

Aan
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Delft
Afschrift aan

Notitie

Datum
21-11-2005
Ons kenmerk

Onderwerp
Besluitvorming over ontwikkeling Mijnbouwstraat /
Maerten Trompstraat

Opsteller
Sietse Wierda
Bijlage
1

Inleiding

Voor het gebied begrensd door de Mijnbouwstraat, Maerten Trompstraat Piet Heynstraat wordt een integrale herontwikkeling voorzien. Aan deze herontwikkeling liggen de volgende plannen en documenten tenm grondslag:

- Ontwikkelingsplan Mijnbouwstraat Maerten Trompstraat
- Nota inspraak Mijnbouwstraat Maerten Trompstraat
- Raadsvoorstel vaststelling Ontwikkelingsplan
- Overeenkomst Mondriaan – gemeente Delft
- Grondexploitatie
- Spelregels uitgifte kavels en stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkeling.

Om de uitwerking te kunnen starten is op deze plannen en documenten goedkeuring nodig van het College. Het ontwikkelingsplan en de nota inspraak wordt aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Overleg met bewoners

Op 14 juni 2005 is in de commissie Duurzaamheid over het Ontwikkelingsplan Mijnbouwstraat / Maerten Trompstraat (553989) als volgt besloten:

Commissie:

Verschillende fracties menen dat de planvorming te snel gaat. Goede afspraken met het Mondriaancollege zijn een voorwaarde. Er leven nog vragen over de sociale veiligheid, de herplantplicht voor bomen, het plaatsen van hekken, het

ontbreken van ruimte voor een fietsenstalling, de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de verkeersinrichting.

De fracties van CDA, VVD, STIP, CU, PvdA en GroenLinks spreken zich uit voor het bouwen van de geplande 9 woningen. Wel moeten de gestelde kaders nog nader worden uitgewerkt. De commissie adviseert de raad, het voorstel nog niet te behandelen. De commissie verzoekt de wethouder, opnieuw in overleg te treden met de bewoners.

Wethouder Grashoff zegt toe

· opnieuw in overleg te gaan met de bewoners.

In september te komen met een aanvullende notitie, met als bijlage de afspraken die met het Mondriaancollege zijn gemaakt.

Met de bewoners is inmiddels een tweetal keer bestuurlijk overleg geweest te weten op: 16 augustus en 10 november 2005, twee maal een overleg op ambtelijk niveau te weten op 5 september en 21 september 2005. Met daarnaast diverse contacten/overleggen om informatie uit te wisselen.

De bezwaren van de bewoners zijn in hoofdzaak van algemene aard. Tegen het plan van woningbouw op het achterterrein van Mondriaan is veel verzet en met name tegen bezonning, parkeren, de semi-openbaarheid van het binnenterrein waarbij gevreesd wordt voor sociale veiligheid. In de overleggen is zijn de gestelde kaders in detail aan de orde geweest en zijn diverse wijzigingen in detail besproken en onderstaand opgesomd. Een aantal wijzigingen brengen een wijziging van Ontwikkelingsplan met zich mee terwijl b.v wat betreft uitwerking binnenterrein en straatinrichting een nader principeontwerp is bijgevoegd. (zie bijlage 5 en 6)
Het gaat om de volgende wijzigingen:

Wijzigingen t.o.v commissiebehandeling 14 juni 2005

(zie ook samenvatting in de bijlage 1)

Verbetering stedenbouwkundige kwaliteit:

- 9 woningen wordt 8 woningen
- Bouwblokdiepte 11 meter wordt 11 meter met 2 m inspringing op de derde laag, kavel op noord-oosthoek wordt 13 meter (zie bijlage 2)

Met deze wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan het bezwaar van buurtbewoners dat de nieuwbouw een te massaal karakter heeft voor de buurt. Met één woning minder en inspringen van het profiel van het bouwblok op de derde laag wordt het bouwblok met name op de hoek Piet Heynstraat / Maerten Trompstraat en in de Maerten Trompstraat zelf minder massaal ervaren.

