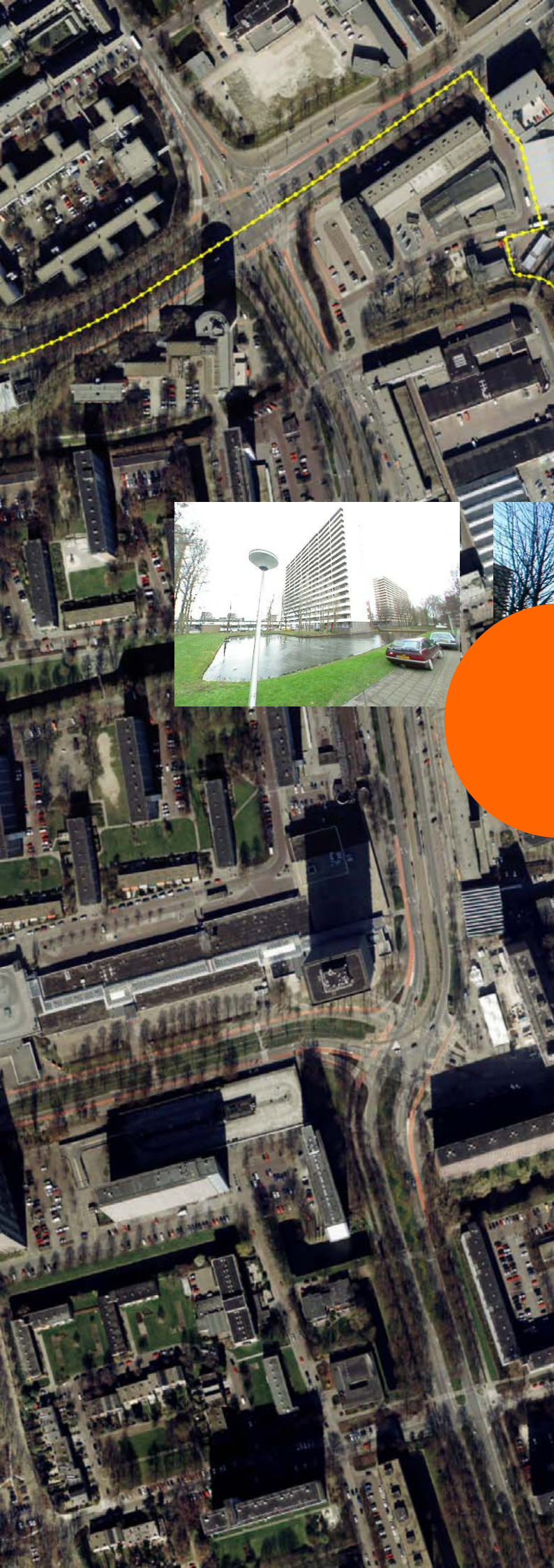


Bestemmingsplan Zuidwest 1 VOORHOF

voorontwerp
juli 2005

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

ZUIDWEST deelgebied 1 (VOORHOF)

TER VISIE GELEGD DOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
d.d.

ONHERROEPELIJK
d.d.

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
d.d.

GOEDGEKEURD DOOR GS
d.d.

juli 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	7
2	Gebiedsvisie	9
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	19
4.3	Gewenste ontwikkelingen	22
4.4	Conclusie	29
5	Functies	31
5.1	Wonen	31
5.2	Bedrijven, Kantoren, Horeca en detailhandel	32
5.3	Maatschappelijke voorzieningen	35
5.4	Openbare ruimte	36
6	Milieu	39
6.1	Water	39
6.2	Ecologie	43
6.3	Bodem	46
6.4	Milieuzonering bedrijven	47
6.5	Geluid	50
6.6	Luchtkwaliteit	52
6.7	Externe veiligheid	53
6.8	Duurzaamheid/Energie	54
7	Infrastructuur	57
7.1	Bovengronds (verkeer en vervoer)	57
7.2	Ondergronds (kabels en leidingen)	64
8	Cultuurhistorie	65
8.1	Archeologie	65
8.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	67
9	Handhaving	69
9.1	Bestaande situatie	69
9.2	Beleid en onderzoek	69
9.3	Gewenste ontwikkeling	70
9.4	Conclusie	71
10	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	73
10.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
10.2	Financiële uitvoerbaarheid	73

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van Zuidwest deelgebied 1 wordt gevormd door de wijk Voorhof. De begrenzing valt min of meer samen met vier belangrijke structuurelementen, te weten:

- de Westlandseweg aan de noordzijde
- de spoorlijn aan de oostzijde;
- de Kruithuisweg aan de zuidkant en
- de Provincialeweg aan de westzijde.

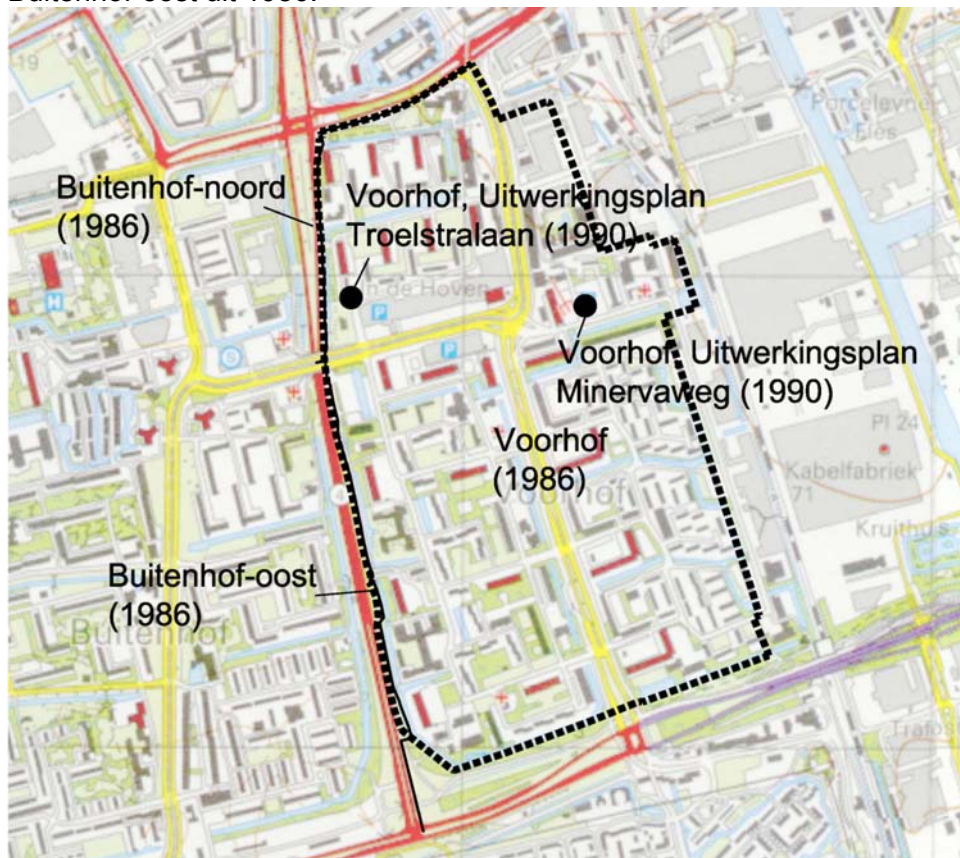


Figuur 2. Begrenzing plangebied

In verband met de ontwikkeling van de Spoorzone en het gebied Station Zuid is de oostzijde van Voorhof niet binnen dit bestemmingsplangebied begrepen. Bij de Provincialeweg is de plangrens langs de weg gelegd, waardoor deze weg in zijn geheel in het nog op te stellen bestemmingsplan Zuidwest, deelgebied 2 (Buitenhof) zal gaan vallen. De plangrens bij de Kruithuisweg is langs de watergang tussen de Voorhof en deze weg gelegd, zodat deze weg geheel in het nog op te stellen bestemmingsplan Zuidwest, deelgebied 3 (Tanthof) zal komen liggen. Hierdoor vallen mogelijke ontwikkelingen aan deze hoofdinfrastructuur zoveel mogelijk in één plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

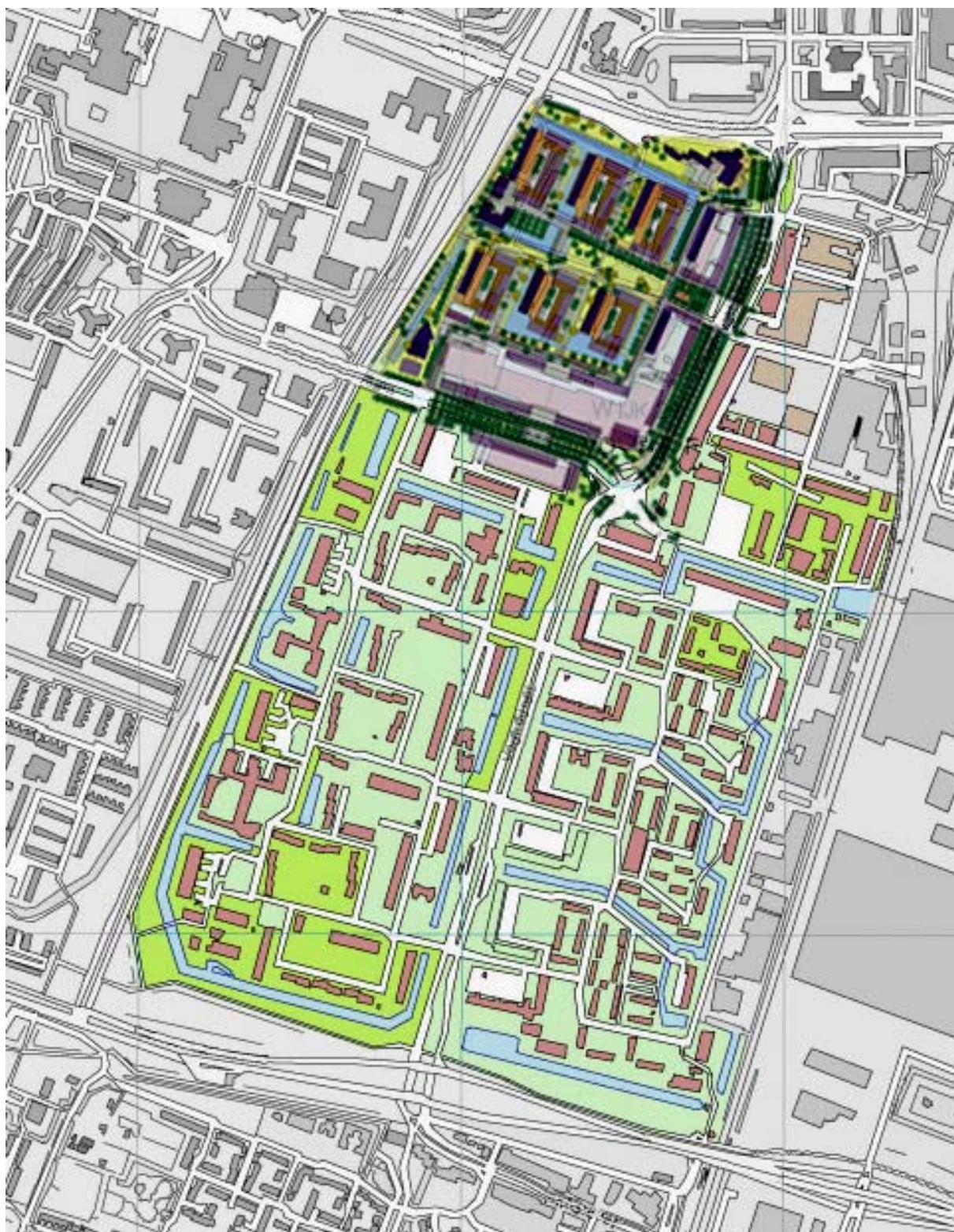
Momenteel gelden voor het plangebied het bestemmingsplan Voorhof, vastgesteld in 1986, de uitwerkingsplannen Minervaweg en Troelstralaan, beiden uit 1999 en voor een hele kleine strook aan de westzijde van het plangebied de bestemmingsplannen Buitenhof-noord en Buitenhof-oost uit 1986.



Figuur 3. 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 worden de bestaande situatie, de van toepassing zijnde regelgeving, de onderzoekgegevens en de gewenste ontwikkelingen op deelaspecten van de ruimtelijke ordening beschreven. Het betreft de aspecten: ruimtelijke opzet, functies, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie. In deze hoofdstukken is de afweging van ruimtelijke relevante factoren gemaakt voor de toekomst van het plangebied. Hoofdstuk 9 beschrijft de bestaande situatie, de regelgeving en onderzoek en de gewenste ontwikkeling ten aanzien van handhaving in dit plangebied. In hoofdstuk 10 wordt tot slot wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



Figuur 4: Gebiedsvisie

2 Gebiedsvisie

Het plangebied Zuidwest, I (Voorhof) is gebouwd in de jaren zestig. In dit bestemmingsplan zal voor een belangrijk deel de bestaande situatie worden opgenomen voorzien van moderne regelgeving voor woninguitbreidingen. Een forse ruimtelijke ingreep wordt voorzien in het plandeel Poptahof.

Conserveren van bestaande situatie

Voor de verschillende woningen wordt de bestaande ruimtelijke opbouw als uitgangspunt aangehouden omdat er geen aanleiding de bestaande bebouwingsstructuur ingrijpend te veranderen. Uitbreidingen van woningen met aan- en uitbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en bijgebouwen wordt mogelijk gemaakt conform de nieuwe uniforme regeling voor uitbreiding van woningen.

Poptahof

De Poptahof zal worden geherstructureerd. Bij deze ontwikkeling wordt een onderscheid gemaakt tussen de openbare ruimte en bouwvelden met vooral woningen.

Ad 1. openbare ruimte

In het stedenbouwkundig plan is de openbare ruimte op hoofdlijnen vormgegeven en heeft daarmee een schematisch karakter. Op dit moment wordt een plan gemaakt voor deze buitenruimte als uitwerking van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Op korte termijn wordt niet verwacht dat deze plannen zover zijn dat eventuele wijzigingen ten opzichte van het stedenbouwkundig voldoende zijn uitgekristalliseerd. Deze plannen zijn daarom niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan is voor het overige uitgangspunt geweest voor dit voorontwerp bestemmingsplan. In een volgende fase van het bestemmingsplan kan het plan op onderdelen worden aangepast. Hierbij mag evenwel het oppervlak groen en water niet substantieel worden verkleind.

Ad 2. bouwvelden met vooral woningen (veld 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10)

In het stedenbouwkundig plan is de omvang van deze bouwvelden uitvoerig onderzocht. In principe zijn de buitenste grenzen van deze velden als bebouwingscontour in het bestemmingsplan opgenomen. Alleen voor de hoogbouw wordt nog enige ruimte geboden om deze bestaande gebouwen in de onderbouw zodanig te kunnen vernieuwen dat een goede aansluiting op de omliggende nieuwbouw mogelijk wordt. Voorts is de hoogte van de bebouwing bepaald, waarbij de bebouwing naast een maximale hoogte soms ook een minimale hoogte krijgt opgelegd, conform het stedenbouwkundig plan.

Ook wordt geregeld dat het parkeren binnen het veld moet worden opgelost en wel zodanig dat deze niet rechtstreeks grenst aan de openbare ruimte en ten minste 1 parkeerplaats per woning omvat. Binnen de woonbestemming is de gebruikelijke regeling van toepassing met betrekking tot bedrijven, kantoren en praktijkruimten aan huis. De randen van de woonwijk langs de Papsouwselaan en de Martinus Nyhoflaan wordt op de begane grond multifunctioneel gebruik mogelijk gemaakt. In een volgende fase van het bestemmingsplan kan de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de eerste te ontwikkelen velden aanleiding zijn tot aanpassingen op onderdelen.

In de zuidwesthoek is een woontoren van maximaal 16 lagen toegestaan, mits een hoogbouweffectrapportage heeft aangetoond dat hier hoogbouw in die vorm aanvaardbaar is. Langs zowel de Troelstralaan als Martinus Nijhofflaan mogen bij woningen boven winkels geen parkeergelegenheid in de gevel worden geplaatst. Binnen de woonbestemming is de gebruikelijke regeling van toepassing met betrekking tot bedrijven, kantoren en praktijkruimten aan huis.

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Verantwoording planvorm

Voor bestaand stedelijk gebied is door de gemeenteraad een uniform set voorschriften vastgesteld dat per bestemmingsplangebied wordt aangepast aan het specifieke karakter van het betreffende gebied. Dat uniforme set voorschriften voorziet in het conserveren van bestaande bebouwing met ruimte voor enige uitbreiding. De gebruiksmogelijkheden van woningen wordt iets verruimd door per woning ruimte te bieden voor het werken aan huis. Maximale oppervlak dat voor dergelijke bedrijvigheid mag worden gebruikt bedraagt 30% van het totale gebruiksoppervlak van de woning.

Het plangebied Zuidwest, 1 wordt voornamelijk conserverend bestemd conform de voormelde uniforme regeling.

Voor die wijk Poptahof, die in de planperiode ingrijpend zal worden aangepast, is een wat ruimere bestemmingsregeling opgenomen. Dit biedt enige flexibiliteit voor de nadere uitwerking van de plannen. Voorwaarden die ruimtelijk van groot belang worden geacht zijn wel in de regeling opgenomen, zoals bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte.

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 begrippen 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). Met de aanwijzing * wordt aangegeven dat boven dat aantal bouwlagen geen kap is toegestaan. Dit geldt dan met name voor de flat. De meeste andere woningen hebben geen aanwijzing * en mogen dan wel voorzien worden van een kap.

Voor de te renoveren wijk Poptahof zijn bijzondere bouwhoogtevoorschriften opgenomen. Hierin is soms gewerkt met het aantal bouwlagen, soms met het maximaal bouwhoogte in meters. Aan die regeling is de voorwaarde verbonden dat in eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien en dat die parkeervoorziening niet zichtbaar mag zijn vanuit de openbare ruimte. De regeling vloeit rechtstreeks voort uit het vastgestelde stedenbouwkundig plan Poptahof.

Aan het wooncomplex in de zuidwest-hoek van de Poptahof is de bouwhoogte gekoppeld aan een hoogbouweffect-rapportage waaruit moet blijken dat het complex ter plaatse ruimtelijke aanvaardbaar is.

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.

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 1 van de Lijst van Bedrijfstypen (LvB) met een vrijstelling voor categorie 2 kantoren.

3.2.2.3 Bedrijfsdoeleinden

Het plangebied heeft overwegend een woonkarakter. Bedrijven die een beperkte inbreuk maken op dit woonmilieu zijn toegestaan onder de bestemming bedrijfsdoeleinden. Bedrijven die voorkomen in categorie 1 LvB zijn toegestaan. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 2-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 oppervlakte van de gebouwen ten hoogste het genoemde percentage van het bebouwingsvlak bedragen. Gebouwen aangewezen met een c zijn cultuurhistorisch waardevolle maar niet als zodanig beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

3.2.2.4 Gemengde doeleinden

Aan weerszijden van de Papsouwselaan liggen zogenoemde winkelstrips waarin op de begane grond winkels, kantoren en bedrijven zijn gevestigd. De gebouwen zijn vanaf de begane grond in gebruik voor wonen. Deze percelen hebben de bestemming gemengde doeleinden gekregen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijk voorzieningen alleen toegestaan op de begane grond. Detailhandel en horeca zijn alleen toegestaan indien op de plankaart een aanwijzing d en/of h is opgenomen. Dit onderscheid is in dit bestemmingsplangebied gemaakt omdat de gemeente detailhandel wil concentreren in het winkelcentrum en voor het overige wil beperken tot bestaande detailhandel in de strips.

Voor de strip aan de noordzijde van de Hendrik Tollensstraat is bovendien de aanwijzing 1 opgenomen waarmee ook op de eerste verdieping gemengde doeleinden is toegestaan. In het betreffende pand is op de eerste verdieping een Snookercentrum gevestigd.

Voor de strips aan de westzijde van de Papsouwselaan is een aanwijzing 2 opgenomen waarmee de mogelijkheid wordt geboden voor een verhoogde begane grondlaag.

Bedrijven, detailhandel, kantoren enzovoort, die voorkomen in categorie 1 LvB zijn toegestaan. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 2-bedrijven toegestaan. Dit alles met uitzondering van inrichtingen die in de LvB een rand om de bedrijfscategorie hebben. Voor deze inrichtingen is de afstand voor gevaar maatgevend. Boven deze bedrijfstypen zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan.

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.

3.2.2.6 Detailhandelsdoeleinden

De bestaande winkels in het plangebied (winkelcentrum lin de Hoven, AH aan de Martinus Nijhofflaan en het voormalig bankgebouw op het Delflandplein) zijn bestemd voor detailhandelsdoeleinden.

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 1LvB zijn binnen deze bestemming zonder meer toegelaten. Voor detailhandel vallend onder categorie 2 is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen.

3.2.2.7 Garages

Aan alle bestaande garages die niet zijn gelegen in de tuin van een woning, is de bestemming garages toegekend. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

3.2.2.8 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.

3.2.2.9 Tuin

De bestemming tuin is toegekend aan het doorgaans 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 oppervlak 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. 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.

3.2.2.10 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 aanwijzing “Pa” mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor parkeren.

3.2.2.11 Openbaar groen

In dit plangebied is al het groen dat voor het publiek vrij toegankelijk is bestemd als openbaar groen. 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’.

3.2.2.12 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 een binnenplanse vrijstelling worden fietstrommels mogelijk gemaakt.

3.2.2.13 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 binnenplanse vrijstelling is het verder mogelijk om binnen deze bestemming een fietstrommel te plaatsen.

3.2.2.14 Water

De hoofdwatergangen zijn bestemd tot water. De overige watergangen zijn niet specifiek bestemd, maar vallen onder bijvoorbeeld de bestemming openbaar groen, park enzovoort.

3.2.2.15 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 het verlenen van vrijstelling om zo de belangen van deze medebestemmingen te kunnen waarborgen. 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 Gebruiksbepalingen

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. In lid 2 is aangegeven welk gebruik in ieder geval verboden is en in lid 3 welk gebruik hieronder niet wordt verstaan. Lid 4 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 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 Overgangsbepalingen

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik gronden. In afwijking van de bouwvoorschriften blijven enige bouwmogelijkheden 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.

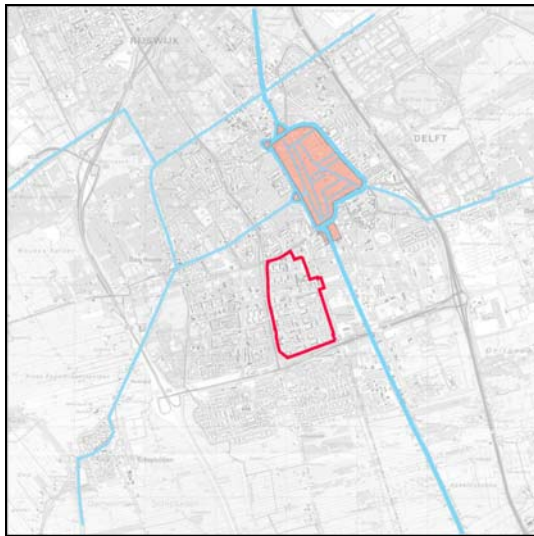
3.2.3.8 Strafbepaling

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, het verrichten van aanlegvergunningsplichtige 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.

