële gemeentelijke monumenten.

De MIP-panden die niet voor rijksbescherming in aanmerking kwamen zouden als gemeentelijk monument kunnen worden beschermd, maar er zijn meer panden die voor een gemeentelijke monumentenbescherming in aanmerking kunnen komen. Het MIP is destijds onder vrij grote tijdsdruk uitgevoerd door mensen die niet in Delft bekend waren. Zij hebben de gegevens gemeentelijke monumenteninventarisatie geraadpleegd die toen vrijwel alleen op de binnenstad betrekking had. Er zijn mede daarom panden in het plangebied aanwezig waarvan men zich terdege kan afvragen waarom die niet in het MIP zijn opgenomen, waar vergelijkbare panden elders dat wel zijn.

De preselectie van potentiële gemeentelijke monumenten die in 2005 wordt gemaakt betreft niet alleen panden uit de MIP-periode 1850-1940, maar ook objecten uit de daaropvolgende Wederopbouwperiode 1940-1965. De gemeentelijke monumentenverordening kent overigens in afwijking van de Monumentenwet geen leeftijdscriterium en ook objecten van na 1965 kunnen desgewenst, in uitzonderingsgevallen, voor gemeentelijke monumentenbescherming in aanmerking komen.

Er kan nu slechts een voorlopig overzicht worden gegeven van niet in het MIP opgenomen panden in het plangebied die ook in aanmerking zouden kunnen komen voor gemeentelijke bescherming.

<i>complex</i>	<i>functie</i>	<i>bouwjaar</i>
Oostsingel 51-52-53-54-55	statige herenhuizen	ca. 1885
Oostsingel 79-80-81-82-83-84-85-86,	eenvoudige herenhuizen, Art-	1908

	Nouveau	
Oostsingel 112-113-114-115-116-117	herenhuizen	1890
Oostsingel 123	particuliere villa In bezit/gebruik geweest bij het Meisjeshuis	ca. 1900
Sint-Jorisweg 2	Complexonderdelen uitbreiding 'Buitengesticht Joris' Kliniek (gebouw 03+09)	basisontwerp 1959
	Ontspanningsgebouw (gebouw 10) op een taps toelopende plattegrond	1961
	Economiegebouw (gebouw 14)	1959-1969
	Centraal ketelhuis met schoorsteen (gebouw 17)	1961
	uit v.m. binnengesticht overgebracht 17de-eeuws poortje	17de-eeuw
Tweemolentjeskade 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17		
Vermeerstraat 1-2-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-31		
Vermeerstraat 2/4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36		

8.2.4 Beleid en onderzoek

Het rijksbeleid is gebaseerd op de monumentenwet en voorziet onder meer in de mogelijkheid rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten aan te wijzen. In de praktijk wordt gewerkt met brede inventarisaties gevolgd door selecties van voor bescherming in aanmerking komende objecten (monumenten) of gebieden (gezichten). De inventarisatie van objecten en gebieden uit de periode 1850-1940 (MIP c.q. MSP) is afgerond en heeft geleid tot de uiteindelijke aanwijzing van één rijksmonument. Op termijn is een inventarisatie van objecten en gebieden uit de periode 1940-1965, de 'wederopbouwperiode', te verwachten die door een selectie zal worden gevolgd.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van cultuurhistorisch erfgoed in de gebouwde omgeving is gestoeld op de monumentenverordening die voorziet in het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. De gemeente kent niet de mogelijkheid gemeentelijke beschermde stadsgezichten aan te wijzen. Het vigerende beleid is op te vatten als de voortzetting c.q. afronding van het beleid dat is vastgelegd in de nota 'Monumenten bij de tijd, Monumentenzorg 1994-2004'. Voor rijksbescherming geïnventariseerde objecten die geen rijksbescherming hebben gekregen worden altijd opgenomen in een gemeentelijke monumenteninventarisatie die ook andere objecten kan omvatten.

Over de uiterlijke vorm van gebouwen bevat de Welstandsnota de nodige criteria maar dat betreft te bouwen of toe te voegen zaken. Afbraak kan op grond van welstandscriteria niet worden verboden.