Parkeren voor de nieuwe woningen:

- Aankoop van ROC Mondriaan van 1 aanééngesloten kavel (zie bijlage 3)
- 12 pp extra wordt 14 pp extra

De oppervlakte van de kavel aan de Mijnbouwstraat is toegevoegd aan de kavel aan de Maerten Trompstraat.

Door één woning minder te maken wordt de parkeerdruk verlaagd (ca 1,5 parkeerplaats minder bij een parkeernorm van 1,5 per woning)

Door het samenvoegen van de beoogde kavels wordt de kavel aan de Maerten Trompstraat dieper waardoor 2 pp meer gemaakt worden.

Verbetering kwaliteit openbare ruimte:

- Voortuin 4 meter wordt 2 meter
- Stoep 2 meter wordt 3 meter
- Openbaar groenstrook 1,70 meter breed wordt 2,70 meter breed
- Er worden 31 i.p.v 34 bomen gekapt.
- Er worden 4 nieuwe bomen geplant
- Profiel Piet Heynstraat 14,50 meter wordt 15,25 m ter plaatse zijgevels

De voortuinen worden minder diep ten gunste van de openbare ruimte.

Dit is een verbetering de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte. En deze aanpassingen leveren in samenhang met de eerder genoemde wijzigingen een bijdrage aan de stedenbouwkundige inpasbaarheid. (zie bijlage 6)

Parkeren op binnenterrein Mondriaan

- 25 pp op Mondriaanterrein wordt 38 pp
- Er komt naast de woning Mijnbouwplein nr 12 een 3 m brede groenstrook
- Afspraken met ROC Mondriaan worden aangevuld. (zie bijlage)

Omdat tijdens de gebiedsonwikkeling Mijnbouwstraat Maerten Trompstraat het gebied onderdeel is gaan uitmaken van het vergunningenparkeergebied waren er met het ROC Mondriaan nieuwe afspraken nodig. Deze aanvullende afspraken betreffende het aantal parkeerplaatsen, het medegebruik door de buurt, de bereikbaarheid en de handhaving. Eveneens heeft het ROC Mondriaan met het ontwerp voor het binnenterrein in principe ingestemd. Het principeontwerp en het straatprofiel zijn in de bijlage opgenomen. (Zie bijlage 5 en 6)

Fietsenstalling

- De locatie voor fietsenstalling Mondriaan is vastgesteld.
- Er komt een collectieve fietsenstalling voor nieuwbouwwoningen

In het principeontwerp binnenterrein is de locatie voor een fietsenstalling voor het ROC Mondriaan opgenomen zowel aan de voor- als aan de achterzijde, deels overdekt.

Bij de nieuwe woningen wordt uitgegaan van een lage afscheiding met het semi-openbare binnengebied. Door een gezamenlijke fietsenstalling voor de nieuwe woningen behoeven er geen fietsenbergingen/schuurtjes in de achtertuinen gemaakt te worden. Overige berging (exclusief fietsen) wordt inpandig in de nieuwbouwwoningen meegenomen.

Vanuit de woningen en de tuinen van de nieuwe bewoners en bovenwoningen aan de Piet Heynstraat is er zicht op het binnengebied. Het ontwerp van het binnengebied d.d 27 september + 10 november is bij verdere uitwerking het uitgangspunt. (zie bijlage 5 en 6)
Met de voorgestelde maatregelen kan de sociale veiligheid beter gewaarborgd worden.

Bij de verdere uitwerking wil en kan de belangenvereniging TU noord een rol spelen door b.v over de inrichting van het binnenterrein een enquête te houden. Om verder ideeën voor de inrichting te ontwikkelen wordt een fietsexcursie langs binnengebieden/speelterreinen in Delft voorgesteld. De Gemeente neemt hierin het initiatief.

Afspraken met Mondriaan

Voor de gemeente is steeds uitgangspunt geweest, dat het binnenterrein een functie voor de buurt zou moeten vervullen, dus dat het openbaar moet zijn. De gemeentelijke inzet is dat het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt. Het ontwerp van binnenterrein en woningen is erop gericht dat vanuit de omringende bestaande en nieuw te bouwen woningsprake is van voldoende sociale controle.