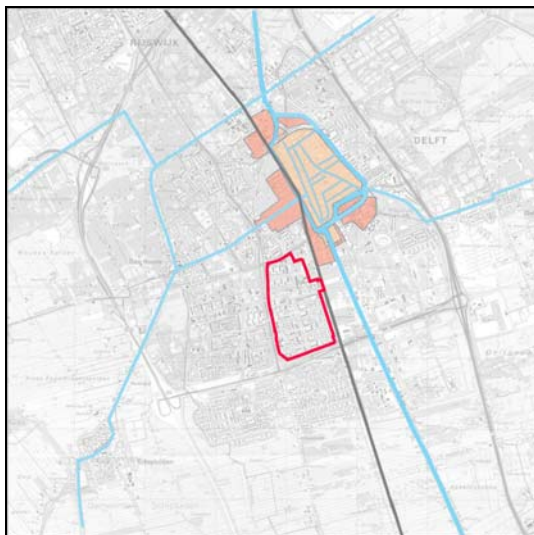
3.2.4 Specifieke elementen

3.2.4.1 Seksinrichtingen

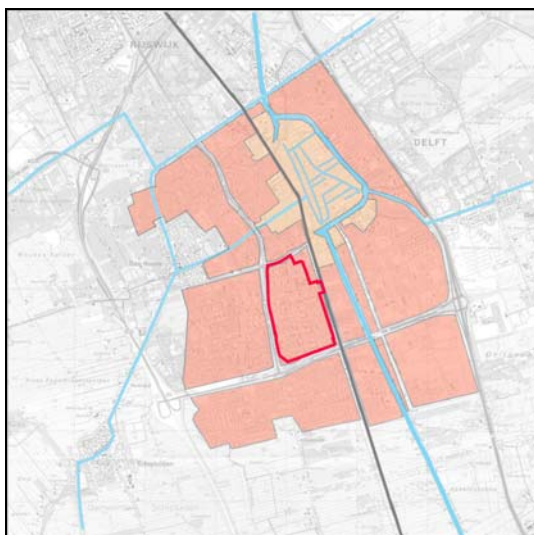
Voor het gehele gemeentelijke grondgebied geldt een paraplu-bestemmingsplan waarin is bepaald dat seksinrichtingen in Delft worden beschouwd als bedrijven en dat voor dergelijke bedrijven een verbod geldt met de mogelijkheid voor vrijstelling onder voorwaarden voor de vestiging van twee seksinrichtingen binnen de gehele gemeente. Deze regeling wordt in ieder nieuw bestemmingsplan overgenomen anders zou voor dat gebied geen verbod gelden. Raamprostitutie is uitgesloten.



Delft rond 1800



Delft rond 1900



Delft rond 2000

Figuur 6. Historische ontwikkeling

4 Ruimtelijke opzet

4.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft vrijwel de gehele wijk Voorhof. De Voorhof is in het begin van de 60-er jaren van vorige eeuw als één geheel ontworpen en tussen '60 en '70 gebouwd.

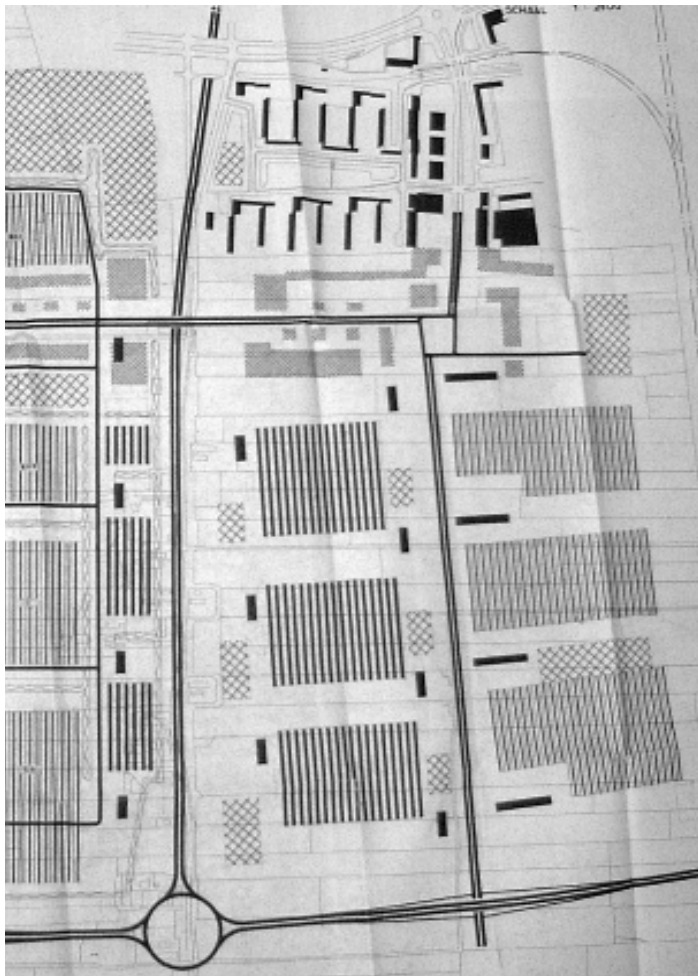
historie

In de jaren voor de stedelijke ontwikkeling ter plaatse van de Voorhof had dit gebied overwegend een agrarische functie. Het kenmerkende veenweidelandschap, zoals we dat in Midden Delfland nog kunnen zien, is met de ontwikkeling ingrijpend veranderd. Slechts een enkele structuurlijn is nog in de huidige situatie terug te vinden. Het Abtwoudsepad, nu een belangrijke oostwestroute voor vooral fietsverkeer is nog wel een oude lijn, die over grote lengte het gebied doorsneet.

De grenswijziging van 1960, waarbij de Abtwoudsche Polder bij de stad Delft werd gevoegd, maakte uitbreidingen in zuidelijke richting mogelijk, waarbij eerst de Voorhof is ontwikkeld en in aansluiting hierop de Buitenhof.

stedenbouwkundige opzet Voorhof

De wijk Voorhof is in de zestiger jaren ontworpen als grote na-oorlogse uitbreiding voor woningbouw. De wijk is een kenmerk van de toenmalige stedenbouw en duidelijk als één concept ontworpen. Met de onderliggende kavelstructuur is geen rekening gehouden. De hele wijk is in z'n totaliteit opgehoogd.



Figuur 7: Structuurplan Van Embden

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

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

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

huidige situatie

De Voorhof bestaat uit vier delen die gevormd worden door het assenkruis van de Martinus Nijhofflaan/Mercuriusweg en de Papsouwselaan/Voorhofdreef.

Wijkbeschrijving Voorhof

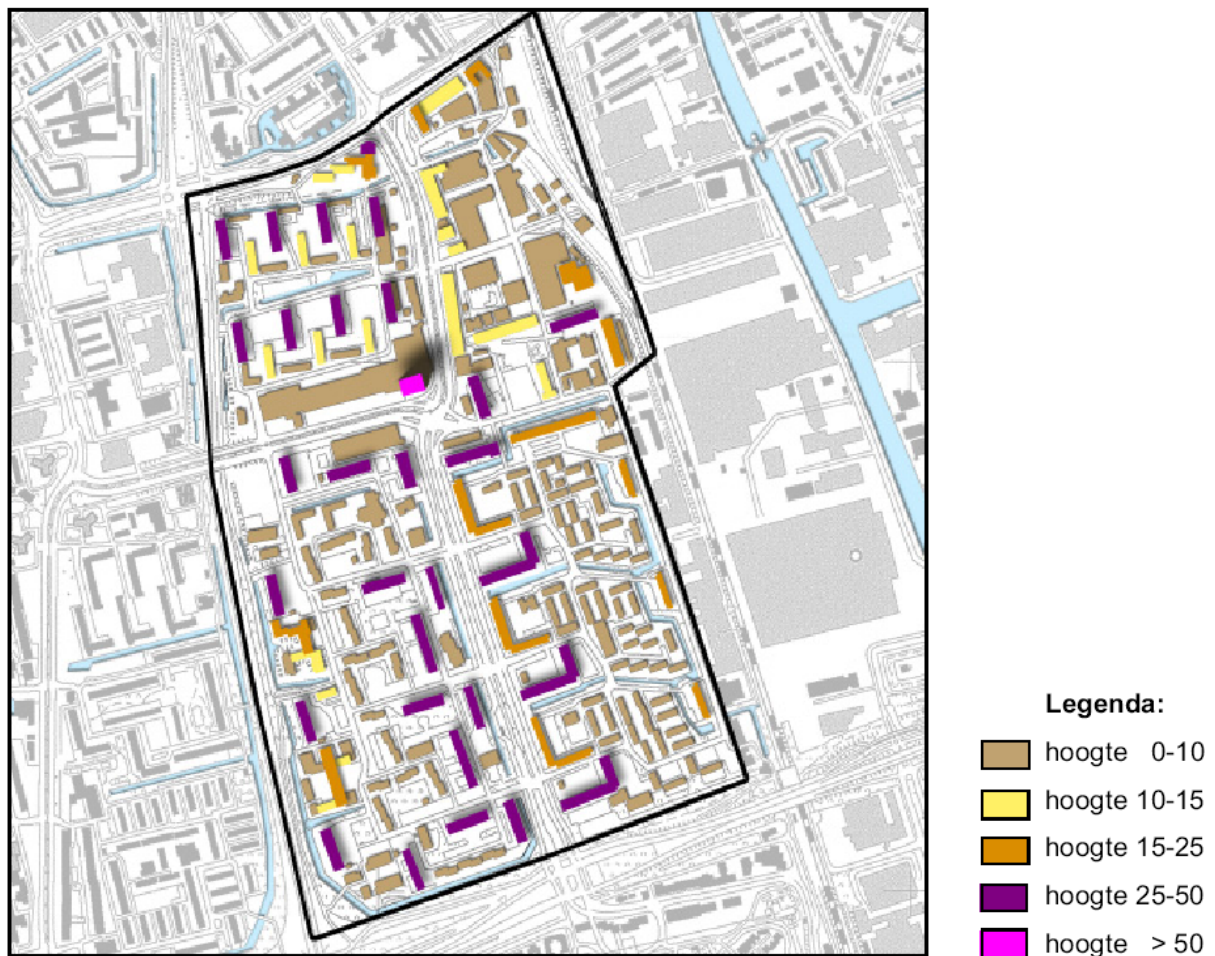
De Voorhof is een typische jaren zestig wijk met veel hoge flats in een groene omgeving. De woningdichtheid is door de flats hoog. De Voorhof behoort zelfs tot de wijken van Nederland met de meeste inwoners per hectare, nl. 97. Ter vergelijking: in de Buitenhof is dit 64 en voor Delft totaal is dit 40. Binnen de Voorhof is de buurt Voorhof Hoogbouw (strook tussen Voorhofdreef en Multatuliweg) het dichtst bevolkt met 236 inwoners per hectare. Opvallend is dat op straat weinig van deze dichtbevolktheid is te merken. De hoeveelheid mensen die zich in de openbare ruimte ophoudt is laag. Er is altijd sprake van enige drukte rondom de twee winkelcentra in de wijk: de Hovenpassage en de Multatuliweg, maar daarbuiten is het erg rustig. De grote hoeveelheid speelplekken en trapvelden worden buiten schooltijd wel intensief gebruikt.

Voorhof Noordoost

In Voorhof Noordoost is zowel bedrijvigheid als woningbouw te vinden. Vanouds zijn hier diverse servicebedrijven en kleine middenstanders te vinden. In het gebied is een ondernemersvereniging actief en bestaan er in de diverse appartementencomplexen VVE's. De ontwikkelingen die samenhangen met de Spoorzone zullen van grote invloed zijn op dit gebied. De bedrijvigheid zal gedeeltelijk moeten wijken voor woningbouw.

Poptahof

De Poptahof wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een achttal grote flats en diverse kleine complexen. De structuur van de buurt is eenvoudig, er zijn slechts 2 straten. Veel van het sociale leven speelt zich in deze buurt af op straat en in en rond het nieuwe wijkcentrum de Vleugel. Ook de Hovenpassage veroorzaakt heel wat levendigheid in de wijk. In de buurt is ook een speelbalcontainer te vinden, waar kinderen tegen een geringe vergoeding speelgoed kunnen lenen. De woningen in de Poptahof zijn grotendeels eigendom van Woonbron. De buurt staat aan de vooravond van een grootscheepse renovatie. De komende tien jaar zullen alle woningen vernieuwd worden. Een deel van de huidige sociale huur zal vervangen worden door koopwoningen of duurdere huurwoningen.



Figuur 8: bestaande situatie met bouwhoogten

Voorhof Zuidoost

Ook Voorhof Zuidoost wordt gedomineerd door flats. Diverse corporaties zijn hiervan eigenaar. Langs de Vulcanusweg is nog ruimte voor industrie en bedrijvigheid. De laatste jaren wordt de zwaardere industrie en bedrijvigheid langzaam vervangen door servicebedrijven. De ontwikkelingen rondom Station Zuid zullen hun weerslag hebben op dit gebied.

Voorhof Zuidwest

Voorhof Zuidwest is een rustige buurt. De buurt is ruimer opgezet en wordt gedomineerd door laagbouw. Ook zijn er diverse verzorgingstehuizen te vinden. Net als de andere buurten van Voorhof is het erg groen en is er veel ruimte voor speelplekken.

4.2 Beleid en Onderzoek

4.2.1 Rijksbeleid

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

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening

Het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid is verwoord in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra uit 1999. De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra wordt waarschijnlijk in 2005

vervangen door de Nota Ruimte. Het rijksbeleid in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra is vooral gericht op verdichting in steden waar mogelijk.

Nota Ruimte

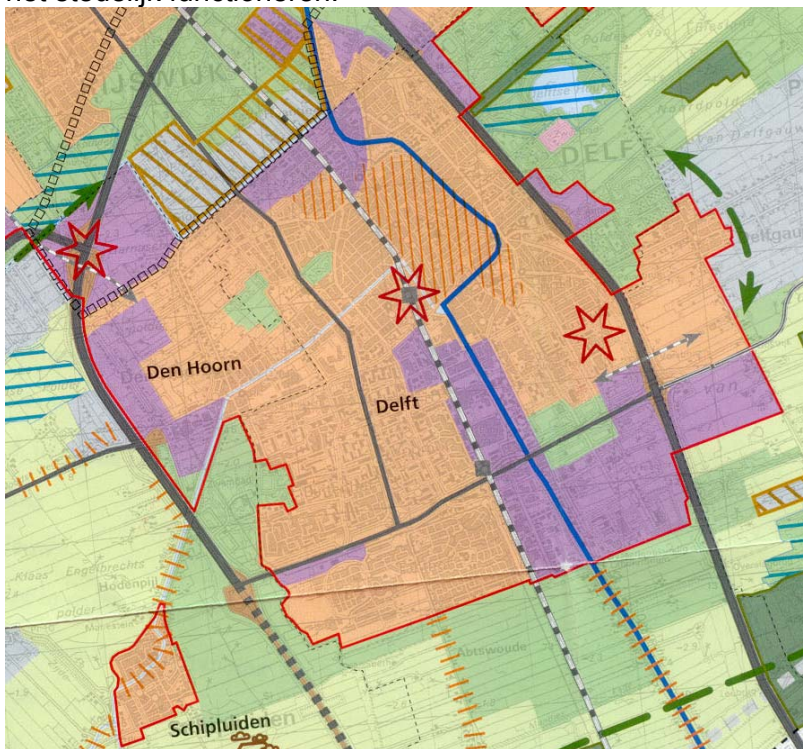
Het nationale ruimtelijk beleid is in concept neergelegd in de Nota Ruimte. Hoewel de beleidsuitspraken uit deze nota richtinggevend zijn voor het beleid op een lager schaalniveau, zijn de beleidslijnen in de nota van een dusdanig hoog abstractieniveau dat hieruit voor het plangebied geen directe, concrete beleidsvoornemens zijn te destilleren. In de Nota Ruimte staan geen direct op het bestemmingsplangebied gerichte beleidsdoelstellingen. De Nota Ruimte gaat uit van decentralisatie daar waar mogelijk. Dit houdt in dat de provincie, het stadsgewest en de gemeente de aangewezen overheden zijn om ruimtelijke orderingsbeleid op te stellen.

4.2.2 Regionaal beleid

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

Streekplan Zuid-Holland West 2003

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



Figuur 9: uitsnede kaart Streekplan Zuid-Holland West

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 gehele plangebied valt binnen de rode of bebouwingscontour.

De locatie valt grotendeels 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.

Het gebied begrensd door de Westlandseweg, het spoor, de Hermesstraat en Jupiterstraat en de Papsouwselaan staat aangemerkt als bedrijventerrein. Een bedrijventerrein is een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder begrepen transport en distributie, productie, veilingen, kenniscentra alsmede nutsvoorzieningen.

In het streekplan is het gehele plangebied 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.

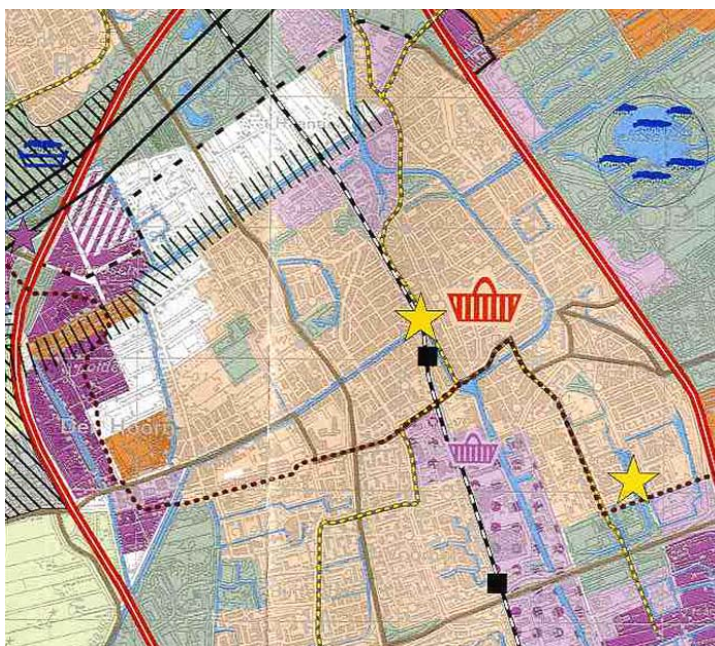
Regionaal Structuurplan (RSP) 2002

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden is op 20 februari 2002 vastgesteld. Het stadsgewest Haaglanden brengt met het RSP veel van de actuele plannen en beleidsvoornemens van rijk, provincie en gemeenten in onderlinge samenhang. Voor Delft zijn met name het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling en het versterken van de economische positie van Haaglanden van belang. Dit betekent dat binnen Delft passende woonmilieus voor de meer koopkrachtige huishoudens gerealiseerd moeten worden.

De locatie staat grotendeels aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied. Het gebied begrensd door de Westlandseweg, het spoor, de Hermesstraat en Jupiterstraat en de Papsouwselaan staat aangemerkt als “bestaand bedrijventerrein te herstructureren”.

Over de Westlandseweg is het tracé van de Zuidtangent (HOV-lijn 37 tussen Kijkduin en Zoetermeer via Wateringseveld, Harnaschpolder, station Delft, de TU-wijk, Emerald en Pijnacker) aangegeven. Het aangegeven tracé van tramlijn 1 loopt over de Westlandseweg, Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan.

De Provincialeweg, Kruithuisweg en Westlandseweg zijn als regionale wegen aangemerkt.



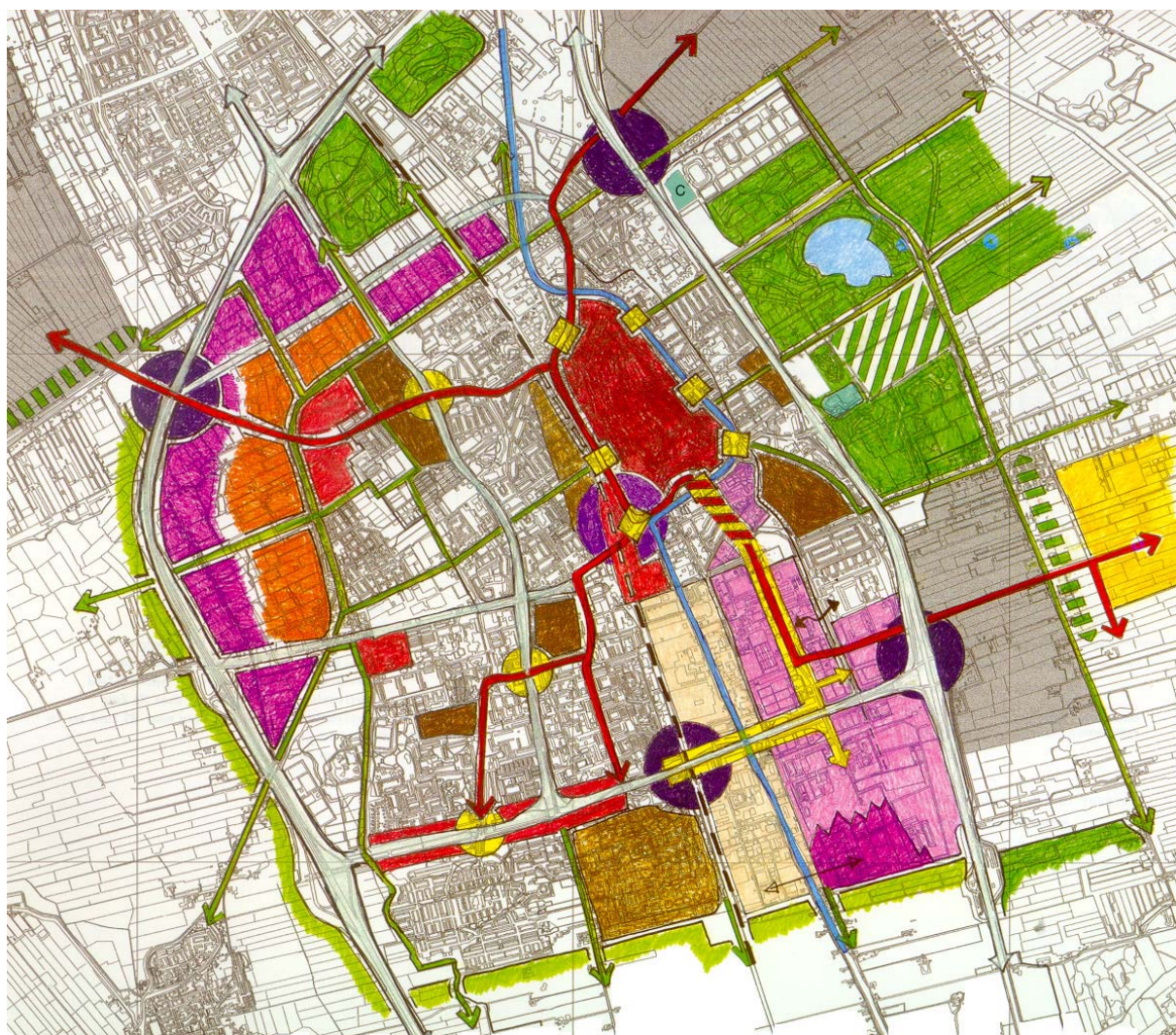
Figuur 10: uitsnede kaart RSP

4.2.3 Gemeentelijk beleid

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. Langs de radiale routes wordt ingezet op multifunctionaliteit en 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. Binnen het plangebied zijn de Westlandseweg, de Papsouwsesteenweg, de Voorhofdreef en de Martinus Nijhofflaan aangegeven als radiale routes. De Poptahof is in de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 geormerkt als herstructureringswijk.