8.2.5 Gewenste ontwikkeling

Het enige in het plangebied aanwezige rijksmonument is op de plankaart aangegeven. De bescherming van rijksmonumenten wordt voldoende in de Monumentenwet geregeld. Daarnaast komt in het plangebied cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor waaruit op termijn gemeentelijke monumenten kunnen of zullen worden geselecteerd. Behoud van de

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is van belang, aangezien deze elementen karakteristiek en beeldbepalend zijn voor het gebied of voor de stad als geheel. Deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is eveneens op de plankaart aangegeven. Niet altijd is een formele monumentenbescherming nodig maar kunnen welstandscriteria en voorschriften in een bestemmingsplan voldoende bescherming bieden. Zo kunnen storende materiaaltoepassingen op grond van welstandscriteria en storende wijzigingen van het bouwvolume (dakopbouwen, rooilijnoverschrijdingen etc.) op grond van bepalingen van bestemmingsplan worden voorkomen

8.2.6 Conclusie

Bouwwerkzaamheden die betrekking hebben op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn slechts mogelijk na het verlenen van een vrijstelling. Aanlegwerkzaamheden welke betrekking hebben op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is slechts mogelijk na verkrijging van een aanlegvergunning.

9 Handhaving

9.1 Bestaande situatie

De inventarisatie van het plangebied ten aanzien van handhaving dient nog plaats te vinden. Bij de inventarisatie zullen de volgende vier situaties worden onderzocht:

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

9.1.1.1 legale situaties die positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

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

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

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

9.1.1.3 illegale situaties die positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

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

9.1.1.4 illegale situaties die niet positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

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

9.2 Beleid onderzoek

9.2.1.1 Nota Handhaving Bestemmingsplannen, beleid en uitvoering

De vastgestelde beleidsnota "Handhaving bestemmingsplannen, beleid en uitvoering" d.d. 4 juni 2002 van de gemeente Delft beperkt zich tot het handhaven van de bestemmingsplanvoorschriften die niet op grond van andere regimes (bijvoorbeeld milieuwetgeving) kunnen worden gehandhaafd. Het volledig handhaven van alle regels in bestemmingsplannen is een ondoenlijke en onbetaalbare zaak. Dit betekent dat sommige aspecten van het ruimtelijke beleid stringenter zullen worden gehandhaafd dan andere aspecten. Dit vergt een prioriteitstelling. Bij de prioriteitstelling is als uitgangspunt genomen de vraag welke schadelijke

gevolgen absoluut voorkomen moeten worden. Prioriteit wordt bepaald door twee factoren: de ernst van de overtreding (schade) en de kans dat die overtreding zal voordoen. Het gemeentelijke grondgebied is op basis van specifieke kwaliteiten van een gebied onderverdeeld in verschillende typen plangebieden. Voorbeelden hiervan zijn:

- bedrijventerreinen,
- woonwijken en
- buitengebieden.

De kans dat een overtreding zich zal voordoen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het type plangebieden.

Schade als gevolg van overtreding van bestemmingsplanvoorschriften kan zich voordoen in:

- milieuschade (water en ecologie);
- ruimtelijke ordeningsschade (schade aan de zichtkanten van de stad, aantasting van bezonning, zicht en privacy, geur, stank en geluidsoverlast);
- economische schade.

In de prioriteitsstelling van het handhaven van bestemmingsplanvoorschriften is het voorts van belang dat onderscheid wordt gemaakt in voorschriften die het gebruik van gronden en voorschriften die de bebouwing van grond reguleren. Soms zal strijdig gebruik tot schade leiden (bijvoorbeeld ongewenste vestiging van een bedrijf in de binnenstad), in en ander geval is het juist de overtreding van bebouwingsvoorschriften die tot schade leidt (plaatsing van een gebouw in de voortuin). Dit plan valt te kenmerken als woonwijken.

Het opsporen van illegale situaties kan op meerdere manieren plaatsvinden. Het periodiek houden van luchtfotovergelijkingen is een goede methode om illegale bouwwerken op te sporen. Voor het opsporen van illegale gebruik is het raadplegen van openbare bronnen, zoals het register van de Kamer van Koophandel, internet en gemeentelijke dossiers een betere methode. Steeds zal de overtreding ook feitelijk (ter plaatse) geconstateerd moeten worden. In een aantal gevallen kan een overtreding slechts worden opgespoord door controles op straat.