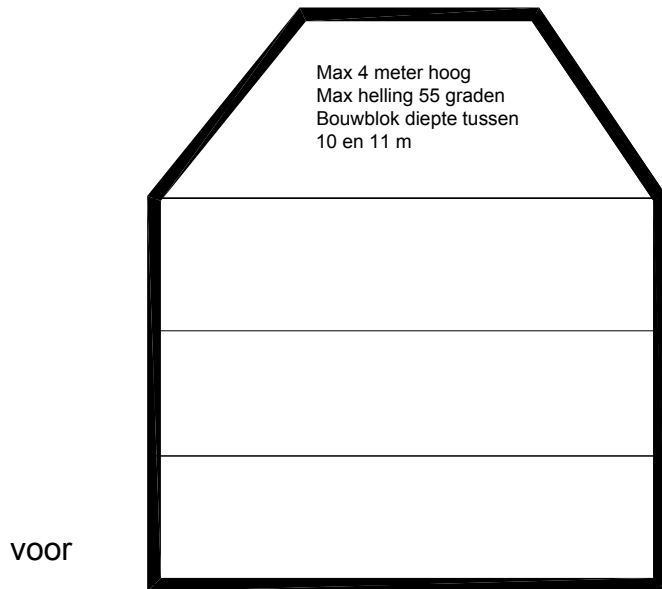
Mondriaan en omwonenden hebben de vrees uitgesproken dat er overlast van hangjongeren kan ontstaan. Mocht dit zich onverhoopt voordoen dan zullen in overleg met Mondriaan en omwonenden passende beheersmaatregelen moeten worden getroffen. Dit zou kunnen betekenen dat afsluiting van het terrein gedurende bepaalde uren van de dag nodig wordt gevonden.

Sietse Wierda
Projectleider Gebiedsontwikkeling

Samenvattend overzicht van planwijzigingen na de commissiebehandeling van 14 juni 2005

Was				Wordt			
●	9 woningen			8 woningen			
●	Bouwblokdiepte 11 meter			Bouwblokdiepte 11 meter			
	Profiel doorsnede (zie bijlage)			Profiel doorsnede (zie bijlage 2)			
				op noord -oost hoekkavel 13 meter			
				met een maximale kaphoogte van 3.30 m			
●	Aankoop van Mondriaan (zie bijlage 3)			Aankoop van Mondriaan (zie bijlage 3)			
	2 registergoederen			1 registergoed			
●	10 pp bij woningen			12 pp bij woningen			
	2 pp bij ingang Mondriaan Mijnbouwstr			2 pp bij ingang Mondriaan Mijnbouwstr			
	12 totaal extra			14 totaal extra			
●	Voortuin 4 meter			Voortuin 2 meter			
●	Stoep 2 meter			Stoep 3 meter			
●	Openbaar groen 1.70 m (breed)			Openbaar groen 2.70 m (breed)			
●	Kappen 34 bomen			Kappen 31 bomen *			
●	Planten bomen, niet gedefinieerd			Planten bomen 4 (2 soorten)			
●	Profiel Piet Heynstraat 14.50 m			Profiel Piet Heynstraat 15,25 m			
●	25 pp op Mondriaanterrein			38 pp op Mondriaanterrein			
●	0 m. groenstrook naast Mijnbouwplein 12			3 m. groenstrook naast Mijnbouwplein 12			
●	Afspraken met Mondriaan (zie bijlage 4)			Afspraken met Mondriaan (zie bijlage 4)			
●	Locatie fietsenstalling voor Mondriaan niet benoemd			Locatie fietsenstalling voor Mondriaan benoemd (zie principe-ontwerp bijlage 5 en 6)			
●	Geen collectieve fietsenstalling voor nieuwbouw			Collectieve fietsenstalling voor nieuwbouw voorzien			

* Met dien verstande dat bij de uitwerking naar een definitief woonomgevingsontwerp er met de bewoners nog overleg zal zijn en er bezien wordt of er nog bomen in de stoep (3 meter) kunnen blijven staan.