Figuur 11: overzichtskartaal Ontwikkelingsvisie Delft 2025

4.3 Gewenste ontwikkelingen

Het bestemmingsplan zal grotendeels een consoliderend karakter hebben. De bestaande woonwijken worden in hun huidige structuur gehandhaafd. Conform de uniforme regeling

voor uitbreidingen van woningen wordt ook in dit bestemmingsplan voor bestaande woningen de mogelijkheid geboden tot uitbreiding. Nieuwe aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn alleen toegestaan op ten minste 1 meter achter de voorgevel. Reeds aanwezige aan- en uitbouwen die niet aan deze regel voldoen, worden niet positief bestemd. Bij herbouw zal de aanbouw naar achteren moeten worden geplaatst.

Daarnaast kunnen woningen worden uitgebreid met bijgebouwen en aan- en uitbouwen in de bij de woning behorende tuinen. Deze bebouwing dient in de regel aan de achterzijde van de woning te worden gesitueerd. Op de plankaart is aangegeven waar dergelijke erfbebouwing ook aan de zijkant van de woning aanvaardbaar is. Vijftig procent van het bebouwbare erf worden bebouwd met een maximum van 30 m² aan bijgebouwen en een totaal maximum aan bebouwing van 60 m². Aan- en uitbouwen mogen niet dieper zijn dan 2,5 m gerekend vanaf de gevel van het hoofdgebouw.

Bij bepaalde woningen is thans meer erfbebouwing aanwezig dan op grond van de nieuwe regeling is toegestaan. Deze erfbebouwing wordt als ongewenst beschouwd en mag niet worden herbouwd. Deze "boventallige" erfbebouwing mag wel in stand worden gehouden. In het gebied komen geen erkers voor. De ruimtelijke karakteristiek van de verschillende woongebieden geeft geen aanleiding erkers toe te laten.

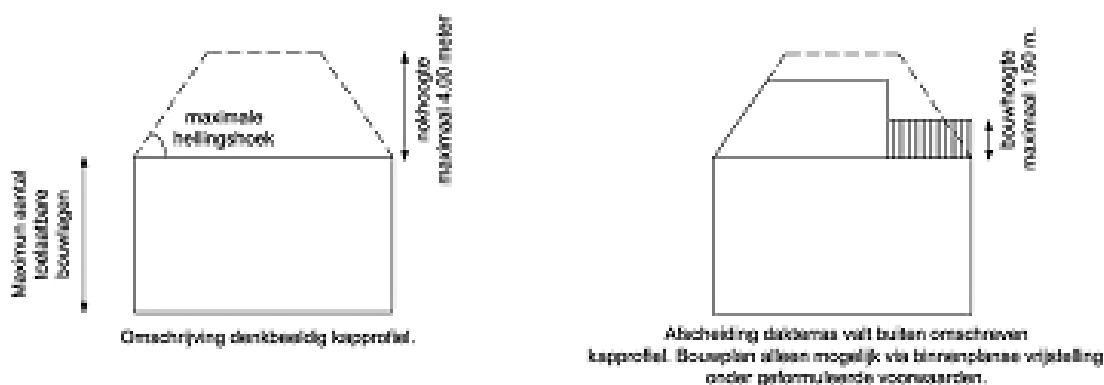
aan- en uitbouwen

Bij de hiervoor genoemde drive-inwoningen ligt de woonkamer op de eerste verdieping. In het verleden zijn op verschillende plaatsen bij dit type woningen aan- en uitbouwen op de eerste verdieping als vergroting van de woonkamer gerealiseerd. Deze uitbreidingen vallen in veel gevallen samen met een even diepe uitbreiding op de begane grond. In ruimtelijk opzicht is er geen bezwaar tegen deze vergroting van de woning. De uitbreiding is ondiep omdat gebruik wordt gemaakt van het bestaande balkon.

Bij dit woningtype zijn op enkele plaatsen ook uitbreidingen aan de voorzijde gerealiseerd en wel op de begane grond. Een dergelijke uitbreiding is uit ruimtelijk oogpunt ongewenst en maakt in bepaalde gevallen het parkeren op eigen terrein onmogelijk.

dakopbouwen

Bij verschillende plat afgedekte woningen, zoals de drive-inwoningen in het zuidwestelijk deel van de Voorhof zijn in het verleden dakopbouwen geplaatst. Deze zijn ruimtelijk aanvaardbaar, hetgeen betekent dat ook voor de aangrenzende woningen vergelijkbare dakopbouwen mogelijk worden gemaakt. In het gebied ten oosten van de Voorhofdreef komen dergelijke dakopbouwen maar in beperkte mate voor. In verband met het behoud van het kleinschalige laagbouw karakter van dit woongebied wordt voorgesteld de woonblokken waar geen dakopbouwen aanwezig zijn deze ook geen mogelijkheid hiertoe te bieden.

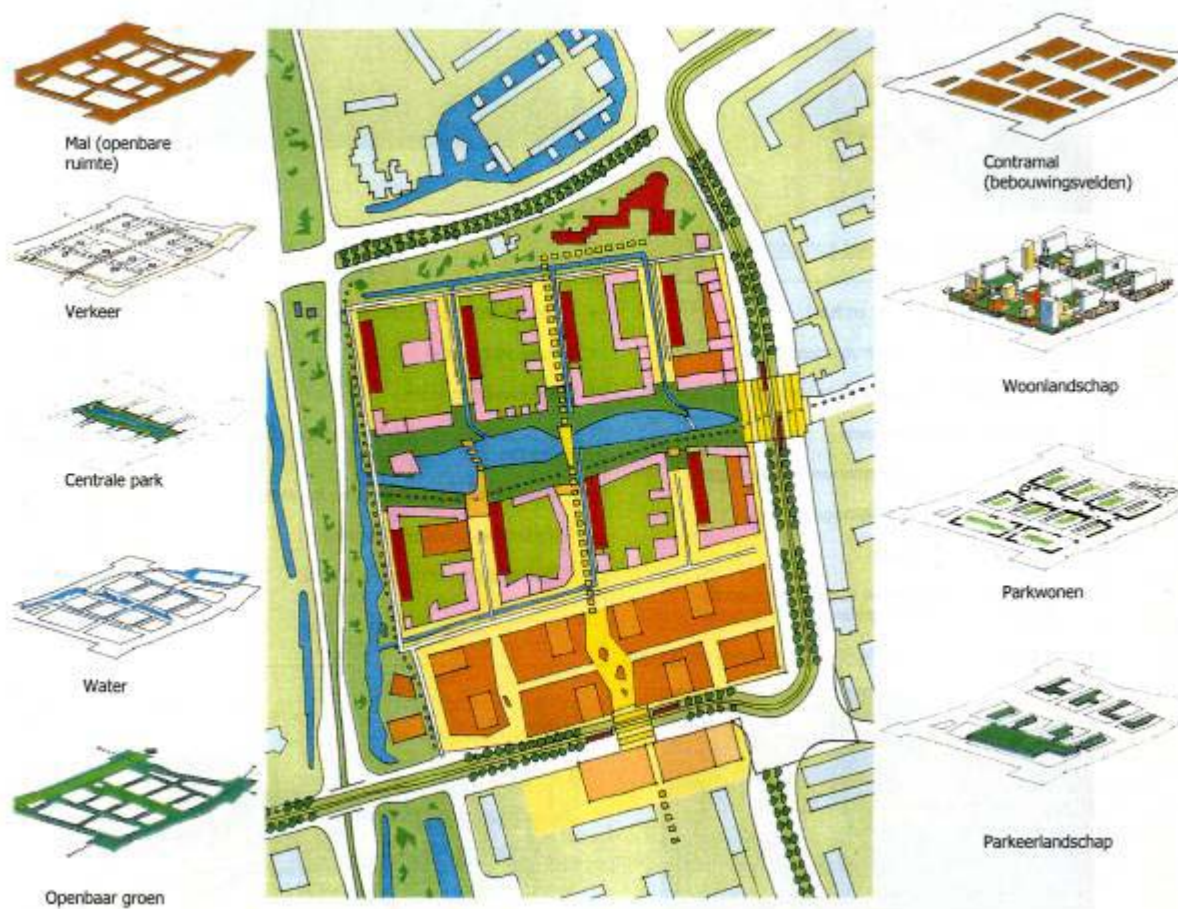


Figuur 5: Voorschriften kapcontour

In het plangebied is één locatie waar (ingrijpende) veranderingen gepland zijn voor de komende 10 jaar en dat is de Poptahof. Op andere locaties zijn wel ontwikkelingen voorzien maar die ontwikkelingen zijn onvoldoende concreet om in het voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen worden meegenomen. Het betreft: het winkelcentrum In de Hoven, de AH vestiging aan de zuidzijde van de Martinus Nijhofflaan en het bedrijventerrein Voorhof noord.

Poptahof

De Poptahof zal de komende 12 à 15 jaar worden geherstructureerd. Hierbij verandert de Poptahof ingrijpend. Op 24 april 2003 is door de gemeenteraad het Masterplan Poptahof vastgesteld waarin de ontwikkelingsrichting is vastgelegd.



Op 16 december 2004 is het Stedenbouwkundig plan voor de Poptahof door de raad vastgesteld. In het stedenbouwkundig plan is de voorgestane ontwikkeling in ruimtelijk opzicht uitgewerkt. Dit stedenbouwkundig plan is samen met de inzichten die ontstaan bij de verdere uitwerking van de verschillende onderdelen de basis voor het bestemmingsplan. De Poptahof is onderverdeeld in verschillende velden, met bebouwing en de openbare ruimte, waarin naast een centraal park ook een nieuwe waterstructuur wordt gerealiseerd. Bij de bouwvelden kan onderscheid worden gemaakt in de velden waarin voornamelijk woningen zullen worden gerealiseerd en de velden langs de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan, waarin een zekere functiemenging wordt mogelijk gemaakt. Er zijn plannen om het winkelcentrum In de Hoven uit te breiden. Deze plannen zijn echter onvoldoende uitgewerkt en onderbouwd om in het voorontwerp bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Langs de Papsouwselaan wordt op de begane grond de mogelijkheid geboden voor nieuwbouw met andere commerciële functies.



Figuur 13: stedenbouwkundigplan Poptahof

Kenmerkend voor het plan van de Poptahof is dat het parkeren voor het overgrote deel binnen de bouwvelden en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte zal worden opgelost. Daarnaast wordt de open structuur van verschillende woonblokken (hoogbouw, middel-hoogbouw en laagbouw) in een stempel omgezet naar bouwblokken die een binnenterrein hebben dat in ieder geval visueel met de omliggende openbare ruimte verbonden is. In ruimtelijk opzicht is de samenhang van de verschillende bouwblokken binnen een veld van belang evenals de samenhang tussen de verschillende velden gelet op de stedelijke ruimte die de velden tezamen vormen. Deze samenhang wordt in het bestemmingsplan op hoofdlijnen gewaarborgd, terwijl in de vorm van flankerend beleid (beeldkwaliteitplan) aanvullende waarborgen voor het bereiken van de gewenste samenhang worden

opgenomen. Samenhang betekent in dit kader ook dat er juist verschillen worden nagestreefd, waardoor er geen eentonig beeld zal worden. Een gevarieerd beeld is een belangrijk uitgangspunt, doch de verschillende bouwblokken binnen een veld dienen "familie" van elkaar te zijn.

Gelet op de lange looptijd van de herstructurering is een zekere mate van flexibiliteit gewenst om te kunnen inspelen op veranderingen in de tijd, bijvoorbeeld op het gebied van het woningbouwprogramma.

Bij de herstructurering blijven alleen de 8 hoogbouwflats gehandhaafd en een blokje eengezinswoningen (individueel woningbezit). Het winkelcentrum en het kantoorgebouw Torenhove worden gehandhaafd. Ook het nieuwe buurtcentrum De Vleugel is uitgangspunt. In totaal worden er 11 velden tot ontwikkeling gebracht, daarnaast wordt de bijbehorende openbare ruimte heringericht. Ook de aangrenzende Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan zullen in samenhang met de herstructurering worden geïngericht, dit ook mede gelet op de veranderende functie in het kader van het Lokale Verkeer en Vervoer Plan (LVVP).

In het navolgende wordt kort ingegaan op de ontwikkeling van de verschillende velden (voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het stedenbouwkundig Plan):



Figuur 14: bouwvelden met nummering

Velden 1, 2, 3, 5, 6 en 7

Deze 6 velden bestaan voornamelijk uit woningen. De bestaande hoogbouwflats vormen de basis van ieder veld. In aansluiting op deze hoogbouw worden 3 blokken woningen toegevoegd. Deze 4 randen vormen één geheel rond een gezamenlijk binnenterrein. Op maaiveld wordt hier het parkeren opgelost, afgedekt door een deck als nieuw maaiveld. Op dit maaiveld zijn privé-tuinen/terrassen mogelijk maar ook (semi-)openbare delen. Het bouwveld wordt geen gesloten bouwblok, op ten minste twee plaatsen opent het veld zich naar de omgeving.

Kenmerkend voor deze velden is de ligging met één zijde aan het centrale park. De noordelijke 3 velden liggen tevens aan de groene rand van de Poptahof langs de Westlandseweg, waar ook water een belangrijk element vormt. De zuidelijke velden grenzen daarentegen aan het winkelcentrum. De velden onderling worden door woonstraatjes van elkaar gescheiden. Deze woonstraatjes vormen daarnaast ook de verbindingen van en naar het centrale park.

Gelet op deze ligging is vooral de onderlinge samenhang in massa langs het park van belang.

Velden 4 en 8

Deze twee velden liggen tussen de Troestrалаan en de Papsouwselaan. Ook bij deze velden vorm de bestaande hoogbouw een belangrijke basis. In tegenstelling tot de hiervoor beschreven woonvelden, krijgen deze beide velden een stedelijke plint in de vorm van commerciële ruimten (niet zijnde winkels) langs de Papsouwselaan. Daarboven zijn woningen geprojecteerd. Op het binnenterrein zal parkeren worden opgelost in twee lagen.

Veld 9

De basisschool Omnibus ligt aan de westkant van het nieuwe park van de Poptahof. In het stedenbouwkundig plan is bepaald dat de naastgelegen gymzaal in verband met de ontwikkeling van veld 1 zal moeten worden verplaatst. Hoe de nieuwe situatie er uit zal zien moet nog worden uitgewerkt. Wel zijn er twee mogelijkheden in beeld gebracht. De eerste optie is het integreren van de nieuwe gymzaal in de bestaande school, die in dat geval ook enige aanpassing behoeft. De andere optie betreft het vernieuwen van de school in een gebouw waarin naast lesgeven ook gelegenheid wordt geboden aan de brede school gedachte en/of een multifunctionele ruimte. Zo wordt ook de positie in het park geoptimaliseerd. De ontwikkeling van veld 1 staat achteraan in de planning van de herstructurering van de Poptahof. In een later stadium een keuze tussen de opties worden gemaakt.

Veld 10

Op dit veld langs de Martinus Nijhofflaan, tussen de Aart van der Leeuwlaan en de Provincialeweg is een kleine bouwlocatie aanwezig. De bebouwing op deze plek kan een belangrijk ruimtelijk accent vormen dat bij de toekomstige aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg markeert. Door kleine omvang van het veld is sprake van een complexe bouwopgave. Daarbij komt dat de voorgestane bouwhoogte van maximaal 16 bouwlagen alleen mogelijk wordt gemaakt indien uit een bouwhoogte-effectraportage blijkt dat die voorgestane bouwhoogte op die specifieke plek ruimtelijk acceptabel is.

Veld 11

Dit veld betreft het winkelcentrum In de Hoven, met inbegrip van het kantoorgebouw Torenhove. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van uitbreiding van dit winkelcentrum deels door verplaatsing (concentratie) van de winkels langs de Papsouwselaan (veld 4 en 8). Hierdoor ontstaat een compact winkelcentrum. Onderdeel van deze aanpassing is het realiseren van gebouwde parkeergelegenheid boven een deel van het nieuwe winkelcentrum zodat de bestaande parkeerplaatsen op maaiveld kunnen worden vervangen door winkels en daarboven woningen. De planvorming voor dit veld is echter onvoldoende uitgewerkt om in dit voorontwerp bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Mogelijk is ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkeling en de haalbaarheid daarvan. De voorgestelde ontwikkeling zal dan alsnog in het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.



Figuur 15: stedenbouwkundige schets Voorhof noord

Voorhof Noordoost

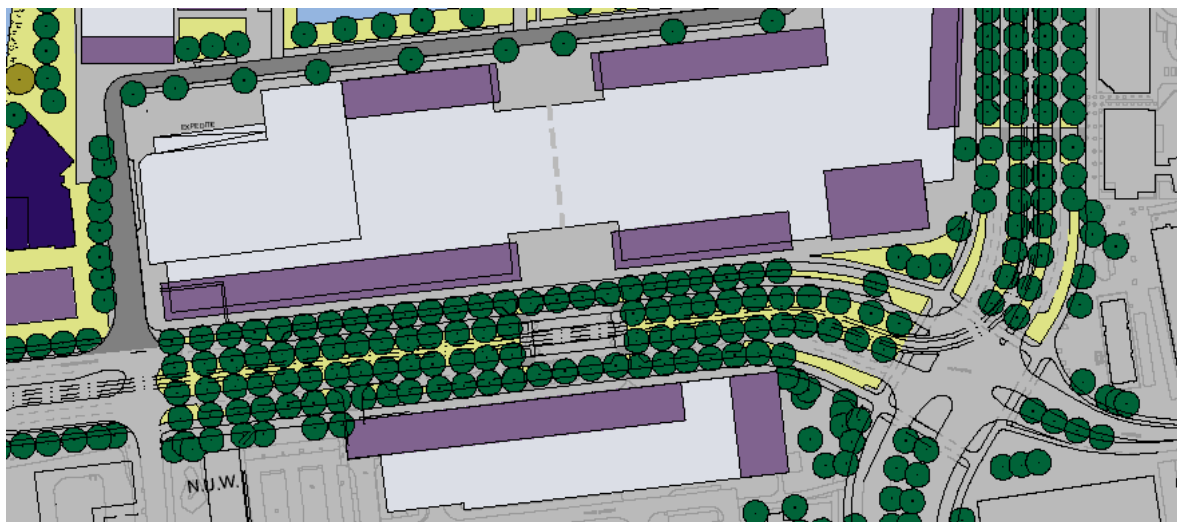
In het noordoosten van de Voorhof ligt achter de gemengde bebouwing aan de Papsouwse-
laan (beneden winkels, kantoren en bedrijven en daarboven woningen) een kleinschalig
bedrijventerrein. Direct ten noorden van de Minervaweg ligt een klein woongebied.
Het bedrijventerrein ligt deels binnen het plangebied van het bestemmingsplan Spoorzone.
Door de ontwikkeling van de spoorzone, waarbij de bestaande bovengrondse spoorlijn
binnen een deel van Delft wordt vervangen door een spoortunnel, ontstaat hier op termijn
een nieuw hoogstedelijk woongebied, mogelijk gecombineerd met verschillende stedelijke
functies. Een dergelijke ontwikkeling sluit aan op ontwikkeling aan de andere zijde van de
Papsouwse laan.

In aansluiting op de ontwikkeling van de Poptahof enerzijds en de Spoorzone anderzijds zal
het resterende deel van het bedrijventerrein naar verwachting op termijn ook van "kleur"
veranderen. Een logische ontwikkeling is die van een woongebied gecombineerd met
stedelijke voorzieningen. Hierin vormt het doorzetten van het park in de Poptahof in
oostelijke richting ("Mercuriuspark") in het verlengde van de ecologienota en de belangrijke
oost-west fietsroute uit het LVVP een belangrijk element. Ook het verbeteren van de
waterstructuur als uitwerking van de waterstructuurvisie kan door een samenhangende
ontwikkeling van dit gebied gestalte krijgen.

De ontwikkelingen voor het gebied zijn evenwel nog niet uitgekristalliseerd en naar
verwachting pas op termijn te verwachten. De ontwikkeling is daarom niet meegenomen in
het voorontwerp- bestemmingsplan.

Martinus Nijhofflaan Zuidzijde

Aan de zuidzijde van de Martinus Nijhofflaan ligt een winkelstrip met daarboven een
parkeerdek. De eigenaar heeft kenbaar gemaakt op termijn het complex te willen vergroten,
zodat de aanwezige supermarkt iets kan uitbreiden.



Figuur 16: ontwikkeling Martinus Nijhofflaan Zuidzijde

Gelet op de beschikbare ruimte voor nieuwe detailhandel is een beperkte uitbreiding in principe mogelijk. Deze dient gecombineerd te worden met de noodzakelijke parkeer-gelegenheid en een ruimtelijke verbetering van de bestaande situatie. In samenhang met de overzijde van de Martinus Nijhofflaan (In de Hoven/Poptahof) wordt een duidelijke wandvormende ontwikkeling gewenst. Aan de zijde van het Delflandplein kan hoge bebouwing in aansluiting op de bestaande hoge woongebouwen "rond" Torenhove de ruimtelijke begrenzing van dit plein versterken. In de nieuwbouw zal de bestaande passage moeten worden uitgebouwd in samenhang met de geplande (verschoven) tramhalte. Hierdoor ontstaat door beide winkelgebieden aan weerszijden een aantrekkelijke noordzuidroute voor voetgangers.

Over de ontwikkelingen bestaat evenwel onvoldoende duidelijkheid om deze nu in het voorontwerp-bestemmingsplan mee te kunnen nemen.

4.4 Conclusie

De geplande ontwikkelingen passen binnen de geldende beleidskaders.