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

- Cijfer 1: intensieve handhaving
Cijfer 2: reguliere handhaving
Cijfer 3: incidentele handhaving en handhaving op signalen van buiten

9.3 Gewenste ontwikkeling

PM

9.4 Conclusie

Afhankelijk van inventarisatie

10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

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

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan zal, na accordering door B&W, onderwerp zijn van overleg en inspraak. Het voorontwerp bestemmingsplan zal aan diverse overlegpartners als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden worden en in het kader van inspraak voor een periode van 4 weken ter inzage worden gelegd voor omwonenden en andere belanghebbenden, met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke inspraakreacties. Gedurende die periode zal, tijdens een inspraakbijeenkomst, tevens de gelegenheid geboden worden voor mondelinge inspraak.

Alle overleg- en inspraakreacties zullen samengevat en beantwoord worden in de Nota Inspraak en Overleg. Het voorontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van de reacties aangepast worden tot het ontwerp bestemmingsplan. Het aangepaste plan en de Nota Inspraak en Overleg worden behandeld door de commissie Duurzaamheid. Indieners van overleg- en inspraakreacties worden uitgenodigd bij deze behandeling aanwezig te zijn en kunnen desgewenst gebruik maken van hun insprekrecht.

Bij een positief advies van de commissie Duurzaamheid zal het ontwerp bestemmingsplan voor de duur van 4 weken ter inzage worden gelegd voor schriftelijke zienswijzen. Alle zienswijzen zullen samengevat en beantwoord worden in de Nota Zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast en zal het aan de commissie Duurzaamheid worden aangeboden, waar een hoorzitting wordt gehouden voor de indieners van de zienswijzen. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan aangeboden aan de provincie ter goedkeuring. Indieners van zienswijze kunnen tegen het vastgestelde plan, en overige belangstellenden tegen gewijzigde onderdelen, gedurende 4 weken bedenkingen indienen. Vervolgens zal de provincie het bestemmingsplan goedkeuren. Tegen dit vaststellingsbesluit staat gedurende 6 weken de mogelijkheid op, voor indieners van zienswijze en tegen gewijzigde onderdelen van het plan, tot beroep bij de Raad van Staten.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

10.2.1.1 Kosten / opbrengsten

De kosten en opbrengsten van een aantal plannen zijn in het Meerjarenprogramma Vastgoed 2005-2008 (MPV) opgenomen. Voor nadelige saldi zijn ten laste van de algemene reserve voorzieningen getroffen.

De status van de in het MPV opgenomen plannen is verschillend. Zo zijn de plannen 'Oostsingel – De laatste eer' en 'Oostblok II – Staalweg' grondexploitaties in uitvoering en komen ten laste van het Grondbedrijf.

Het plan 'Die Delfgaauwse Weye' is een actieve exploitatie die niet ten laste komt van het Grondbedrijf: de exploitatie-uitkomsten worden afgerekend met de MRSV.

Het plan 'Koepoort' is een particuliere ontwikkeling en valt onder het regime van het Grondbedrijf, als actieve grondexploitatie. Omdat het een particuliere ontwikkeling is, komen de kosten en opbrengsten niet ten laste van het Grondbedrijf maar ten laste van de ontwikkelaar, tevens eigenaar van het terrein.

De plannen 'GGZ Delfland Sint Joris', 'Ceram Boeroe' en de 'Bomenwijk' zijn particuliere ontwikkelingen en als zodanig niet opgenomen in het MPV.

10.2.1.2 Fasering

Het plan 'Oostsingel – De laatste eer' is zo goed als gerealiseerd; de woningen zullen medio 2005 worden opgeleverd en het woonrijpmaken zal eind 2005 afgerond zijn. Het plan 'Oostblok II – Staalweg' zal in 2005 van start gaan; de werkzaamheden in het openbaar gebied zullen naar verwachting eind 2006 voltooid zijn.

Het plan 'Die Delfgaauwse Weye' is in het voorjaar van 2005 van start gegaan en zal medio 2006 afgerond zijn.

Verder is van de particuliere ontwikkelingen 'Ceram Boeroe' in uitvoering en de plannen 'GGZ Delfland Sint Joris', 'Koepoort' en de 'Bomenwijk' in voorbereiding.

10.2.1.3 Saldo

De plannen die in het MPV zijn opgenomen zijn, omdat er in het MPV ook een voorziening voor is getroffen, zijn budgettair neutraal voor het bestemmingsplan Noord-oost.

10.2.1.4 Risico's

De financiële risico's zijn afgedekt in de reserves en voorzieningen van het MPV.

10.2.1.5 Conclusie

Het bestemmingsplan Noord-oost is, voor wat betreft de gemeentelijke inbreng, sluitend in financiële zin.