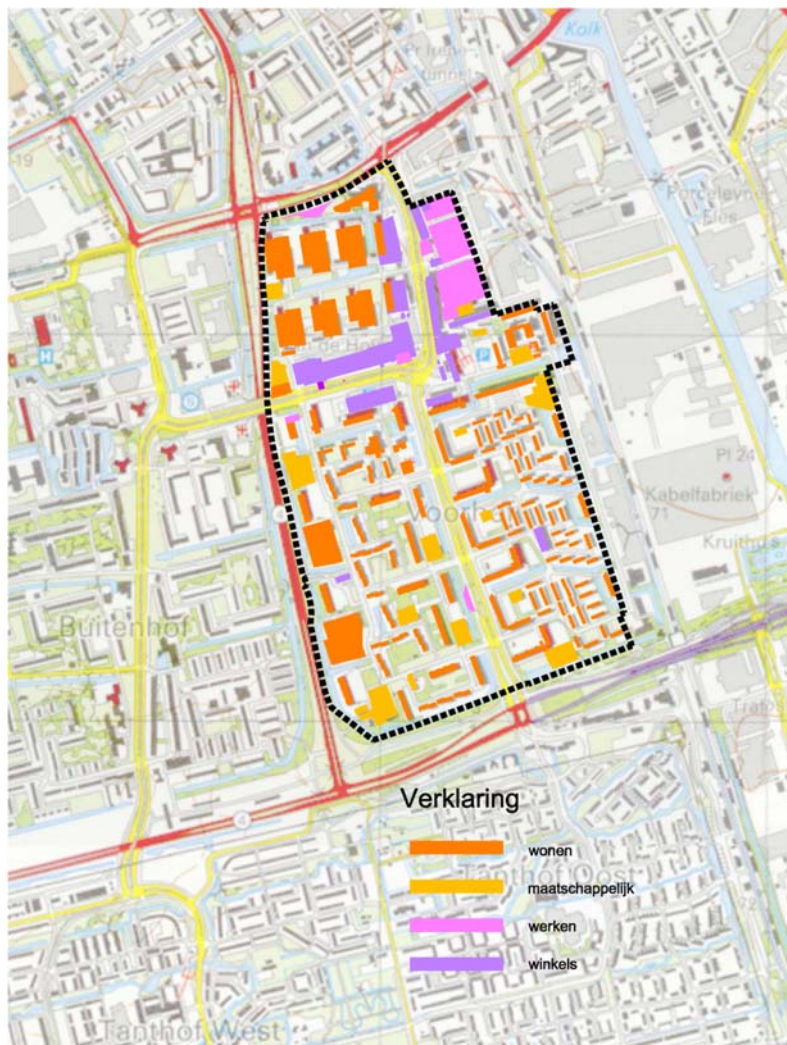
In het gebied zijn ook ingrijpender ontwikkelingen aan de orde dan wel te verwachten. Op dit moment is alleen de planvorming voor de herstructurering van de Poptahof voldoende uitgekristalliseerd om in het bestemmingsplan juridisch te kunnen worden verankerd. De overige ontwikkelingen zijn te onzeker en onvoldoende onderzocht op haalbaarheid om in dit voorontwerp bestemmingen te kunnen worden opgenomen.

5 Functies

5.1 Wonen

5.1.1 Bestaande situatie

De Voorhof is een typische jaren zestig uitbreidingswijk met veel hoogbouw galerijflats. Met 54 woonruimten per ha is de Voorhof de meest verdichte wijk van Delft. Slechts 12% van de voorraad is eengezinswoning. Meer dan driekwart van de woningvoorraad behoort tot de (sociale) huursector. Het is een multiculturele wijk. Op 1 januari 2004 woonden er 12.483 mensen waarvan 37 % van buitenlandse afkomst. Er zijn meer dan 50 nationaliteiten vertegenwoordigd in de wijk, de grootste groepen daarvan komen uit: Turkije, Suriname, Irak en Marokko. Ook is er een relatief grote Somalische gemeenschap, die geconcentreerd is in de Poptahof. De Voorhof telt relatief weinig gezinnen met kinderen en veel éénpersoonshuishoudens. In totaal telt de wijk 7.270 huishoudens



Figuur 17: bestaande situatie

5.1.2 Beleid en onderzoek

Voor regelgeving en beleid op nationaal, provinciaal en regionaal niveau wordt verwezen naar de paragrafen 4.2.1, 4.2.2. en 5.2.2.

In de Toekomstvisie Omvang Woningvoorraad (2003) wordt aangegeven dat Delft een compacte stad is met een eenzijdige woningvoorraad, gekenmerkt door veel betaalbare en goedkope gestapelde huurwoningen. Om in de vraag aan woonruimte in Delft te voorzien is behoefte aan meer woningen in verschillende prijsklassen, waaronder koop en meer grondgebonden (eengezins)woningen. Naast de woning is ook een goede woonomgeving belangrijk. Het maken van verschillen, waarbij meer onderscheidende woonmilieus worden gerealiseerd, vergroot de keuzevrijheid van de consument. Vanwege de compactheid van de stad, moet woningbouw vooral binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. De eenzijdigheid van de woningvoorraad in bepaalde wijken wordt doorbroken door het herstructureren van bestaande woningen van onvoldoende kwaliteit en het toevoegen van nieuwbouw in diverse prijsklassen huur en koop.

5.1.3 Gewenste ontwikkeling

Het is gewenst om de eenzijdige opbouw van de voorraad in de Voorhof te doorbreken. Goedkope en betaalbare galerijflats zonder lift zullen daartoe aan de voorraad moeten worden onttrokken en hiervoor in de plaats moeten meer en andere woningtypen in verschillende prijsklassen voor terug komen. Een deel van de woningtypen betreft grondgebonden woningen, een woningtype waaraan in Delft veel behoefte is. Ook worden woningen voor specifieke doelgroepen ontwikkeld, zoals senioren, hetgeen bijdraagt aan de behoefte.

5.1.4 Conclusie

De herstructurering in Poptahof past binnen het geldend beleid. De nieuwbouw in de Poptahof draagt bij aan de gewenste differentiatie van woningtypen en prijsklassen in deze wijk.

5.2 Bedrijven, Kantoren, Horeca en detailhandel

5.2.1 Bestaande situatie

In dit plangebied zijn bedrijven met name gevestigd aan de Vulcanusweg, Nijverheidsstraat, Industriestraat en Mercuriusweg. Kantoren treft men aan in de kantoorstoren Torenhove, Martinus Nijhofflaan 2 en het kantoorgebouw aan de Gildestraat/Papsouwselaan. Horecavoorzieningen zijn beperkt tot daghoreca in het winkelcentrum In de Hoven en enkele vestigingen aan de Papsouwselaan.

Winkelvoorzieningen zijn dominant in het plangebied aanwezig. Het winkelcentrum In De Hoven en omgeving speelt een essentiële rol in het winkelaanbod binnen de gemeente. Door het ruime en sterke aanbod en de geboden parkeermogelijkheden doen veel bewoners van Delft hier hun dagelijkse aankopen.

In De Hoven bestaat uit drie delen die min of meer gezamenlijk functioneren als één winkelcentrum: de overdekte Hovenpassage met onder andere de C1000 en de Konmar, het Albert Heijn Blok aan de overzijde van de Martinus Nijhofflaan en de bewinkeling op de Papsouwselaan.

Overzicht deelgebieden

Gedeelte	M ² (bvo)	Trekker
Hovenpassage	15.000*	Konmar, C1000
AH blok	3.800*	Albert Heijn
Winkelgalerij Papsouwselaan	3.250**	Blokker, Kruidvat, Alladin
Totaal In De Hoven	Circa 22.050	

Bron: * NRW ** D & P

Figuur 18: overzicht oppervlak aan detailhandel

Daarnaast is er nog een behoorlijke winkelstrook aan de Papsouwselaan Oost tussen de Minervaweg en De Industriestraat en de winkelstrip aan de Multatuliweg. Er zijn in totaal 352 bedrijven en instellingen in Voorhof met 3.507 volledige arbeidsplaatsen.

5.2.2 *Beleid en onderzoek*

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

De nota De economie van Delft: op weg naar 2015 heeft als hoofddoel een beeld te krijgen van de ruimtevraag van bedrijven en instellingen en de groeimogelijkheden van de Delftse economie. Hiervoor is de structuur van de Delftse economie nauwkeurig in kaart gebracht. We onderscheiden hiervoor 15 sectoren (zie bijlage II van rapport) en per sector zijn groei prognoses gemaakt. Ook de groei van de beroepsbevolking in Delft en omgeving is een zeer bepalende factor voor de economische groei. De taak van gemeenten is tijdig de nodige maatregelen te nemen om te kunnen voldoen aan de te verwachte ruimtevraag (kwalitatief en kwantitatief) van bedrijven en de bereikbaarheid.

De hoofddoelstellingen van het gemeentelijk economische beleid zijn:

- de groei van de werkgelegenheid minimaal gelijk op te laten gaan met de groei van de beroepsbevolking;
- kwaliteit en kwantiteit van werk in Delft te laten aansluiten bij de samenstelling en opleidingsniveaus van de beroepsbevolking.

De nota's Wijkeconomie en Aanpak Buurtwinkelcentra 2002 – 2010 verstaan onder wijkeconomie wordt in Delft verstaan: het geheel van economische voorzieningen relevant voor de leefbaarheid van de wijk. Het Wijkeconomie beleid onderscheidt 3 uitvoeringstrajecten:

- de buurtwinkelcentra;
- het stimuleren van werken-aan-huis/nieuwe economie;
- het bevorderen van kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken.

5.2.3 *Gewenste ontwikkeling*

Algemeen

Functiemenging van wonen en werken waar het kan en functiescheiding waar het moet. Bij de realisatie van de plannen is het wenselijk de bestaande werkgelegenheid minimaal te handhaven en zoveel mogelijk door functiemenging te bevorderen.

Het gemeentelijk beleid inzake Wijkeconomie bevordert en ondersteunt werken-aan-huis en kleinschalige werkgelegenheid in de wijken.

Indien in een bedrijvenstrook (zoals de Industriestraat e.o.) kantoren, detailhandel, horeca en niet-commerciële dienstverlening moeten inkrimpen dienen de hierdoor verloren gaande arbeidsplaatsen een op een in het plangebied te worden gecompenseerd.

Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijk knelpunt bij het realiseren van extra bedrijvigheid en werkgelegenheid in de wijken. Onttrekking van parkeerplaatsen aan het Areaal dienen daarom op een relevante manier gecompenseerd te worden.

Ook is het wenselijk langs de hoofdinfrastructuur ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijvigheid, (gezondheids) zorgfuncties, commerciële en niet-commerciële dienstverlening,

horeca, bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige kantoren met de daarbij behorende parkeercapaciteit.

Het gebruik van de nieuwe ontstane ruimte tussen de velden 4 en 8 aan de Papsouwse laan is van cruciaal belang voor de ontwikkelingskansen van de Poptahof. Deze plek moet een openbaar karakter hebben met een levendig uitstraling en multifunctioneel te gebruiken. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden hiertoe. In de ontwerp-fase van het bestemmingsplan zal hierover meer duidelijkheid worden geboden.

Kantoren en bedrijven

In het plangebied staan een drietal herstructureringen op het programma:

- herinrichting van de Voorhofdreef en versmalling van de weg;
- herontwikkeling van de bedrijventerrein en Voorhof (Industriestraat e.o.);
- complete herstructurering van Poptahof met een looptijd van ca. 15 jaar.

Dit biedt mogelijkheden voor:

- kleinschalige kantoorruimten langs de Voorhofdreef;
- intensief ruimte gebruik op de bedrijvenstrook Industriestraat e.o.
- Functiemenging bij de nieuwbouw in Poptahof door op de begane grond. Bedrijfsruimte te realiseren.

Horeca

Het is gewenst de bestaande horeca in het gebied (met een nadruk op daghoreca) i.v.m. de winkelveorzieningen te handhaven. Overwogen wordt in Poptahof of aangrenzend een grootschalige multi culturele horeca voorziening in de orde van grootte van 600 m² bvo mogelijk te maken die tevens geschikt voor publieksvoorstellingen en exposities. Omdat de plannen op dit moment onvoldoende concreet zijn is dat voornemen nog niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Detailhandel

Buurtwinkelcentra spelen een belangrijke rol bij het creëren van een duidelijk 'hart' voor de buurt.

De geplande uitbreidingen van In De Hoven en Albert Heijn dienen daarom beperkt te blijven tot een netto uitbreiding met 2.000 tot 4.000 m² netto winkel vloeroppervlak vanwege de ongewenste effecten op de bijna alle buurtwinkelcentra van Delft.

In het bestemmingsplan wordt de winkelstrook aan de Multatuliweg met o.a. de Lidl supermarkt beperkt uitgebreid om de buurtvoorzieningen zo dicht mogelijk bij de bewoners te houden. Ruimtelijk gezien zijn er nauwelijks mogelijkheden de bebouwing uit te breiden, temeer daar meer winkeloppervlak meer parkeergelegenheid vergt. Wel wordt de mogelijkheid geboden binnen de bestaande bebouwing in beperkte mate ruimten uit te wisselen.

Naast winkels bestaan er op buurniveau tal van voorzieningen van niet-commerciële en semi-commerciële aard, die een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau, het functioneren en de leefbaarheid van de diverse buurten.

5.2.4 Conclusie

De gewenste ontwikkelingen passen in het rijks-provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Wat betreft functies wordt in het plangebied het volgende mogelijk gemaakt:

- Functiemenging van wonen en werken waar het kan en functiescheiding waar het moet
- Het werken aan huis wordt mogelijk gemaakt tot een percentage van 30% van het woonoppervlak.
- Langs de hoofdinfrastructuur wordt ruimte geboden aan functiemenging
- De winkelstrook Multatuliweg met o.a. de Lidl supermarkt krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

5.3 Maatschappelijke voorzieningen

5.3.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn de volgende onderwijsinstellingen gevestigd:

Basisonderwijs:

- Anne de Vriesschool (PC), A. v.d. Leeuwlaan.
- De Eglantier (Openbaar), Ina Boudier Bakkerstraat/Roland Holstlaan.
- Frienschool (Openbaar), Frederik van Edenlaan.
- Omnibus (Openbaar), Poptahof.
- Mgr. Bekkersschool (RK), Isaac da Costalaan.

Particulier beroepsonderwijs: Stichting Leerlingbouwplaats, Nijverheidslaan

Speciaal onderwijs: C. Pleysierschool, locatie Delft, J.J. Slauerhoflaan 275

Volwassen educatie: Mondriaan, J.J. Slauerhoflaan en Rontgenweg

Voorts zijn er meerdere instellingen voor kinderopvang in het gebied gevestigd:

Humpie Dumpie (Octopus), Roland Holstlaan; Beukeboom (Octopus), Lodwijk v. Deysselhof; Grote Johannes (Octopus), Frederik v. Eedenlaan; Berend Botje (Octopus), A. v.d.

Leeuwlaan 4; Humpie Dumpie (Octopus), Roland Holstlaan; Pinokkio (Octopus), Frederik van Eedenlaan; Pippeloentje, (Octopus), Herculesweg; Floddertje, Addema v.

Scheltemaplein; Stichting Kinderopvang De Eglantier, Roland Holstlaan

Er bevinden zich een viertal gymnastiekzalen in de wijk: A.v.d. Leeuwlaan; Fred. V.

Edenlaan; Poptahof Noord; Willem Bilderdijkhof;

In het plangebied zijn twee buurtcentra gevestigd: De Vleugel, Poptahof, multifunctioneel centrum en het Voorhof, Voorhof II, wijkaccommodatie met jongerenactiviteiten

Ten behoeve van ouderen zijn in het plangebied drie woonzorgcentra gevestigd en één hospice: Marcushof/Hopice, Roland Holstlaan; Wooncentrum Abtswoude, A. v.d. Leeuwlaan;

Woonzorgcentrum Delfshove, Vorrinkplein en Woonzorgcentrum Stefanna, A. v.d.

Leeuwlaan.

Voorts is aan de Mercuriusweg het dagcentrum van de Stichting IPSE gevestigd voor mensen met een geestelijke handicap.

Er zijn vier voorzieningen ten behoeve van religie: Christelijke Gemeente Levend Water, Rontgenweg (oude garage); Marcuskerk, Roland Holstlaan ; Parochie H. Adelbert Apolloweg en Jehovah's Getuigen, J.J. Slauerhoflaan

Tot slot zijn er in het plangebied diverse medische specialisten gevestigd.

5.3.2 Beleid en onderzoek

Voor regelgeving en beleid op nationaal, provinciaal en regionaal niveau wordt verwezen naar de paragrafen 4.2.1, 4.2.2. en 5.2.2.

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 ontwikkeling

De herontwikkeling van de Potahof biedt uitstekende mogelijkheden om het beleid ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen in de stad mede vorm te geven. Zo wordt gedacht aan realisatie van woonzorgzones in die wijk en aan nieuwbouw van het in de wijk aanwezige buurthuis. De basisschool Omnibus en het daarbij behorende gymnastieklokaal worden in de herstructurering van de wijk meegenomen.

Onderzoek vindt plaats naar mogelijke ontwikkelingen van de Anne de Vriesschool.

Aan het Minervaplein wordt een nieuw buurtcentrum gerealiseerd. Deze is in het bestemmingsplan als zodanig opgenomen.

Gewenst wordt een Jeugd Gezondheids Centrum en maatschappelijk werk in het gezondheidscentrum Nijenhof, A.v.d. Leeuwlaan.

5.3.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling passen binnen het beleid en zijn binnen het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

5.4 Openbare ruimte

5.4.1 Bestaande situatie

De wijk Voorhof ligt ingekaderd tussen vier verkeersaders nl. Westlandseweg, Provinciale weg en Kruithuisweg en de spoorlijn Rotterdam-Den Haag. Intern wordt de wijk in 4 kwadranten verdeeld door het wegenkruis Papsouwselaan/Voorhofdreef en Martinus Nijhofflaan en Minervaweg, waarin het Delflandplein een belangrijk knooppunt vormt. Deze aders en wegen zijn belangrijke lijnen in de groenstructuur van Delft.

De Voorhof is een ruim opgezette wijk waarin etagebouw in collectief groen wordt afgewisseld met laagbouw omgeven door particuliere tuinen. Rondom de bouwblokken is sprake van een "voortstromende" openbare ruimte waarin bomen, heesters en gras beeldbepalend zijn en die hier en daar wordt doorsneden door waterlopen. Het groen is verzorgd maar sober en eenvormig. Het noordoostkwadrant vormt hierop een uitzondering. Achter een hoog bebouwde rand liggen bedrijven, met het Minervapark als groene ruimte. Van ecologische betekenis zijn de Provincialeweg en de Kruithuisweg als onderdeel van het primair ecologisch netwerk. De lijnen Papsouwselaan/Voorhofdreef en Martinus Nijhofflaan zijn onderdelen van het secundaire ecologische netwerk. Kerngebieden in de ecologische structuur zijn het centrale park in de Poptahof en het groen dit zijn kerngebieden in de ecologische structuur van Delft.

5.4.2 Beleid en onderzoek

In 1993 is het beleidskader voor de openbare ruimte van Delft vastgesteld. Als uitwerking hiervan is het "Handboek Openbare Ruimte Delft stad" vastgesteld in oktober 1999. Hierin zijn aan de hand van de vlakken, lijnen en punten van Delft een aantal hoofduitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte geformuleerd.

De groenstructuur van Delft is vastgelegd in de het groenbeleidsplan "Het juiste groen op de juiste plaats". In dit beleidsplan voor groenontwikkeling wordt aangegeven hoe om te gaan met de verschillende groentypen in Delft. Het bomenbeleidsplan "Bomen op dreef" legt de belangrijke groene lanen en lijnen in Delft vast en het beleidsplan "De juiste boom op de juiste plaats" beschrijft hoe de gemeente met de bomen in Delft omgaat. Deze boomstructuur is tevens opgenomen in het ecologieplan.

In het speelruimteplan zijn de speelplekken van Delft vastgelegd.

De gemeente is voornemens een groenstructuurplan en een Speelbeleidsplan op te stellen. In het groenstructuurplan wordt beschreven welke groene elementen waardevol zijn om te behouden of te versterken en in het speelbeleidsplan worden speelplekken aangegeven met bijbehorende leeftijdscategorieën en in welke buurten behoefte is aan extra speelruimte.

5.4.3 Gewenste ontwikkeling

In het kader van de herstructurering zal de Poptahof de komende jaren een metamorfose ondergaan. De hoge flats blijven staan en worden gerenoveerd. Aansluitend aan deze flats worden nieuwe woningen gebouwd die met elkaar hoven vormen. In de hoven wordt op maaiveld geparkeerd en op het dakverhoogd maaiveld een nieuwe (bij voorkeur openbare) ruimte toegevoegd. De ingrepen moeten leiden tot een verbetering van de aansluiting van de bebouwing op het maaiveld en de anonimiteit van het openbaar gebied tegengaan. Het centrale park blijft maar krijgt een nieuwe inrichting. Waar mogelijk worden bestaande bomen behouden. Het park heeft een ecologische betekenis als kerngebied dat op basis van het ecologieplan een verbinding moet krijgen met de begraafplaats Jaffa als aanvulling op het primaire ecologische netwerk. Deze verbinding kruist ook het gebied dat in het kader van de spoorzone ontwikkeld gaat worden. Het is wenselijk te onderzoeken of in dit gebied ruimte voor een nieuw kerngebied gevonden kan worden. In de Poptahof staan een aantal

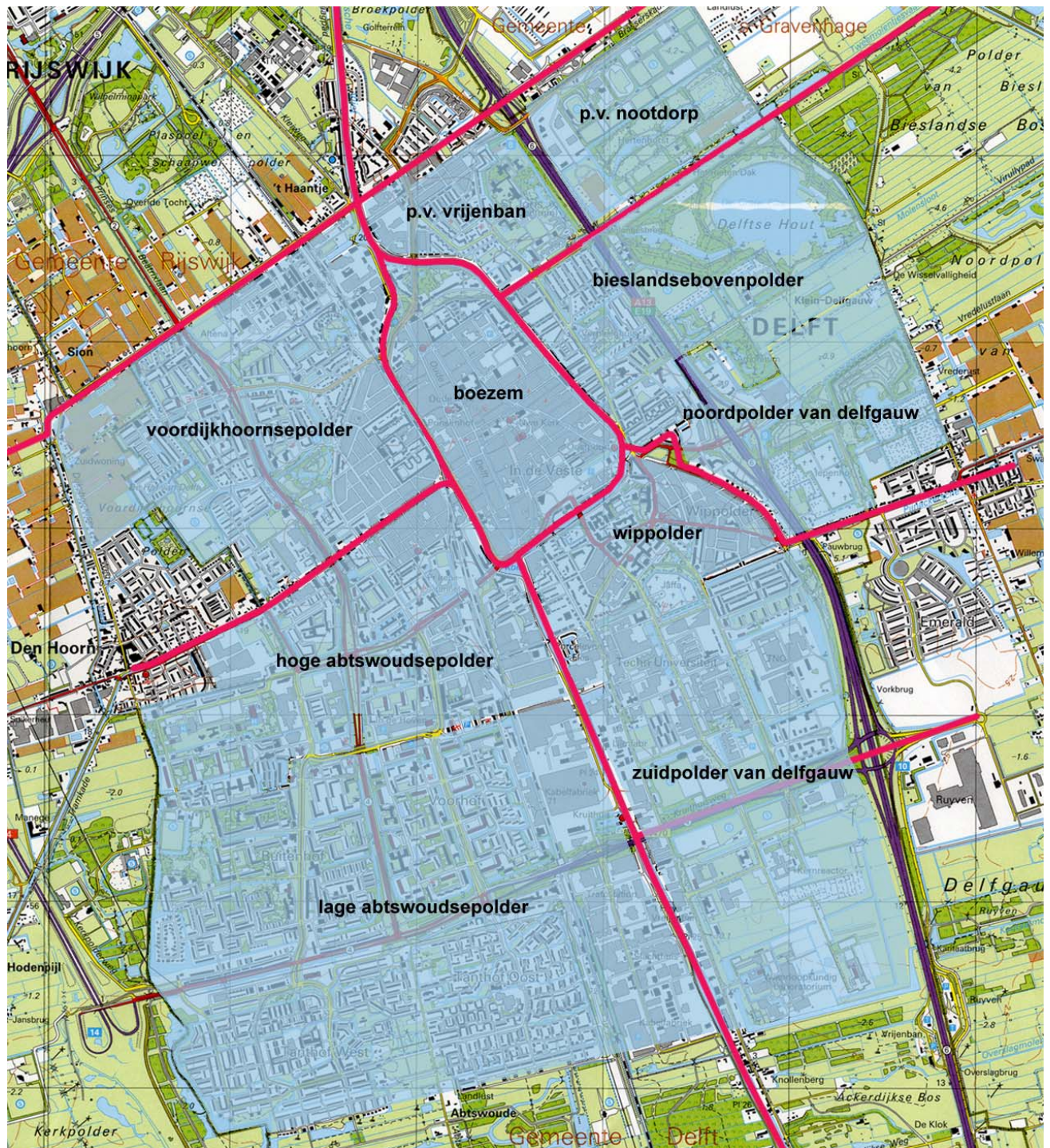
beeldbepalende bomen. Het is gewenst deze bomen te behouden en deze in de voorschriften een beschermde status te geven.

Een aantal ingrepen in de infrastructuur wordt op langere termijn verwacht zoals aanpassing van het kruispunt Provinciale weg/ Mart. Nijhofflaan, omvormen van de Papsouwselaan/ Martinus Nijhofflaan tot stadstraten met een stevige groenstructuur en het versmallen van de Voorhofdreef.

Bij al deze ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de kwaliteit van de leefomgeving zodat er voldoende ruimte blijft voor openbaar groen, verblijf- en speelruimte. Bij nieuw in te richten openbare ruimte zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van minder validen en ouderen.

5.4.4 Conclusie

De gewenste ontwikkelingen passen in het van toepassing zijnde beleid en zijn in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.



Figuur 19: Polders in Delft.

6 Milieu

6.1 Water

6.1.1 Bestaande situatie

Waterkeringen

In het plangebied bevindt zich één waterkering. Deze ligt tussen de Hoge en Lage Abtswoudse Polders.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de Hoge Abtswoudse Polder en de Lage Abtswoudse Polder. In de Hoge Abtswoudse Polder is 37.500 m³ oppervlaktewaterberging aanwezig. Rekening houdend met de normen van 325 m³/ha-norm van het Hoogheemraadschap bedraagt het totale tekort 33.300 m³. De maximale toelaatbare peilstijging is 0,40 m.

De hoofdwatgangen in deze polder zijn niet formeel vastgesteld. De verwachting is dat het Hoogheemraadschap van Delfland bij het vaststellen van de legger voor deze polder de watgangen langs Poptahof-Zuid, Minervaweg en langs de spoorbaan als hoofdwatgang zal bestemmen. In de Lage Abtswoudse Polder is 191.900 m³ oppervlaktewaterberging aanwezig. Deze polder heeft een bergingsoverschot van 30.800 m³. De maximale toelaatbare peilstijging is 0,40 m.

De hoofdwatgangen zijn in de legger niet benoemd met een eenduidige naamsaanduiding.

De Hoge Abtswoudse Polder heeft geen vigerend peilbesluit. Het peil is over de gehele polder 1,50 m – NAP. In de Lage Abtswoudse Polder is het overwegende peil 2,70 m - NAP. In de Lage Abtswoudse Polder is er onderbemaling voor het viaduct van de Martinus Nijhofflaan. De verbinding tussen de Hoge en Lage Abtswoudse Polder bij de spoorbaan is uitgevoerd met een tussenpand.

Peilvak	Peil
Hoge Abtswoudse Polder	1,50 m – NAP
Lage Abtswoudse Polder	2,70 m – NAP
Viaduct Martinus Nijhofflaan	Van 2,70 m – NAP tot 4,00 m - NAP
Tussenpand langs het spoor	2,10 m - NAP

Figuur 20: Overzicht peilvakken

Ontwateringsdiepte in het gebied

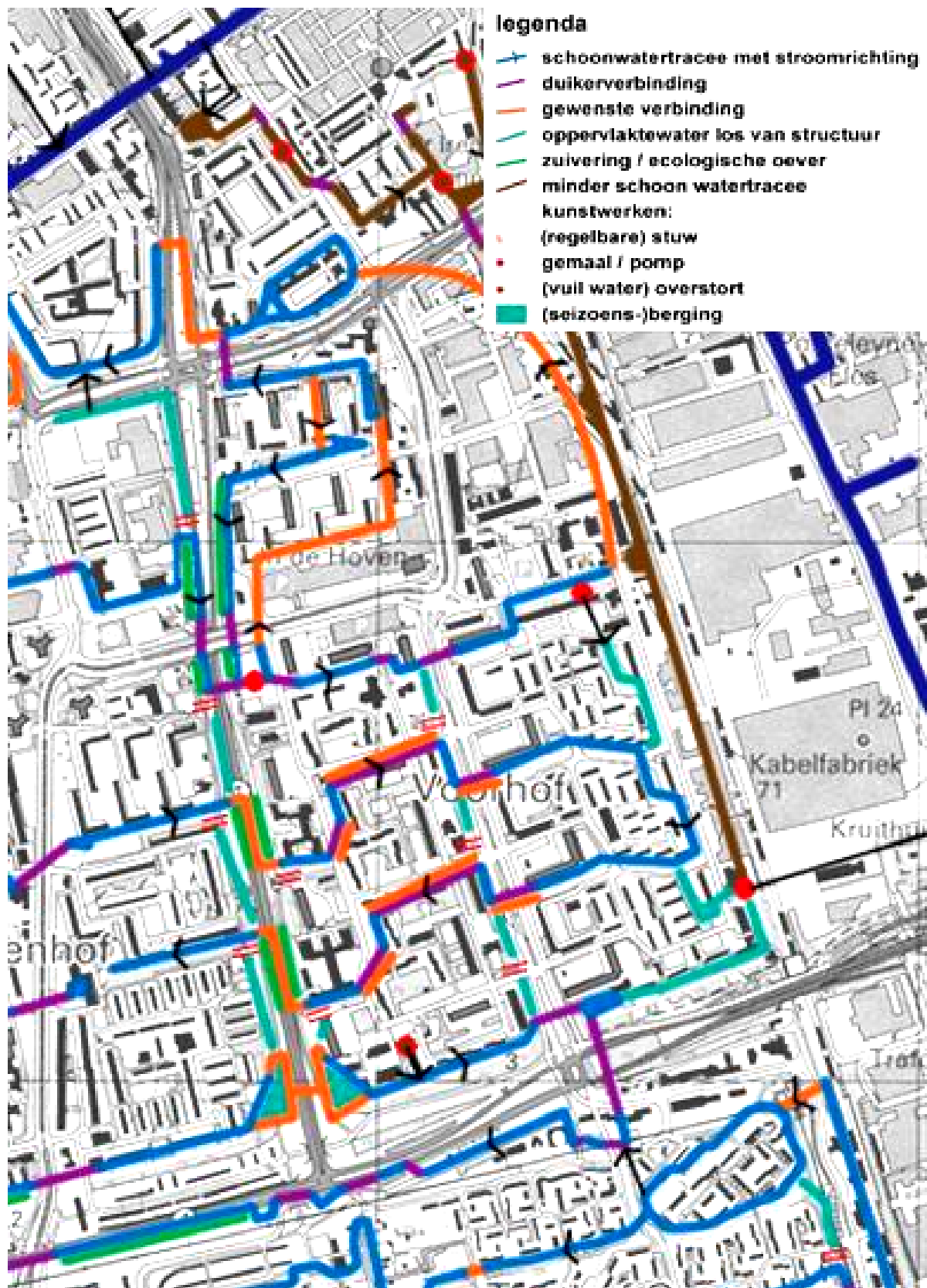
In het gedeelte van de Hoge Abtswoudse Polder is de ontwateringsdiepte, het verschil tussen het oppervlak van het grondwater en het maaiveld, in de winter tussen de 0,60 en 1,00 meter. In de Lage Abtswoudse Polder is de ontwateringsdiepte minder dan 0,50 meter. Plaatselijk worden de hoge grondwaterstanden ervaren als grondwateroverlast.

Waterkwaliteit en ecologie

Lozingen vanuit de riolering beïnvloeden de waterkwaliteit in het plangebied. Plaatselijk is de kwaliteit matig tot slecht.

Afvalwater en riolering

In het plangebied ligt één rioolgemaal aan de J.J. Slauerhofflaan. Door het plangebied lopen persleidingen vanuit de kern Schipluiden naar het gemaal



Figuur 21: Uitsnede waterstructuurvisie

Slauerhofflaan en vanaf de Slauerhofflaan naar de rioolput nabij de Poptahof. In het plangebied is het water deels afgekoppeld. Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. In de Poptahof en in het bedrijventerrein Voorhof Noordoost ligt een gemengd stelsel.

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 Europees, landelijk en provinciaal niveau, 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 waterbergingseis 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. Daarmee worden systemen bedoeld 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. Er zijn drie ambitieniveaus voor waterkwaliteit, water als cultuurgoed, water als belevingsgoed en water als natuurgood.

De Deelstroomgebiedvisie Midden-Holland (provincie Zuid-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.

De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben gezamenlijk de Waterstructuurvisie (2005) opgesteld. Het doel van de Waterstructuurvisie is om het watersysteem van Delft over 25 jaar optimaal te laten functioneren. Hierbij wordt uitgegaan van een werknorm voor waterberging van 325 m³/ha. De realisatie hiervan wordt zoveel mogelijk opgehangen aan de ontwikkelingen en herstructureringen die de komende decennia in Delft plaatsvinden. Daarnaast wordt in de waterstructuurvisie een betere waterkwaliteit nagestreefd conform de ambities van het waterplan. In de Waterstructuurvisie zijn diverse maatregelen benoemd ter verbetering van de waterhuishouding:

- Aanleg van open water ter vervanging van de bestaande duikerverbindingen. In de Voorhof zijn meerdere zeer lange duikers aanwezig. Door deze te vervangen door open water, verbetert de waterkwaliteit.
- Aanleg verbinding tussen de watergang aan de Aart van der Leeuwlaan en de watergang langs het Math. Wibautpad .
- Aanleg van een verbindig van de watergang aan het Math. Wibautpad en de centrale watergang van de Poptahof
- Aanleg van een verbinding van de watergang aan de Minervaweg naar de vijver van de Krakeelhof. Deze verbinding is een onmisbare schakel. De exacte locatie en de mogelijkheden voor het uitvoeren van deze verbinding als open water worden onderzocht.
- De spoorloot staat los van het circulatiesysteem omdat deze negatief beïnvloed wordt door overstortingen uit het rioolstelsel. Dit zal de waterkwaliteit in de overige watergangen ten goede komen.

Na uitvoering van de basisinspanning verbetert de waterkwaliteit maar is deze nog niet overal goed. Na uitvoering van de waterstructuurvisie blijft de waterkwaliteit van met name de spoorstoot niet goed. Dit wordt weergegeven in onderstaande tabel.

	Nu	Na basisinspanning	Na waterstructuurvisie
Westlandseweg	Zeet slecht	matig	goed
Poptahof	Zeet slecht	goed	goed
Spoorstoot	Zeet slecht	Zeet slecht	Matig tot slecht

Figuur 22: Waterkwaliteit

De concept-waterparagraaf voor dit plan is in het kader van de watertoets in op 26 juli 2005 besproken met het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap heeft geadviseerd om een persleiding en twee watergangen toe te voegen op de plankaart, in het voorschrift water de formulering voor de aanduiding "ecologische zone" aan te passen en in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden op te nemen dat varend onderhoud van de watergangen in de Poptahof is gegarandeerd. Daarnaast is gemeld dat de woontoren aan de Aart van der Leeuwlaan een keurvergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk is. De exacte situering en diameter van de waterpersleiding is op dit moment niet duidelijk. Die waterpersleiding wordt daarom niet nu maar op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. De overige onderdelen van het advies zijn verwerkt in bestemmingsplan.

6.1.3 Gewenste ontwikkeling

Waterkeringen

De huidige ligging van de waterkeringen blijft gehandhaafd. De waterkeringen worden vastgelegd op de plankaart. De waterkeringen krijgen de medebestemming waterkeringsdoeleinden in de voorschriften. Naast buurthuis de Vleugel aan de Aart van der Leeuwlaan woontoren mogelijk gemaakt. Deze ligt in het beoordelingsprofiel van de waterkering. Een keurvergunning is noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Dit plan is grotendeels conserverend van aard. Door de aanleg van de watergangen zoals opgenomen in de Waterstructuurvisie neemt het oppervlaktewater in het plangebied toe. De maximaal toelaatbare peilstijging is 0,40 m. Door benutting van de beschikbare berging in de lage polder voldoet zowel de Hoge als de Lage Abtswoudse Polder aan de werknorm van 325 m³/ha van het Hoogheemraadschap. Extra waterberging wordt onder meer gerealiseerd door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het uitbreiden van het oppervlak aan open water. Het hoofdwatersysteem krijgt de bestemming water en wordt vastgelegd op de plankaart.

Waterkwaliteit en ecologie

In het Waterplan is opgenomen als ambitieniveau voor de waterkwaliteit in de Poptahof water als natuurgood. Het accent ligt op de natuurfunctie wat hoge eisen stelt aan de waterkwaliteit. Het water is licht-eutroof - licht voedselrijk - met grotendeels natuurvriendelijke oevers. De aanvoer van regenwater via verhard oppervlak vindt plaats via infiltratie. Het risico op verontreiniging is geminimaliseerd. Er komen veel oever- en waterplanten voor en er is een gevarieerde visstand met ook roofvis. Recreatie wordt alleen toegestaan als dat geen afbreuk doet aan de ecologische kwaliteit.

In de Lage Abtswoudse Polder is het ambitieniveau voor waterkwaliteit water als belevingsgoed. Het accent ligt 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 realisatie van de basisinspanning heeft een positieve invloed op de waterkwaliteit in dit gebied. Een uitzondering moet gemaakt worden voor de spoorstroom, de waterkwaliteit blijft slecht.

Overige

Bij de nieuwe watergangen in de Poptahof dient varend onderhoud mogelijk te zijn. Hiervoor dienen bruggen een minimale doorvaarhoogte te hebben van 1 meter en een breedte van minimaal 3.10 meter. Het onderhoudsbaggerwerk zal conform het Baggerplan (gemeente Delft) uitgevoerd worden. In dit gebied zijn geen wijziging in het rioleringsysteem voorzien. Werkzaamheden t.b.v. het reguleren van het grondwater zijn in dit gebied voorzien. Deze werkzaamheden zijn altijd gekoppeld aan andere werkzaamheden in de openbare ruimte.

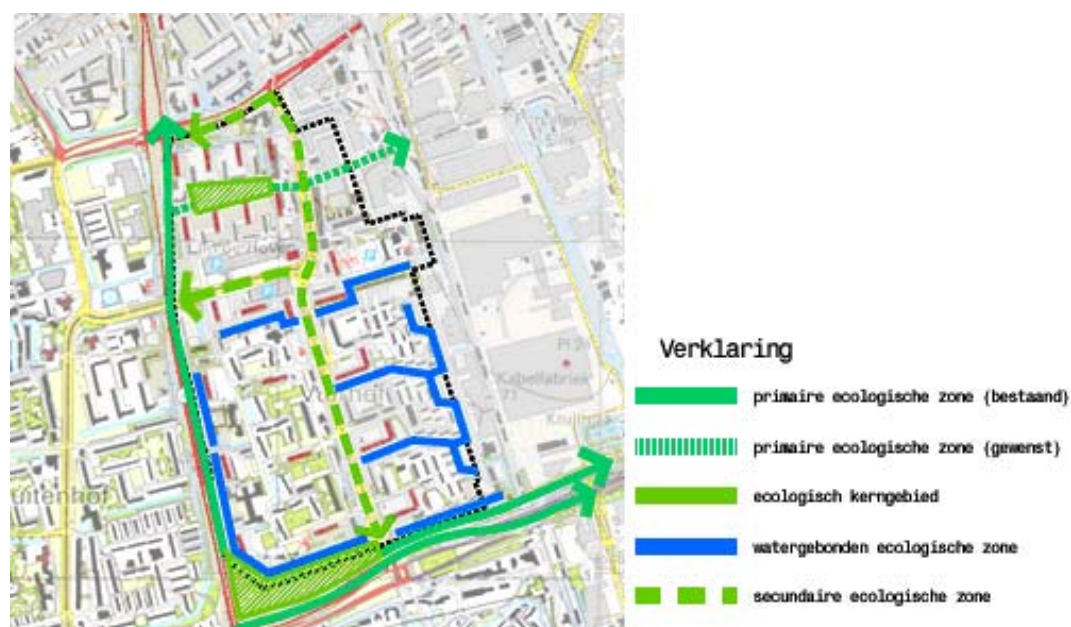
6.1.4 Conclusie

Overeenkomstig de Waterstructuurvisie worden er nieuwe watergangen in het plangebied gerealiseerd. Waterstaatkundige werken worden mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen water en nutsvoorzieningen.

6.2 Ecologie

6.2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied bevindt zich 1 kerngebied van de ecologische hoofdstructuur, de Poptahof. De zones grenzend aan de Provinciale weg en de Kruithuisweg maken deel uit van primaire ecologische structuren. Deze vormen met de secundaire ecologische structuren langs de Voorhofdreef, Martinus Nijhofflaan en Westlandseweg een netwerk van verbindingen. De primaire structuren zijn robuust en dus niet heel erg gevoelig voor verstoring. De secundaire verbindingzones zijn, op de Voorhofdreef na, echter zeer smal tot plaatselijk afwezig. In de verbindingen liggen veel barrières door de doorsnijding met wegen. De Provinciale weg, Voorhofdreef, Papsouwse laan, Martinus Nijhofflaan, Westlandseweg en de zone langs het spoor maken deel uit van de ecologische boomstructuur. De natuurvriendelijke oevers zijn beschreven in de waterparagraaf.



Figuur 23. Ecologische zones

6.2.2 Beleid en onderzoek

Ecologiebeleid is terug te vinden in vele regelingen op Europees, landelijk en provinciaal niveau, 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 doel van het Ecologieplan Delft is een goede ecologische structuur te 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. Het groenfonds wordt gebruikt om de ecologische structuren in Delft te versterken. In het ecologieplan zijn drie ambitieniveaus voor de kwaliteit van de natuur opgenomen, natuur als cultuurgoed, natuur als beleavingsgoed en natuur als natuurgood.



Figuur 24: Monumentale bomen

Flora en faunawet

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is gericht op soortenbescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen en/of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten (tenzij ontheffing verkregen is of de werkzaamheden uitgevoerd worden volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode). In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt bij de vergunningverlening van een initiatief.

Het plangebied is beperkt onderzocht (Natuurloket www.natuurloket.nl). Het Natuurloket is een onafhankelijk informatiemakelaar, die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. De gegevens zijn afkomstig van organisaties die verenigd zijn in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF) Vrijwilligers verzamelen de gegevens over beschermde dieren en planten. Het verzamelen van die gegevens is een continue proces. De waarnemingen worden steeds geactualiseerd.

Er zijn met name gegevens beschikbaar van vaatplanten, amfibieën en broedvogels. De overige soorten zijn niet tot matig onderzocht. In het plangebied komen natuurlijke elementen voor, zoals waterlopen, gras- en ruigte bermen langs wegen en oevers, grasvelden en bomen, die levensvoorwaarden bieden voor beschermde planten- en diersoorten van zowel lijst 1, 2 en 3 Flora- en faunawet. De lijst waar ze op geplaatst zijn, bepaalt de mate van bescherming die de soort geniet. Het betreft vertegenwoordigers uit de groepen amfibieën, zoogdieren, vogels en hogere planten. De volgende soorten komen in ieder geval in het plangebied voor:

Amfibieën	Zoogdieren	Vogels	Hogere planten	Dagvlinders
Bruine kikker Groene kikker complex Gewone pad Kleine watersalamander	Muizen Egel Vleermuizen (o.a. Dwergvleermuis)	Gierzwaluw Koolmees pimpelmees Merel Zanglijster Tjiftjaf Groenling Winterkoning	Orchideeën Kruiden-vegetatie	Atalanta Gehakkelde aurelia Oranje zandoogje Zwartspietdikkopje

Figuur 25: diersoorten in plangebied

De berm van de Provincialeweg wordt gemonitord in het kader van de natuurmonitor van de gemeente Delft en natuur en milieuverenigingen op AA planten en dagvlinders en er zijn gegevens bekend over gierzwaluwen binnen het plangebied. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zal in de zomer van 2005 een detailinventarisatie worden verricht naar het voorkomen van beschermde soorten. De gegevens van dit onderzoek worden in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Op basis van een effectenbeoordeling moet vastgesteld worden voor welke projecten op basis van de Flora- en faunawet ontheffing aangevraagd moet worden, welke werkzaamheden volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode kunnen cq. moeten worden uitgevoerd en eventueel welke compenserende en/of mitigerende maatregelen in de (bouw)plannen verwerkt moeten worden.

6.2.3 Gewenste ontwikkeling

Met betrekking tot een ecologisch netwerk in de stad is een oost-west verbinding gewenst vanuit TU-Noord (begraafplaats Jaffa), via de Poptahof naar het groengebied bij het Reinier de Graafterrein. In het plangebied maken de Poptahof en de Mercuriusweg hier deel van uit. Deze zone zou dan moeten lopen door de Poptahof en over de Mercuriusweg. In het bestemmingsplan Spoorzone dat een deel van de Mercuriusweg bestrijkt is de zone reeds opgenomen.

De ontwikkelingen in Poptahof zullen een positief effect hebben op het voorkomen van onder meer vogels en watergebonden soorten als amfibieën, vissen en flora. De provinciale weg vormt daarin een potentiële bron waarlangs flora- en fauna zich kan verspreiden naar het plangebied. Door de realisatie van een parkstructuur binnen Poptahof, een waternetwerk en de koppeling met de randen (Provinciale weg, Westlandseweg, Martinus Nijhoflaan, Voorhofdreef) zal het leefgebied van soorten worden vergroot. Binnen het plandeel Poptahof is het gewenst barrières te mitigeren. De randen worden vormgegeven door een goede boomstructuur.

De plantsoenen, boomstructuren en wateren op wijkniveau zijn van groot belang voor de verspreiding en als leefgebied van soorten binnen het plangebied. De ecologische boomstructuur binnen het gehele plangebied wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Het ambitieniveau voor de wijkverbindingen is natuur als cultuurgood. Het gaat om de kleinschalige groene elementen binnen de wijk die een belangrijke rol spelen in het voorkomen van doelsoorten als amfibieën, vlinders en vogels. Het ambitieniveau voor de secundaire en primaire verbindingen is natuur als beleavingsgoed. Dit zijn gebieden of verbindingen met droge en natte natuur die tot doel hebben een hoge diversiteit te creëren in een natuurlijke omgeving. De huidige breedte van de groen- en waterstructuur wordt

gehandhaafd. Voor de kerngebieden is het ambitieniveau natuurgood. Hier is de natuur hoofd- of nevenfunctie. Deze gebieden hebben van zichzelf een ecologische waarde en fungeren als bron voor de omgeving. Doel is om natte en droge natuur met veel zeldzame soorten te creëren/handhaven. De huidige breedte van de groen- en waterstructuur wordt gehandhaafd.

6.2.4 Conclusie

Met de voorgestane ontwikkelingen wordt tegemoetgekomen aan het gemeentelijk en provinciale beleid op gebied van ecologie.

6.3 Bodem

6.3.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie wordt beschreven op basis van de uitgevoerde onderzoeken in de volgende subparagraaf.

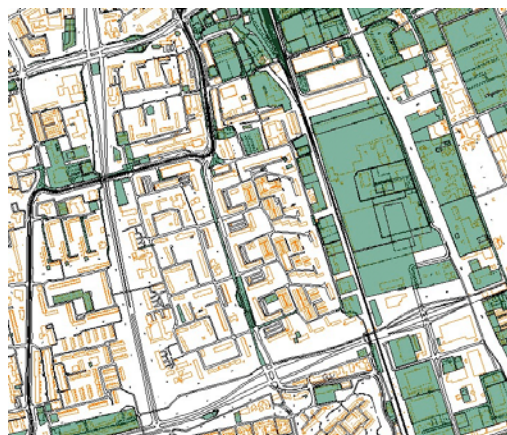
6.3.2 Beleid en onderzoek

Voor Delft is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een zogenaamde bodemkwaliteitskaart opgesteld waarin is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit in de bovengrond (met betrekking tot verontreinigingen met zware metalen en PAK) in een gebied van Delft is. Deze bodemkwaliteitskaart is in 1999 door de raad vastgesteld. In figuur 1 is het bestemmingsplangebied met daarbij de zonering aangegeven. Het bestemmingsplangebied ligt in :

- G2-zone (geel) - dit wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht;
- G1-zone (blauw) - dit wil zeggen dat er geen verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht.



Figuur 26: bodemkwaliteitskaart Zuidwest 1



Figuur 27: uitgevoerde bodemonderzoeken binnen bestemmingsplangebied dd 09-06-2005

Figuur 2 zijn in het groen de locaties weergegeven waar bodemonderzoek is uitgevoerd. Van de her te ontwikkelen gebieden zoals de Poptahof zijn weinig bodemonderzoeksgegevens bekend.

Er dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en het Bouwstoffenbesluit en het rijks- en provinciaal- en gemeentelijk bodembesluit.

In figuur 25 zijn in het groen de locaties weergegeven waar bodemonderzoek is uitgevoerd. Van het hele te ontwikkelen gebied Poptahof zijn weinig bodemonderzoeksgegevens bekend. Overigens worden in het plangebied geen tot licht verhoogde concentraties met zware metalen en PAK verwacht

6.3.3 Gewenste ontwikkeling

De bodemkwaliteit dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk op lokaal niveau verbeterd te worden. De bodemkwaliteit mag niet verslechteren.

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

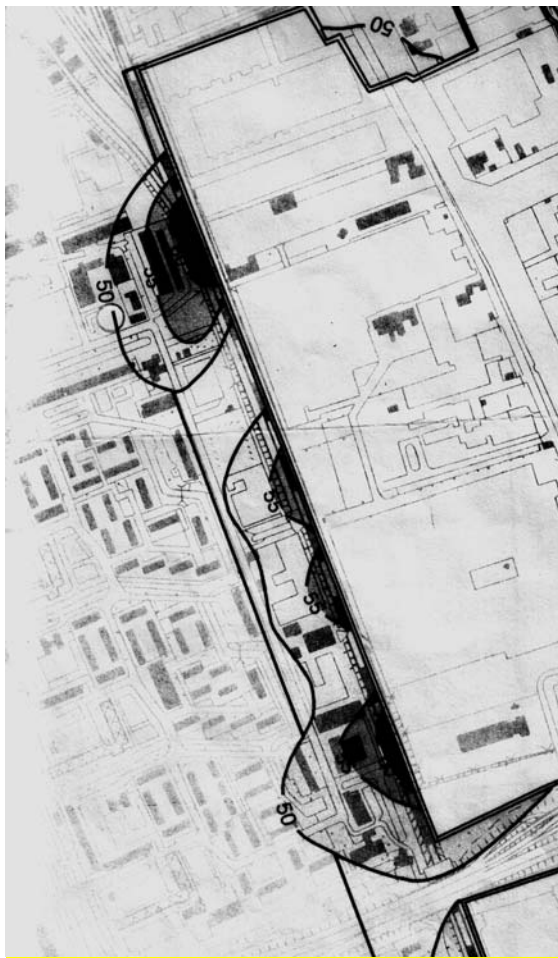
De voorgestelde ontwikkelingen zijn niet strijdig met regelgeving en onderzoek op het gebied van bodemkwaliteit.

6.4 Milieuzonering bedrijven

6.4.1 Bestaande situatie

Tussen de Industriestraat, Röntgenweg, Hermesstraat, Icarusweg en Gildestraat bevindt zich een bedrijventerrein. Daarnaast is er in het plangebied rond de Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan veel detailhandel. De inrichtingen in het plangebied die vallen onder de Wet milieubeheer zijn opgenomen in de bijlage.

Over de oostkant van het plangebied ligt momenteel de 50 dB(A) contour van het bedrijventerrein Schieoevers, die in 1992 van rechtswege is vastgesteld.



Figuur 28: geluidscontour bestemmingsplan Schieoevers

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 gebiedstype woonwijken 2. In het gebiedstype woonwijken 2 zijn categorie 1 LvB bedrijven toegestaan. Categorie 2 LvB bedrijven kunnen worden toegestaan als aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. De bedrijven dienen te zijn gerelateerd aan de woonfunctie van de wijk, ze mogen niet meer hinder veroorzaken dan een bedrijf uit categorie 1 LvB en de kwaliteit van de leefomgeving mag niet nadelig worden beïnvloed.

Op 30 september 1997 is het principebesluit voor de vaststelling van de geluidcontouren van bedrijventerrein Schieoevers genomen. Deze zijn gewijzigd ten opzichte van de contour die momenteel van rechtswege geldt. 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 gevoelige bestemmingen worden ontwikkeld. Voornoemde contour is opgenomen op de plankaart.

6.4.3 *Gewenste ontwikkeling*

In het plangebied zijn categorie 1 LvB bedrijven toegestaan. Categorie 2 kan met een vrijstelling worden toegestaan. Op het bedrijventerrein Voorhof Noordoost zitten een aantal bedrijven die binnen een hogere categorie vallen. De volgende bedrijven krijgen een maatbestemming:

Naam	Adres	Nr.	SBI	Cat. LvB
Schilder + glaszetbedrijf van Eijk	Industriestraat	26	45	3.2
elekt. Techn. Inst. Buro Reno-Etib	Industriestraat	42	45	3.2
"De Ruimte", stichting Ipse	Mercuriusweg	1	366	3.1
TK Bouw	Neringstraat	1 tot 5	203	3.2
J. de Bloois B.V.	Neringstraat	2 tot 4	203	3.2
Loodgietersbedrijf Snelders	Neringstraat	8	45	3.2
elektr. Techn. Bedrijf de Vreede	Neringstraat	11	45	3.2
Fa Th. Wubben & Zn.	Neringstraat	13	45	3.2
Wiegman v.o.f.	Neringstraat	14	45	3.2
C.L. Groenewegen BV	Neringstraat	22	45	3.2
P. van der Zee B.V.	Rontgenweg	4 2862 + 284	4	

Figuur 29: bedrijven met maatbestemming

De 50 dB(A) van Schieoevers volgens het principebesluit van 30 september 1997 is ruimer dan de contour van rechtswege. Ook ligt een deel van de woningen aan de Vulcanusweg, Mgr. Bekkerschool, een deel van de woningen aan de Isaac da Costalaan en een deel van de woningen aan de Betje Wolflaan binnen de 50 dB(A) contour. In het zuiden van het plangebied is de contour breder en omvat een deel van de woningen aan de Frederik van Eedenlaan, Louis Couperuslaan en Willem Kloospad. Ook ligt een deel van de Jac. P. Thijsseschool binnen de 50 dB(A)contour. Inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wgh en art. 2.4 lvb worden uitgesloten binnen alle categorieën van de LvB.

6.4.4 *Conclusie*

De in het plangebied voorkomende bedrijven met een hogere categorie dan krachtens het gemeentelijk beleid is toegestaan zijn met een maatbestemming in het plan opgenomen. De 50 dB(A)contour voor industrielawaai is opgenomen op de plankaart en het plan worden binnen die contour geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.



Figuur 30. Vrijeveldcontouren geluid ZuidWest 1

6.5 Geluid

6.5.1 Bestaande situatie

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

Weg	Snelheid	Verharding	Intensiteit	Zonebreedte
Krakeelpolderweg	50 km/u	Dab	14.000	200 m
Mercuriusweg	50 km/u	Klinkers	1.400	200 m
Minervaweg	50 km/u	Klinkers	6.200	200 m
Voorhofdreef	50 km/u	Deels ZSA	14.800	350 m
Papsouwseleen	50 km/u	Dab	22.600	350 m
Westlandseweg	50 km/u	Dab	28.700	350 m
Provincialeweg	80 km/u	Dab	23.000	350 m
M. Nijhofflaan	50 km/u	Dab	5.800	200 m

De zone industrielawaai is beschreven in paragraaf 5.4 milieuzonering bedrijven

Voor het gehele plangebied zijn indicatief de vrijeveldcontouren van de wegen met een zone wegverkeerslawaaai bepaald (figuur 30) voor de bestaande situatie. In deze figuur is voor de eerstelijnsbebouwing langs deze wegen te zien wat de geluidsbelasting op de gevel is. Voor alle overige bebouwing geeft deze wijze van berekenen een overschatting van de geluidbelasting, omdat hierin geen rekening is gehouden met de afscherming van de eerstelijnsbebouwing.

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 er 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:

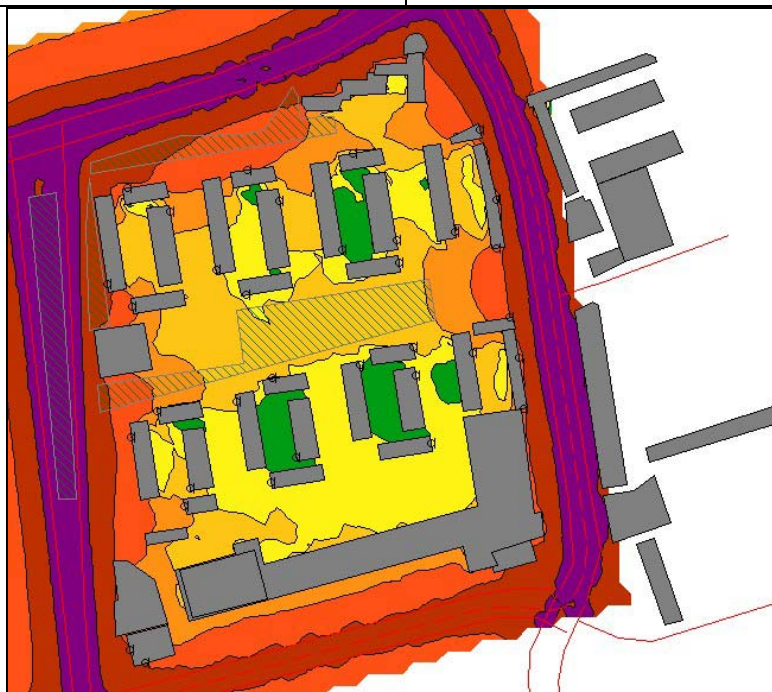
- 50 en 55 dB(A) voor auto(snel)wegen;
- 50 en 65 dB(A) voor alle overige wegen,

kunnen geluidgevoelige bestemmingen alleen geprojecteerd worden als de provincie hiervoor een hogere grenswaarde voor geluid afgeeft. De hogere grenswaarde dient te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij geluidbelastingen hoger dan de maximumgrenswaarde van 65 dB(A) zijn geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. De Wet geluidhinder biedt echter uitzonderingsmogelijkheden. Eén van die mogelijkheden in het toepassen van zogenaamde 'dove gevels'. Dit zijn gevels die geen te openen delen bevatten.

De Wet geluidhinder stelt dat de geluidbelasting alleen voor nieuwe bestemmingen berekent hoeft te worden. Voor bestaande bestemmingen binnen een nieuw bestemmingsplan is verondersteld dat deze voldoen aan de Wet geluidhinder, danwel dat er een saneringsprogramma van kracht is. In het bestemmingsplan Zuidwest 1 is een saneringsprogramma Spoorweglawaaai van kracht voor onder andere een flatgebouw aan de Isaac da Costalaan.

In het bestemmingsplan Zuidwest 1 worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het betreft de herstructurering van de Poptahof. Voor de herstructurering van de Poptahof is met Standaard Rekenmethode II (SRM II) de geluidbelasting op de gevels berekend (figuur 32) 10 jaar na vaststelling van het plan. De geluidbelasting is per bron (weg) afzonderlijk berekend. In tabel 32 zijn de maximaal optredende geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai opgenomen. De aan te vragen hogere grenswaarden zijn in de bijlage 1 opgenomen. Bij geluidbelastingen hoger dan 55 dB(A) dienen de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten, niet aan de gevel te worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Weg	Max. geluidsbelasting (incl. art. 103 (Wgh)	Locatie
Papsouwseleen	60 dB(A)	Flat D2/D3
Westlandseweg	57 dB(A)	Flat A2
Provinciale weg	62 dB(A)	Flat A1



Figuur 32.. Geluidsbelasting(gecumuleerd) Poptahof (excl. aftrek art. 103 Wgh)

6.5.3 Gewenste ontwikkeling

In de Poptahof wordt bij een aantal nieuwe woongebouwen de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximumgrenswaarde wordt echter nergens overschreden. Door het binnenstedelijke karakter van het plangebied zijn afscherpende maatregelen stedenbouwkundig en verkeerskundig ongewenst. De nieuw te bouwen woningen zullen door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, en voorts ter plaatse gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing. Bij het verlenen van de hogere grenswaarde *zullen de nieuwe woningen aan de volgende indelingseisen (moeten) voldoen:*

- Aanwezigheid van tenminste 1 geluidluwe gevel;
- Situering van de verblijfsgebieden / buitenruimte zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde(n) van de woningen.

Hiervan kan alleen om redenen van volkshuisvesting of stedenbouwkundige aard van worden afgeweken

6.5.4 Conclusie

Voor de herontwikkeling van de Poptahof zijn hogere grenswaarden noodzakelijk. Het verzoek hogere grenswaarden zal gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen, zodat het besluit hogere grenswaarden wordt verleend voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Bestaande situatie

In het "Rapport luchtkwaliteit 2004" zijn de voor dit plangebied relevante wegen onderzocht op luchtkwaliteit voor de bestaande (huidige) situatie. De plandrempel voor NO₂ is langs geen van de onderzochte wegen in het plangebied overschreden. In het in de bijlage gevoegde luchtkwaliteitsonderzoek zijn de voor dit plangebied relevante wegen onderzocht op luchtkwaliteit voor de nieuwe situatie die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Er is voor geen van de wegen een overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) of NO₂ in 2010 te verwachten. Wel is het aantal dagen dat de daggemiddelde grenswaarde van fijn stof wordt overschreden groter dan de toegestane 35 dagen.

Er is voor de Kruithuisweg een overschrijding van de grenswaarde NO₂ in 2010 te verwachten tot ongeveer 20 meter uit de kant van de weg. Hier kunnen vanwege de luchtkwaliteitsnormen geen functies worden gerealiseerd waar mensen gedurende korte of langere tijd verblijven.

6.6.2 Beleid en onderzoek

Het beleid omtrent luchtkwaliteit is vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005). Van alle luchtverontreinigende stoffen die in het Besluit zijn opgenomen, zijn voor verkeer alleen NO₂ en fijn stof (PM₁₀) van belang. De normen voor de overige stoffen van het Besluit worden tegenwoordig nergens meer overschreden.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 stelt dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, waaronder het vaststellen van ruimtelijke plannen, de grenswaarden in acht moeten nemen. De grenswaarden dienen overeenkomstig het Besluit voor de bescherming van de gezondheid van de mens. De grenswaarden dienen op twee manieren in acht te worden genomen:

- de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie (waar de realisatie van het Plan is voorzien) dient te voldoen aan de grenswaarden;
- het Plan mag de luchtkwaliteit op en langs de bestaande luchtkwaliteitsknelpunten niet verder verslechteren, tenzij daar een met de uitoefening van de desbetreffende bevoegdheid samenhangende maatregel(en) tegenover staan: de zogenaamde saldering. Hierbij dient de luchtkwaliteit per saldo te verbeteren.

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 ontwikkeling van die locatie mogelijk. Als er sprake is van overschrijdingen kunnen bestemmingen niet zondermeer worden gerealiseerd.

Om de luchtkwaliteit in Delft te verbeteren, en specifiek om de knelpunten aan te pakken, heeft de gemeente Delft het "Plan van Aanpak luchtkwaliteit 2005 – 2020" d.d. 31 mei 2005 opgesteld. De meeste maatregelen in het Plan van Aanpak zijn gericht op het verbeteren van de luchtkwaliteit op de knelpuntlocaties. In dit deel van Delft zijn echter geen knelpunten gelegen. Hierdoor is alleen een aantal algemene emissie-reducerende maatregelen effectief in dit deel van

Delft. Het betreft onder andere de aanleg van tramlijn 19, verscherpte eisen voor de OV concessie en het verschonen van het gemeentelijk wagenpark.

6.6.3 Gewenste ontwikkeling

In dit plan worden nieuwe bestemmingen ontwikkeld. Het gaat om de locatie Poptahof. Het betreft maximaal ongeveer een 660 woningen. Deze woningen komen deels in de plaats van de bestaande woongebouwen die in de huidige situatie aanwezig zijn. Omdat de te projecteren woningen niet op exact dezelfde plaats terugkomen als de huidige woningen, dienen deze nieuwe woningen als 'nieuwe bestemmingen' beschouwd te worden. De nieuw te projecteren woningen komen deels in de plaats van ongeveer 250 bestaande woningen. Bovenstaande mag conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 als een herstructurering aangemerkt worden.

Een herstructurering is mogelijk als per saldo de luchtkwaliteit niet verslechterd c.q. de blootstelling van mensen niet toeneemt. De nieuwbouw van 250 bestaande woningen heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het aantal woningen neemt met ongeveer 410 toe t.o.v. de huidige situatie. Deze 410 woningen vallen dus buiten de herstructurering. Deze 410 woningen genereren een bepaalde hoeveelheid (auto)verkeer. De toename van het verkeer ten gevolge de voornoemde woningen is klein, en het verkeer verspreid zich snel over de omliggende wegen, waardoor de toename op de afzonderlijke wegen gering is. Uit het "Rapport luchtkwaliteit 2004" en het "luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan ZuidWest 1" blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van deze locatie in 2010 voldoet aan de grenswaarden. De ontwikkeling van de Poptahof zorgt niet voor een verdere verslechtering van de bestaande luchtkwaliteitsknelpunten in Delft. De bestaande luchtkwaliteitsknelpunten zijn allen gelegen aan de oostzijde van Delft. Verkeer met herkomst of bestemming Poptahof zal slechts in geringe mate van deze wegen gebruik maken.

In het gemeentelijk verkeersmodel dat gebruikt is voor de prognoses is dit plan als vaststaand gegeven meegenomen. Ook in het gemeentelijk Plan van Aanpak luchtkwaliteit 2005 – 2020 is het plangebied meegenomen bij de berekening van de luchtkwaliteit in 2010.

6.6.4 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn geen bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dubax (Troelstralaan 67) en Speldorado (Troelstralaan 81-83) zijn wel Externe Veiligheid (EV)-relevant. Er liggen geen risicocontouren van bedrijven uit Schieoevers of het bedrijventerrein aan de Vulcanusweg over dit plangebied. De plaatsgebonden risicocontouren van de Kruithuisweg en de spoorlijn liggen op de weg, respectievelijk het spoor. De zone van 200 m aan weerszijde van de spoorlijn geldt als (bijna)aandachtspunt voor het groepsrisico.

In het plangebied bevinden zich twee vuurwerkverkooppunten, Dubax en Speldorado. Deze bedrijven hebben een vergunning om maximaal 1.000 kilo consumentenvuurwerk op te slaan.

6.7.2 Beleid en onderzoek

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval tijdens het transport van gevaarlijke stoffen indien deze zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk getroffen wordt door een ongeval. De oriënterende waarde is een functie van de kans op een incident en het aantal slachtoffers dat daarbij kan vallen.

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 externe veiligheid inrichtingen 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.

TNO-MEP heeft onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden en groepsrisico van de Kruithuisweg. Hieruit blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour voor de gehele Kruithuisweg op de weg ligt. Het plangebied grenst aan twee kilometervakken. In kilometervak 2, nabij Station Zuid, wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden. Wel neem het groepsrisico toe tot 2014. Deze toename is volledig toe te schrijven aan de ontwikkelingen die in bestemmingsplan Station Zuid mogelijk worden gemaakt. In kilometervak 3 is er wel sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het groepsrisico is daarom een aandachtspunt bij verdere ontwikkelingen aan de zuidzijde van het plangebied. Het plangebied is conserverend bestemd, waardoor er geen wijziging in het groepsrisico optreedt. Het is niet de verwachting dat het transport van gevaarlijke stoffen op dit traject zal toenemen.

In het vuurwerkbesluit (22 januari 2002) staan de regels over consumenten- en professioneel vuurwerk. Voor de opslag van consumentenvuurwerk tot 1000 kg is een melding bij de gemeente verplicht, voor opslag tot 10.000 kilo consumentenvuurwerk is een vergunning van de gemeente nodig. Er dient een veiligheidsafstand te worden aangehouden tot kwetsbare objecten, als bv. woningen en scholen. Voor consumentenvuurwerk tot 10.000 kg is de veiligheidsafstand een halve bol met een straal van 8 meter gemeten vanuit het hart van de deur van de (buffer)bewaarplaats. Tevens is er een vrijwaringsgebied dat vrij dient te blijven. Voor het vrijwaringsgebied geldt dat dit een rechthoekige ruimte is met een lengte van 8 meter en een frontbreedte die gelijk is aan die van de kluis.

6.7.3 Gewenste ontwikkeling

Dubax en Speldorado dienen voor de verkoop van vuurwerk te voldoen aan de eisen uit het vuurwerkbesluit. Nieuwe bedrijven die vuurwerk verkopen mogen zich niet vestigen in of nabij woonwijken en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied.

6.7.4 Conclusie

Doordat er conserverend wordt bestemd in het zuidelijk deel van het plangebied neemt het risico in het plangebied niet toe.

Voor de bestaande vuurwerkverkooppunten wordt een maatbestemming opgenomen.

6.8 Duurzaamheid/Energie

6.8.1 Bestaande situatie

Het gebied kent een mix van een traditionele energievoorziening met gaslevering en wijkverwarming. Wijkverwarming vindt plaats in de Poptahof en Voorhof Oost. Een centraal ketelhuis aan de Troelstralaan verzorgt de ruimteverwarming van de bestaande middelhoog- en hoogbouw woningbouw in de Poptahof. De tapwatervoorziening vindt plaats door middel van individuele keukengeisers. In het gebied Voorhof Oost zijn 3 wijkverwarmingssystemen. Deze systemen leveren warmte voor ruimteverwarming aan een aantal complexen met gestapelde bouw (zie tabel). De tapwatervoorziening vindt plaats door middel van individuele

keukengeisers. In het verleden waren ook de laagbouw in Voorhof Oost aangesloten op deze collectieve systemen.

Voorhof Oost Noord	Bosboom Toussaint, Willem Bilderdijkhof, Isaac da Costalaan
Voorhof Oost Midden	A.v.Schendelplein, H. Gorterhof, A.Verweylaan, N. Beetslaan
Voorhof Oost Zuid	Dirk Costerplein, L. v. Deysselhof, L. Couperuslaan

Figuur 33: verdeling van de wijk

6.8.2 Beleid en onderzoek

Het 3E Klimaatplan Delft 2003 –2012 heeft als hoofddoelstelling om per jaar 33.500 ton CO₂ minder uit te stoten dan in 1999. Daarom kent Delft hoge doelstellingen voor zowel nieuwbouw als renovatieprojecten. In 2002 is voor de Poptahof een energievisie opgesteld. Deze energievisie en de Haalbaarheidsstudie restwarmte DSM Gist uit 2004 toonden aan dat een ambitie voor EPL (Energie Prestatie op Locatie) bestaande bouw van minimaal 6 mogelijk is. De ambitie wordt gerealiseerd door energiebesparende maatregelen op gebouwniveau in een combinatie met een collectief warmtesysteem, in principe voor 2009 aangesloten op industriële warmtelevering. De ambitie van een EPL van minimaal 6.0 is opgenomen in het Masterplan Poptahof. 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. Voor de diverse nieuwbouw- en herstructureringslocaties maakt de gemeente Delft in samenwerking met het ROM Rijnmond in 2005 een business case. Het vaststellen van een tracé voor het warmtenet vormt onderdeel van de businesscase. Voor de andere delen van het gebied dienen bij grootschalige herstructureringen (>250 woningen) energievisies te worden opgesteld. Uitgangspunt is daarbij een EPL bestaande bouw van 6,5 op basis van industriële warmte. Voor kleinere bouwopgaven geldt een soortgelijk ambitieniveau. Mogelijk kunnen bij ingrepen op gebouwniveau ook aangesloten worden op het warmtenet.

6.8.3 Gewenste ontwikkeling

Poptahof behoudt het collectieve warmtesysteem, in principe voor 2009 aangesloten op het warmtenet Delft. Indien haalbaar wordt het warmtenet uitgebreid naar toekomstige andere herstructureringslocaties en (ver)bouwslocaties Voor het warmtenet en de wijkdistributie worden tracés vastgesteld. In het plangebied zal voor collectieve warmtevoorziening ruimte gereserveerd moeten worden voor (ondergrondse) infrastructuur en verdeelstations. De infrastructuur dient vrij te zijn van bebouwing: de breedte van de leidingstrook hangt af van de locatie (hoofdtransport, wijkdistributie). Indien mogelijk lopen gebouwaansluitingen door ondergrondse bebouwing (parkeerkelders). Het distributienet kan worden gerealiseerd binnen de bestemmingen verblijfsgebied, verkeersdoeleinden, water en openbaar groen.

6.8.4 Conclusie

Ten behoeve van de uitvoering van het gemeentelijk beleid voor energie is het nodig in bepaalde bestemmingen ondergrondse leidingen voor energietransport mogelijke te maken. Ruimtelijk levert dit geen problemen en deze beleidsintentie is daarom in het bestemmingsplan verankerd.

7 Infrastructuur

7.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

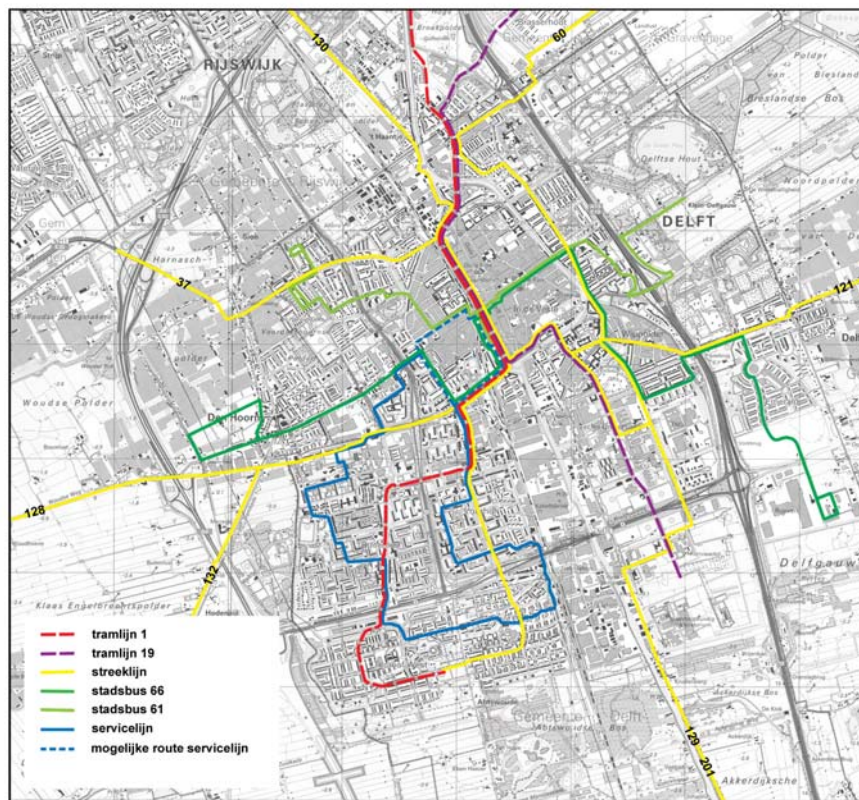
7.1.1 Openbaar vervoer

7.1.1.1 Bestaande situatie

Het busverkeer in dit plangebied is beperkt tot stadsbuslijnen 60/62 en 64 en streekbuslijnen 128 en 132. Deze lijndiensten hebben als eindbestemmingen Nootdorp/Voorhof, Delft-Zuid en Tanthof/Delftse Hout. De streeklijnen hebben de eindbestemmingen Delft/ Hoek van Holland en Delft/Maassluis. Verder rijdt tramlijn 1 (Tanthof/ Den Haag, Scheveningen) via de Papsouwse laan en de Martinus Nijhofflaan door het plangebied.

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 vervoerprioriteiten zijn, opdat het juiste signaal richting het stadsgewest gegeven kan worden. Het gebruik van lokaal en regionaal openbaar vervoer blijkt nogal te verschillen. Voor het openbaar vervoer wordt daarom onderscheid gemaakt in openbaar vervoer binnen Delft (stadsvervoer) en openbaar vervoer op externe relaties (streekvervoer). Het gebruik en de gewenste ontwikkelingen van stads- en streekvervoer zijn beschreven in het Lokaal Verkeers en Vervoersplan 2005.



Figuur 34: gewenste ontwikkeling openbaar vervoer

7.1.1.3 Gewenste ontwikkeling

De ruggengraat 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 1 het gebied op dezelfde manier blijven ontsluiten. Tramlijn 19 doet het plangebied niet aan en gaat van

Delft-Technopolis en de TU-wijk via de Binnenstad naar Ypenburg, Leidschenveen en ten slotte Leidschendam.

Een ontwikkeling die wel gevolgen heeft voor het openbaar vervoer in het plangebied 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.

Stedenbaan is een programma dat een regionaal railproduct ontwikkelt op het hoofdrailnet tussen onder meer Den Haag, Rotterdam, Delft en Gouda. Met de komst van vier sporen in Delft (buitensporen Intercity en binnen sporen stopdienst) zijn er goede kansen voor de inzet van een light-train-concept in plaats van de reguliere stoptreinen. Een light-train (bijvoorbeeld een metro) heeft als voordeel dat het flexibel kan worden ingezet als vervoersmiddel binnen een stedelijke agglomeratie; er kan sneller opgetrokken en gestopt worden waardoor het traject even snel kan worden afgelegd terwijl er vaker wordt gehalteerd.

In het LVVP wordt daarom ook voorgesteld om een tweetal extra stations toe te voegen: station Schieoevers/Voorhof en station Sion 't Haantje. Er zal onderzocht worden of er voor het station Voorhof in de toekomst voldoende vervoersvraag is.



Figuur 35: stations.

7.1.1.4 Conclusie

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

7.1.2 Autoverkeer

7.1.2.1 Bestaande situatie

Volgens de weging 'duurzaam veilig', behoren momenteel de Kruithuisweg en de Provinciale weg tot de stroomwegen. De Voorhofdreef, Papsouwselaan, Martinus Nijhofflaan, Westlandseweg, Minervaweg en de Vulcanusweg behoren tot de gebiedsontsluitingswegen. Alle overige wegen behoren tot erftoegangswegen binnen de bebouwde kom.

7.1.2.2 Beleid en onderzoek

In het onlangs vastgestelde nieuwe Lokale Verkeers- en VervoersPlan(LVVP) is een nieuwe middellange termijn visie beschreven voor het verkeers- en vervoerbeleid waarbij het accent is 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.

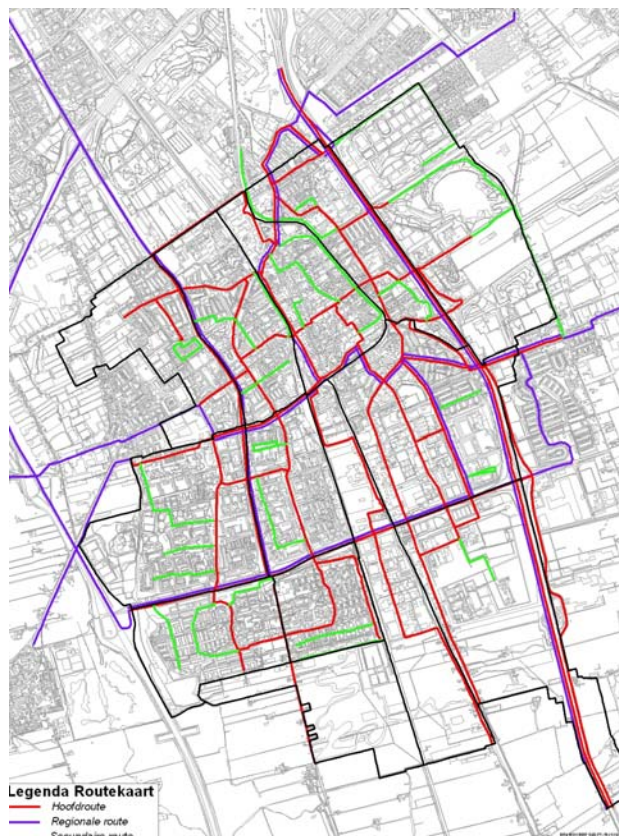
Omdat de (gewenste) grootschalige ingrepen in de stad een lange looptijd hebben, bevat het LVVP een visie voor de langere termijn (= 2020) voor het verkeers- en vervoerbeleid en een visie op het toekomstige verkeersnetwerk in samenhang met de andere Delftse plannen.

De maatregelen uit het LVVP zijn gestoeld op drie pijlers. De eerste pijler wordt gevormd door 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.

Met betrekking op uitrukroutes van hulpdiensten, gevaarlijke stoffen routes en bijzondere transportroutes wordt in samenwerking met Haaglanden een nieuw aangepast netwerk vastgelegd op regionaal niveau. In de figuur is de conceptversie te zien. Verwacht wordt dat de definitieve versie eind 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 het grootste gedeelte van de Voorhofdreef, de Martinus Nijhofflaan en de Papsouwselaan. De overige wegen (klein gedeelte van de Voorhofdreef en de Westlandseweg) blijven gebiedsontsluitingswegen. Deze categorisering biedt de mogelijkheid het wegprofiel anders te richten en de 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 (Verkeerslichten installaties) met het nieuwe ontwerp kunnen komen te vervallen en welke kruispunten kunnen worden heringericht als rotonde.



Figuur 36 gewenste ontwikkeling van het verkeer

Voorwaarde voor het versmallen van bovengenoemde wegen is dat de hoofdontsluiting van het plangebied anders zal gaan verlopen dan nu. Momenteel dienen de Voorhofdreef en de Papsouwselaan als hoofdontsluiting. Door de Martinus Nijhofflaan direct aan te sluiten op de Provincialeweg zal deze die functie over kunnen nemen.

De Provincialeweg tussen de Westlandseweg en de Kruithuisweg heeft een vormgeving die geschikt is voor veel verkeer, terwijl de weg relatief weinig gebruikt wordt. De Papsouwselaan is veel drukker en heeft veel kruisend langzaam verkeer. Deze weg veroorzaakt meer geluidhinder dan de Provincialeweg. Bovendien is het de weg waar in Delft de meeste letselongevallen gebeuren, met name bij de kruispunten. Als de Martinus Nijhofflaan wordt aangesloten op de Provincialeweg, kunnen de Voorhofdreef en de Papsouwselaan worden versmald tot 1 rijstrook per richting en in te richten als een wijkonsluitingsweg (40 km/uur-ontwerp). De Papsouwselaan blijft dan nog steeds druk. De intensiteit op de Provincialeweg stijgt waardoor een profiel van 2 rijstroken per richting noodzakelijk blijft. Het aansluiten van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg is gepland tussen 2010 en 2015.

Verder zullen de Minervaweg en de Vulcanusweg worden toegevoegd aan het verblijfsgebied. Deze zullen ingericht worden als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Dit zal aansluitend gerealiseerd worden aan de ontwikkelingen rond station Delft Zuid. In dit plan wordt de ontsluiting van bedrijventerrein Vulcanusweg voor (zwaar) vrachtverkeer gewijzigd. Momenteel wordt het bedrijventerrein ontsloten via het woongebied van Voorhof-Oost (Minervaweg en Fredrik van Eedenlaan). Dit zal worden verbeterd door het realiseren van een directe aansluiting van de Vulcanusweg via station Zuid op gebiedsontsluitingsweg Tanthofdreef. Deze doorsteek zal ook gebruikt gaan worden door het openbaar vervoer (de servicelijn). Door middel van een systeem dat selectieve toegang verschaft (poller) zal voorkomen worden dat het overige gemotoriseerde verkeer van deze doorsteek gebruik kan maken.

Het verkeerssysteem van Delft is reeds zwaar belast, met name op de Kruithuisweg tussen de Voorhof en de A13 is het druk. Met de komst van de bedrijvigheid van Technopolis zal het systeem geleidelijk extra belast worden. Om de bereikbaarheid van Technopolis in de toekomst op een aanvaardbaar niveau te brengen en te handhaven, is een aantal verkeersmaatregelen voorgesteld, waarvan er een betrekking heeft op dit plangebied. De Kruithuisweg dient op termijn ongelijkvloers te kruisen met de Voorhofdreef. In 2010 is het kruispunt tot zijn capaciteit belast. Deze maatregel verbetert de doorstroming op de Kruithuisweg en op de verbinding van Tanthof- Oost met Voorhof en overige delen van de stad. De maatregel is gepland tussen 2010 en 2015.

Op dit moment is onvoldoende duidelijk hoe de herinrichting van voornoemde wegen gestalte zal krijgen en welke de gevolgen daarvan zijn voor de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de stroken direct grenzend aan die wegen. Om die reden zijn de wegen buiten het plangebied gehouden. Naar verwachting zal bij het opstellen van de bestemmingsplan Zuidwest 2 (Buitenhof) en Zuidwest 3 (Tanthof) over de ontwikkelingsmogelijkheden maar duidelijkheid bestaan. De wegen en stroken daar direct aan grenzend zullen in die bestemmingsplannen worden opgenomen.

7.1.2.4 Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen passen binnen regelgeving en beleid op gebied van mobiliteit.

Omdat op dit moment onvoldoende duidelijkheid bestaat over de exacte inrichting van de provincialeweg en de Kruithuisweg en daarmee gepaard gaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de stroken direct grenzend aan deze wegen zijn deze wegen niet in het plangebied opgenomen.

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 Westlandseweg, de Kruithuisweg en de Provincialeweg.

De Papsouwseleen, Voorhofdreef, Martinus Nijhofflaan, Minervaweg, Vulcanusweg, Marcellus Emantpad, Locomotiefpad, Industriestraat, Röntgenweg, Apolloweg en de Mercuriusweg behoren tot het stadsnetwerk. Overige wegen behoren tot het wijknetwerk.

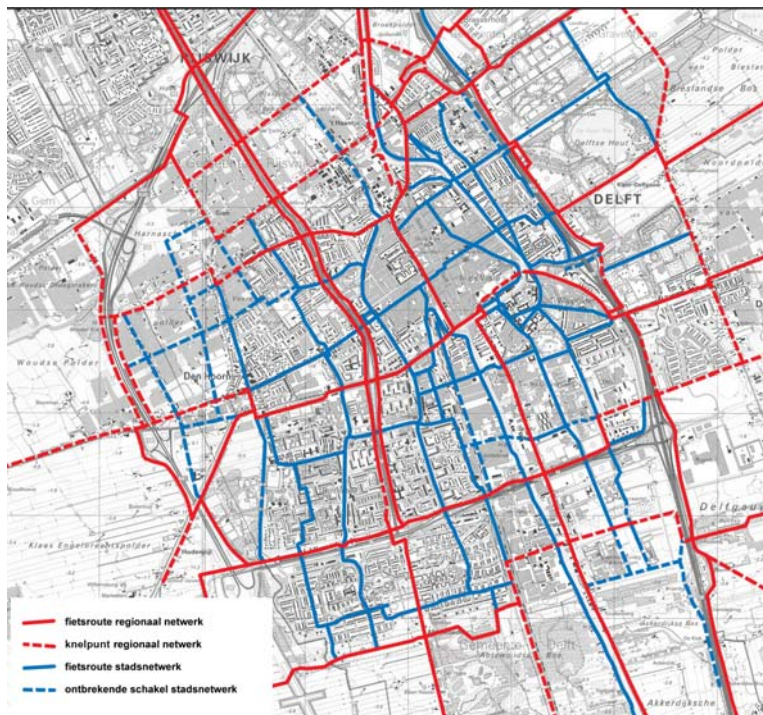
7.1.3.2 Beleid en onderzoek

In het collegeprogramma 2002-2006 is het streven opgenomen dat Delft bij de beste fietssteden van Nederland behoort. In dit kader is in 1999 het Fietsactieplan I gemaakt. Eind 2004 waren de projecten uit het Fietsactieplan 1 uitgevoerd (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 is medio 2005 vastgesteld. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de ontwerprichtlijnen voor de toegankelijkheid van gehandicapten en minder validen.

7.1.3.3 Gewenste ontwikkeling

Met betrekking tot het plangebied is er een ontbrekende schakel in het stadsnetwerk. Dit is de verbinding Rotterdamseweg – Voorhof. De ontbrekende schakel bestaat uit twee delen. Het gedeelte tussen de Rotterdamseweg en de Schieweg, onder andere bestaande uit een fietsbrug over de Schie, is gepland tussen 2010 en 2014 als onderdeel van het Schieoeversproject. Het gedeelte dat voor dit plangebied van belang is, een fietstunnel onder

de spoorlijn die de verbinding gaat vormen tussen Voorhof en de Schieweg staat voor 2015 – 2019 gepland.



Figuur 37: bestaande fietsroutes in het plangebied

In het kader van FAP II is bekeken hoe de oversteekbaarheid van drukke autoroutes kan worden verbeterd. Voor enkele grote kruispunten zijn de mogelijkheden om de verkeerslichten fietsvriendelijk af te stellen – zonder dat de wachttijd van de auto's onacceptabel lang wordt – minimaal. Om de oversteekbaarheid voor fietsers en tegelijkertijd ook de verkeersveiligheid te verbeteren zijn drastischere maatregelen nodig, bijvoorbeeld de gehele kruising ongelijkvloers maken of het realiseren van een fietstunnel. De wegen zijn geen echt onderdeel van dit plangebied

7.1.3.4 Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen voor zover gelegen binnen dit plangebied passen binnen de van toepassing zijnde regelgeving.

7.1.4 Parkeren

7.1.4.1 Bestaande situatie

De parkeerdruk in het plangebied is niet problematisch te noemen. Wel verschilt het van gebied tot gebied. Er zijn locaties waar de bezettingsgraad van parkeerplaatsen juist voldoende is tot locaties waar ruim voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Dit blijkt uit een nachttellingen uit 2003 en 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 vergunninghouders. De bewoners in de gebieden rondom de binnenstad, waaronder een gedeelte van het plangebied (Voorhof-Noord Oost) 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.

Met betrekking tot fietsparkeren (herkomstzijde) bevinden zich in het plangebied geen fietstrommels. Fietstrommels zijn bedoeld voor bewoners die geen goede stallingsmogelijkheid bij de woning hebben. In het plangebied zijn bij alle woningen

stallingsmogelijkheden voor de fiets aanwezig, ofwel in de vorm van een privéberging of een gezamenlijke stallingsvoorziening voor fietsen.

Ten aanzien van het fietsparkeren aan de bestemmingszijde bevindt zich in het plangebied een bewaakte fietsenstalling bij winkelcentrum In de Hoven.

7.1.4.2 Beleid en onderzoek

In 2003 is in Delft de parkeernota “parkeren en stallen” aangenomen. Deze parkeernota bestaat uit een actualisatie van oude parkeernormen. Voor woningen zijn aangepaste normen vastgesteld. Dit maakt het mogelijk differentiatie in type woningen aan te brengen zoals dat voor Delft gewenst is.

Woningtype	norm binnenstad	norm schil	norm overig
VS duur ¹	1,4	1,6	1,85
VS midden/ laag	1,3	1,5	1,7
Sociale koop	1,1	1,3	1,4
Sociale huur 2 kamers	1,1	1,2	1,4
Sociale woningbouw 1 of 2 kamers	0,4	0,6	0,8
Studentenhuysvesting	0,25	0,3	0,3
Serviceflat/ aanleunwoning	0,3	0,4	0,6

Voor parkeerplaatsen op privé terrein geldt dat deze niet volledig meettellen (zie onderstaande tabel). Indien er geclusterde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd die niet anders dan voor het stallen van voertuigen gebruikt kunnen worden (zoals een gemeenschappelijk terrein of een gemeenschappelijke garage) dan tellen deze wel volledig mee. Er geldt dan wel dat per woning maximaal de parkeernorm meetelt. Dus als er 2 parkeerplaatsen per woning geclusterd gerealiseerd worden betekent dit dat er geen parkeerplaatsen “over” zijn voor compensatie van woningen elders in de wijk (deze bewoners kunnen daar immers niet parkeren).

Type parkeerplaats	Rekenfactor in parkeernorm
Tuinparkeerplaats	0,5
Oprit min 5,0 m zonder garage	0,8
Garage met oprit van minimaal 5,0 m	1,0
Garage zonder oprit	0,5
Garage met dubbele oprit (min 4,5 breed en 5,0 m lang)	Voldaan aan de norm

De gemeente is niet van plan om gereguleerd parkeren in het plangebied in te voeren. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is het van belang voldoende parkeerplaatsen te realiseren omdat de parkeerdruk in het omringende gebied hoog is. Voor de parkeernormen bij nieuwe bestemmingslocaties en bij herinrichting wordt verwezen naar de parkeernota “parkeren en stallen” (2003).

Ook voor het parkeren van fietsen zijn normen vastgesteld. Voor nieuwbouw van woningen is in de nota “parkeren en stallen” 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

¹ Sociale koop is tot €150.000, VS midden/ laag is vanaf €150.000 tot €300.000, VS duur is vanaf €300.000

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.

7.1.4.3 Gewenste ontwikkeling

Er zijn diverse locaties waar mogelijk functiewijziging en/of nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. Voor die nieuwbouw gelden de parkeernormen uit de parkeernota en de normen uit de stallingsnota. Met de ontwikkelaar is de afspraak gemaakt dat per woning 1 pp op eigen terrein zal worden aangelegd. De normen uit zijn zo uitvoerbaar binnen de ruimtelijke structuur. Problemen op het gebied van parkeren worden niet voorzien.

7.1.4.4 Conclusie

De gewenste ontwikkelingen passen in het beleid en de regelgeving op gebied van mobiliteit.

7.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

7.2.1.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn verschillende planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Het betreft:

- Rioolpersleiding Ø800 mm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling.
- Watertransportleiding Ø614mm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling.

7.2.1.2 Beleid en onderzoek

In de beleidsnota Het Klimaatplan Delft 2003 –2012 is het project Restwarmte DSM Gist opgenomen. Het doel van dit project is het leveren van restwarmte aan diverse bouwlocaties in Delft. Hiervoor is een infrastructuur gepland vanuit het terrein van DSM Gist langs de Provincialeweg richting onder andere Poptahof, Reinier de Graaf Gasthuis en Spoorzone. Dit tracé gaat door het plangebied Zuidwest 1I. Op het moment dat dit restwarmtenet ligt, kunnen ook nieuwbouw en renovatieprojecten binnen dit plangebied worden aangesloten op dit systeem. De exacte locatie moet nog worden bepaald evenals de diameter van de pijpen.

7.2.1.3 Gewenste ontwikkeling

In het plangebied worden naast de hiervoor genoemde hoofdtracé voor het warmtenet tussen DSM Gist en de bouwlocaties in de stad geen nieuwe planologisch relevante kabels en leiding voorgestaan. De hoofdtracé voor het warmtenet tussen DSM Gist en de bouwlocaties in de stad, loopt bij voorkeur aan de oostzijde van de Provincialeweg. Bij de kruising met de Westlandseweg splits de leiding zich voor verschillende locaties. De leiding in oostelijke richting (Spoorzone, Poptahof) komt bij voorkeur aan de zuidzijde van de Westlandseweg. Bij voorkeur wordt het tracé gecombineerd met het tracé voor een aan te leggen glasvezelnet en de ecologische zones langs de Provincialeweg en Westlandseweg. Voor meer informatie over vervoer van restwarmte wordt verwezen naar paragraaf 6.6 (duurzame energie).

7.2.1.4 Conclusie

De aanwezige relevante kabels en leidingen zijn met zone waarbinnen beperkingen spelen op de plankaart opgenomen. Voor het vervoer van restwarmte is in het bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor het aanleggen van ondergrondse leidingen.

8 Cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 *Bestaande situatie*

In de ondergrond van het plangebied komen geulafzettingen en kleidekafzettingen van de Duinkerke I- transgressiefase voor. Deze afzettingen zijn hier door de zee omstreeks 250 voor Chr. afgezet op een laag veen, het zogenaamde Hollandveen. Het Hollandveen ligt in het centrale zuidelijke deel van het plangebied nog vrijwel direct onder een dun kleidek onder het ophogingszand. Dit veen was in de Midden-IJzertijd, ongeveer rond 300 voor Chr., in de nabijheid van veenriviertjes goed genoeg ontwaterd om bewoond te worden. Doordat later deze veenriviertjes gedurende de Duinkerke I-transgressiefase werden verbreed en verdiept, brak deze bewoning af en werden de huiserven afgedekt met een laag klei, of door de verbrede rivier verspoeld.

Deze geulen waren aan het begin van de Romeinse tijd grotendeels verland. De geulafzettingen waren dan ook in de Romeinse tijd geschikt om er nederzettingen op te bouwen en om er akkers en weilanden op aan te leggen. In de regel zijn de geulsedimenten in de omgeving van Delft dan ook intensief bewoond geweest. Ook de directe omgeving van de geulafzettingen was intensief verkaveld. De aanwezigheid van een brede geul in het noordwesten van het plangebied en een aftakking in zuidoostelijke richting, door het midden van het plangebied, alsmede een smallere geul die rond het tracé van de provinciale weg in de ondergrond slingert, betekent dat voor die terreinen een hoge verwachting geldt op het aantreffen van nederzettingen uit de Romeinse tijd (0 – 260 na Chr.).

Het van oorsprong middeleeuwse verkavelingspatroon in de Papsouse Polder was oost – west georiënteerd. Het bestond uit een smalle strokenverkaveling, gescheiden door sloten. Gangbaar in deze omgeving is dat de middeleeuwse bewoning kavelgebonden voorkwam. De middeleeuwse bewoning die bij de verkaveling in deze polder behoorde, strekte zich vanaf de twaalfde eeuw uit langs de toenmalige Papsouse weg, die globaal ter plekke van de huidige provinciale weg lag. De boerderijerven lagen aan beide zijden van de weg en kunnen derhalve ook langs de westrand binnen het plangebied hebben gelegen. De kaart van Kruikius uit 1712 geeft de plaats van enkele boerderijen nog aan, maar aangenomen moet worden dat er tussen de bekende boerderijerven meerdere, reeds verlaten boerderijplaatsen hebben gelegen die vanaf de elfde of twaalfde eeuw kunnen dateren.

Het plangebied is voor een groot deel van bebouwing voorzien voordat er aandacht werd besteed aan archeologie. Daarbij zijn de bebouwde terreinen opgehoogd. Sedertdien hebben er weinig ontsluitingen in het gebied plaatsgevonden die inzicht hebben gegeven in de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen. Ten westen van het plangebied, waar wel incidentele waarnemingen tijdens de bouw zijn verricht, zijn vele nederzettingen uit de Romeinse tijd en enkele vindplaatsen uit de Middeleeuwen aangetroffen, de meeste op geulsedimenten.

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 in de bodem moet worden omgegaan. Dit betekent dat in gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar ter zake reële verwachtingen bestaan, met (eventueel) aanwezige archeologische waarden rekening moet worden gehouden. De bescherming van het archeologisch erfgoed dient in het bestemmingsplan een regeling te krijgen, net als andere in een bestemmingsplan op te nemen en te beschermen belangen. Voor het bestemmingsplan geldt als norm de eis van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het belang van het archeologisch erfgoed

mee dient te tellen bij de boordeling en afweging van alle bij die goede ruimtelijke ordening spelende belangen.

De beleidsuitgangspunten zijn op rijksniveau neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère en het interimbeleid archeologie 2002. Wat de provincie Zuid-Holland betreft wordt verwezen naar de archeologische waardenkaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland, waarop de geulsedimenten in het plangebied de kwalificatie zeer grote kans op archeologische sporen heeft gekregen en de kleidekafzettingen een redelijke tot grote kans op archeologische sporen zijn toegeschreven. In de Nota Planbeoordeling 2003 is geregeld hoe de provincie wil dat met deze terreinen in de ruimtelijke ordening wordt omgegaan. De consequentie hiervan is dat door de provincie wordt verlangd dat een aanlegvergunning voor grondroerende activiteiten in het gehele plangebied wordt vereist, tenzij door verkennend archeologisch veldonderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.

8.1.3 Gewenste ontwikkeling

De huidige bebouwing van het plangebied maakt het vrijwel onmogelijk om eventueel aanwezige archeologische waarden vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan in kaart te brengen. In het gebied worden overigens ook weinig fysiek ruimtelijke veranderingen verwacht. Omdat er geen terreinen met zekerheid vrijgegeven kunnen worden, dient er derhalve een aanlegvergunning voor grondroerende activiteiten te worden verlangd, zodat voordat ingrepen in de bodem dieper dan 70 cm worden verricht die een versturende invloed op de natuurlijke ondergrond hebben, een verkennend archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd om mogelijk aanwezige oudheidkundige waarden te documenteren. Deze aanlegvergunning geldt voor die delen van het plangebied die op geulafzettingen liggen. Uit de plaatselijke situatie blijkt dat die delen van het plangebied die op dekafzettingen liggen, de kans op archeologische sporen uit de Romeinse tijd veel geringer is. In afwijking van het provinciale beleid is hier geen aanlegvergunning gewenst. Voor het gebied waar het veen slechts door een dunne laag klei is afgedekt, bestaat een redelijke kans op het aantreffen van bewoningsresten uit de Midden-IJzertijd. Ook die gebieden dienen onder een aanlegvergunning te worden gebracht. Ten slotte dient er ook een strook langs de huidige provinciale weg onder een aanlegvergunning te worden gebracht, omdat hier een lintbebouwing van boerderijen uit de Middeleeuwen kan worden verwacht. dat daar een aanlegvergunning op moet worden gelegd voor roering van de grond dieper dan 70 cm.

In het plangebied bestaan onvoldoende mogelijkheden om vooruitlopend op de realisatie van het bestemmingsplan de eventueel aanwezige archeologische waarden vooraf te karteren en te waarderen. Alleen in het westelijke deel van het plangebied heeft onderzoek archeologische sporen aan het licht gebracht. 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 gronden op de geulafzettingen, op de gronden van het veengebied en op een strook grond langs de provinciale weg de medebestemming archeologisch waardevol gebied gelegd. Binnen deze bestemming is het bouwen en het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een aanlegvergunningstelsel gebonden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de aanlegvergunning ten grondslag zal liggen, wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen. Het is de enige oplossing om het bestemmingsplan te realiseren en zorgvuldig om te gaan met archeologische waarden. Behoud ex situ zal door de ingreep alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek worden toegestaan, zodat documentatie van de vindplaatsen en berging en opslag van de vondsten worden gewaarborgd. In voorkomende gevallen dat vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden inpakt en afgedekt.

8.1.4 Conclusie

In het bestemmingsplan wordt het aanwezige archeologische erfgoed gewaarborgd door voorafgaand aan en gedurende verstoringen de maatregelen te treffen en daarmee het bestemmingsplan voor het aspect archeologie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

8.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

8.2.1 Bestaande situatie

De wijk Voorhof is voor een belangrijk deel gebouwd in de jaren zestig. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een bedrijventerrein dat ouder is.

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die de status hebben van een Rijksmonument of gemeentelijk monument. Vrijwel alle bebouwing is naoorlogs. In 2005 gestart met een inventarisatie, op stads- wijk- en gebouwniveau, van stedenbouw en architectuur uit de zogenaamde wederopbouwperiode (1940-1965) in Delft. Die inventarisatie die in 2006 gereed zal zijn, zal het uitgangspunt vormen voor een aanwijzing van gemeentelijke monumenten.

8.2.2 Beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid

Het kader wordt gevormd door de nota: Monumenten bij de tijd. Monumentenzorg in Delft 1994-2004 en de Monumentenverordening 1997. Delft kent honderden rijksmonumenten en vele honderden gemeentelijke monumenten. Hoewel in het plangebied nog geen rijks- of gemeentelijk monumenten zijn aangewezen zijn er wel twee gebouwen aanwezig cultuurhistorisch waardevol zijn. Beide gebouwen stammen uit de wederopbouwperiode.

Mercuriusweg 16-18, Gildestraat 15 t/m 77.

Het hogere gebouw met beneden een videotheek (Mercuriusweg 18) en daarboven woningen of kantoren (Gildestraat 15 t/m 77) en de grote hal van Fiat-/Alfa Romeodealer Preuninger (Mercuriusweg 16)) zijn in oorsprong als één complex ontstaan als kantoor en fabriek 'De Atlas', in 1957 ontworpen door J.C. Pannekoek. Gereedgekomen in 1958.

Mercuriusweg 1-1A.

Gebouwd als kantoor en fabriek Kipp & Zonen, 1961, ontwerp van de landelijk bekende architect H.A. Maaskant (ook ontwerper van de Euromast, het provinciehuis Noord Brabant).

8.2.3 Gewenste ontwikkeling

Het is wenselijk voornoemde potentiële monumenten in het bestemmingsplan een beschermende status te geven door de gebouwen aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol. Dit heeft tot gevolg dat er (ver)bouwen slechts is toegestaan indien daarvoor een vrijstelling is verleend. En vrijstelling wordt alleen verleend indien de cultuurhistorische waarde niet onevenredig worden aangetast. Ten behoeve van de vrijstelling dient steeds advies gevraagd te worden aan de commissie voor Welstand en Monumenten.

Opgemerkt wordt wel dat de aanwijzing tot cultuurhistorisch waardevolle bebouwing conflicteert met de wens het betreffende bedrijventerrein op termijn zodanig te ontwikkelen dat een gepaste overgang gaat ontstaan tussen de Poptahof en de Spoorzone. Indien deze ontwikkelingen in het ontwerp-bestemmingsplan worden meegenomen moet een belangenafweging worden gemaakt die erin kan resulteren dat voornoemde aanwijzingen worden geschrapt.

8.2.4 Conclusie

In het bestemmingsplan zal voor de panden van Kip en Gas de aanwijzing "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" worden opgenomen.

9 Handhaving

9.1 Bestaande situatie

Handhaving in dit plangebied gebeurt niet stelselmatig en planmatig. Als gevolg hiervan zijn er geen concrete gegevens beschikbaar over de aard en de aantallen handhavingsonderzoeken en de daarop ingezette handhavingsacties.

Handhavingen van de afgelopen jaren zijn te categoriseren als incidenteel en naar aanleiding van klachten van omwonenden of constatering van de bouwinspecteur van bouwen zonder vergunning.

Voor dit gehele plangebied is één buiteninspecteur beschikbaar. Deze besteed maximaal een paar uur per week voor toezicht en handhaving van overtredingen van de binnen zijn werkgebied ressorterende bestemmingsplannen.

Praktisch vertaald is de huidige tijdsbesteding voor het toezicht en handhaving van de buiteninspecteur in het deelgebied Zuidwest 1 ca 1 uur per week.

9.2 Beleid en onderzoek

In juni 2004 heeft de gemeenteraad van Delft de beleidsnota "Handhaving bestemmingsplannen, beleid en uitvoering" vastgesteld. Dit beleid beperkt zich tot het handhaven van de bestemmingsplanvoorschriften die niet op grond van andere regimes (bijvoorbeeld milieuwetgeving) kunnen worden gehandhaafd. Het volledig handhaven van alle regels in bestemmingsplannen is een ondoenlijke en onbetaalbare zaak. Dit betekent dat sommige aspecten van het ruimtelijke beleid stringenter zullen worden gehandhaafd dan andere aspecten. Dit vergt een prioriteitsstelling. Bij de 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.

De kans dat een overtreding zich zal voordoen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het type plangebied. Schade als gevolg van overtreding van bestemmingsplanvoorschriften kan worden onderverdeeld 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. 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

Zuidwest 1 valt onder het type plangebied: "woonwijk". De algemene prioriteitsstelling voor dit type plangebied is als volgt:

Milieu:	Water (g/b)	2
	Ecologische structuur (g/b)	2
Ruimtelijke Ordening:	Stedenbouwkundige hoofdstructuur en openbare ruimten (b)	2
	Bezonning, zicht en privacy	3
	Stank, geluid en stofoverlast (b)	3
Economie:	Algemeen (g)	3

tabel 5: handhavingprioriteit (g=gebruik b=bebouwing)

Er is geen reden om voor het plangebied Zuidwest 1 van de algemene prioriteitsstelling af te wijken. Dat betekent dat de handhaving over het algemeen regulier zal zijn en zich voornamelijk zal richten op: de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de openbare ruimte, het water en de ecologische structuur.

In het kader van dit bestemmingsplan 1 is in de maanden mei en juni 2005 onderzoek gedaan naar illegale bouwwerken en illegaal gebruik in het plangebied. De recente veranderingen in de regelgeving waarin mogelijkheden wordt geboden voor realisatie van veelal kleine bouwwerken bij bestaande woningen hebben geleid tot meer bebouwing in de vorm van bergingen, schuttingen, aanbouwen en dakkapellen. De inventarisatie heeft geresulteerd in de volgende constatering:

adres	Geconstateerde overtreding
Betje Wolflaan 36	Uitbreiding tussen bouwblokken
Nicolaas Beetlaan 2	Uitbreiding zijgevel
Lodewijk van Deyselhof	Bedrijfsmatige activiteiten in bergingen
Lodewijk van Deyselhof 162	Scooterstalling in voortuin
Hendrik Marsmanlaan 114	Illegaal bouwwerk en illegaal grondgebruik (ingebruikname en bebouwing gemeentegrond)
Menno ter Braaklaan 273	Aan- en uitbouw in gebruik voor makelaardij (handhaving reeds in gang gezet)
A.M. de Jonglaan 5	Uitbouw garage in voortuin

Gedurende de ontwerp-fase van dit bestemmingsplan zal onderzocht worden of voornoemde situaties ruimtelijk gewenst zijn en op die gronden kunnen worden gelegaliseerd. Is dat niet het geval dan zal handhavend worden op getreden en dat betekent dat illegaal gebruik en/of bebouwing gestaakt zal moeten worden.

9.3 Gewenste ontwikkeling

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit woonwijken waarvan voor ongeveer een kwart geldt dat gebouwen complexgewijs of collectief worden beheerd. De kwaliteit van dit gebied is met name gelegen in de beschikbare onbebouwde ruimtelijke omgeving. Prioriteit in de handhaving ligt bij het openhouden van het openbaar gebied en de binnenterreinen tussen de woonblokken, het bewaken van het water en de ecologische zones en het optreden tegen strijdig gebruik.

De huidige handhaving zal worden voortgezet op basis van luchtfoto's, controle langs de straat en behandeling van klachten. Voor de controle langs de straat zal een meer planmatige aanpak worden opgesteld. Hierin zal worden opgenomen dat per maand één dag wordt ingeroosterd voor inspectie van een straat of deel van een wijk. Naast dossiervorming ontstaat er via die aanpak een meer planmatige aanpak van de reguliere (ca tweemaal per jaar) handhaving. De huidige formatie is voldoende voor de reguliere handhaving van dit bestemmingsplan.

9.4 Conclusie

Prioriteit van de handhaving in dit plangebied zal gericht zijn op het openhouden van het openbaar gebied en de binnenterreinen tussen de woonblokken. Dit kan worden gerealiseerd binnen de beschikbare formatie.

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 een akkoord van burgemeester en wethouders, besproken worden door de gemeenteraad, vertegenwoordigd in de commissie Duurzaamheid. Indien deze commissie instemt met het ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan, dan zal het bestemmingsplan onderwerp zijn van overleg en inspraak. Het voorontwerp 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 worden samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg. Het voorontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van de reacties aangepast worden tot het ontwerp bestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders geven het ontwerp bestemmingsplan vervolgens vrij voor inzage voor de duur van 6 weken. Gedurende die periode kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Alle zienswijzen zullen worden samengevat en beantwoord in de nota Zienswijze. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast en zal het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

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

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de financiële uitvoerbaarheid van dit plan is met name dat deel van het plangebied van belang dat herontwikkeld gaat worden. Voor de Voorhof is dat de wijk Poptahof. De gemeente Delft en Woonbron, hebben gezamenlijk een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in de vervanging en renovatie van alle woningen in de Poptahof, alsmede de herinrichting van de openbare ruimte. De financiële gevolgen van deze operatie zijn vertaald in een grondexploitatie en een vastgoed exploitatie. De bijdragen van beide partijen aan deze exploitaties zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (sovk). Zowel het stedenbouwkundig plan als voornoemde sovk zijn door de gemeenteraad van Delft in januari 2005 ondertekend. De samenwerkingsovereenkomst voorziet in de oprichting van een stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof, waarin de gemeente Delft en Woonbron gezamenlijk de grondexploitatie en de daartoe benodigde middelen, hebben ondergebracht. Op 31 mei 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedkeuring verleend (DMB/2005/4693) aan deelname van de gemeente Delft aan deze samenwerking, en daarmee tevens goedkeuring gegeven aan de onderliggende grondexploitatie en de daarmee verband houdende risico's.