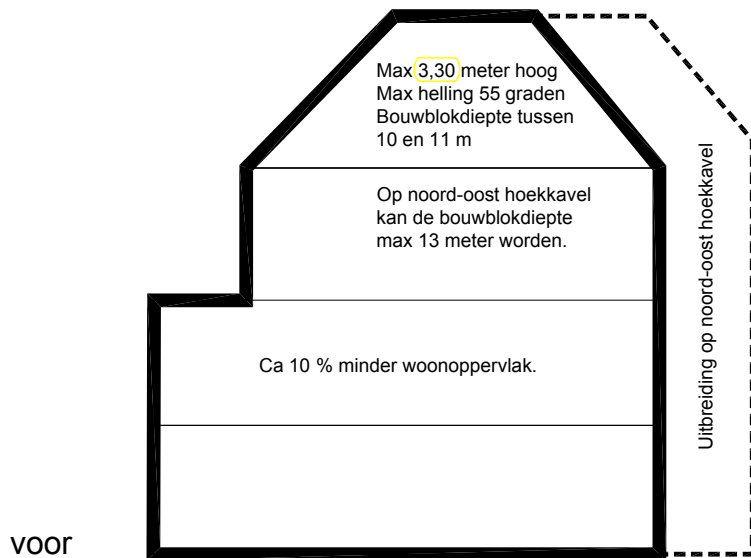
Was:

In principe binnen of op
doorsnede toegestaan
cf bestaand ontwikkelingsplan

achter

Bruto woonoppervlak $3,5 \times 11 \times 6 = \text{ca } 230 \text{ m}^2$

Wordt:

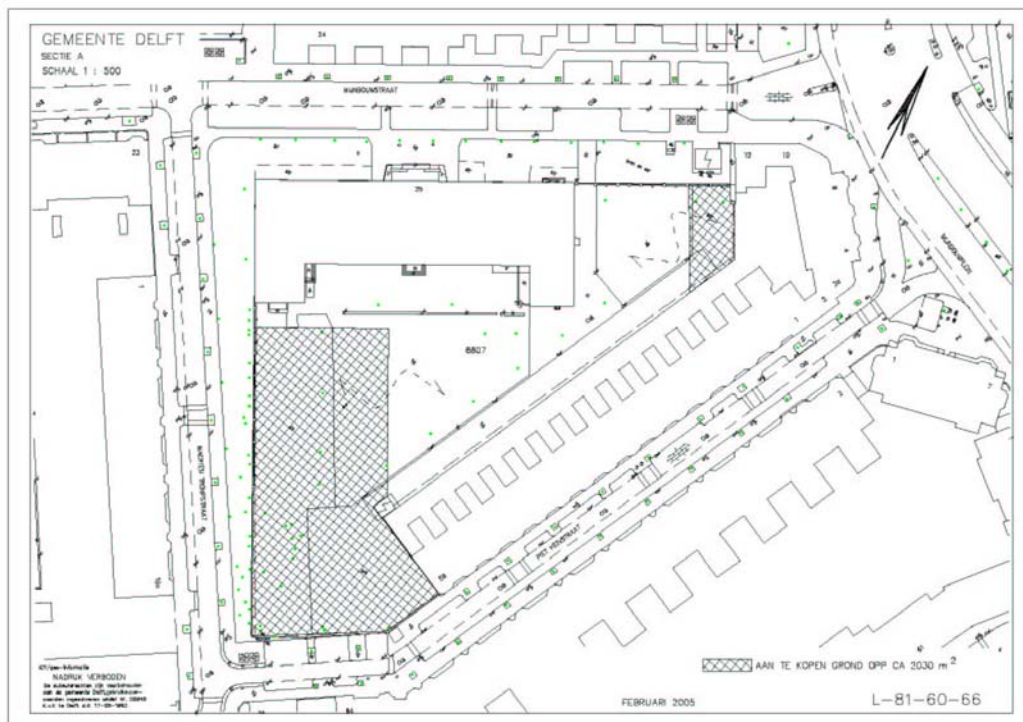


In principe binnen of op
doorsnede toegestaan
met insprong van de gevel

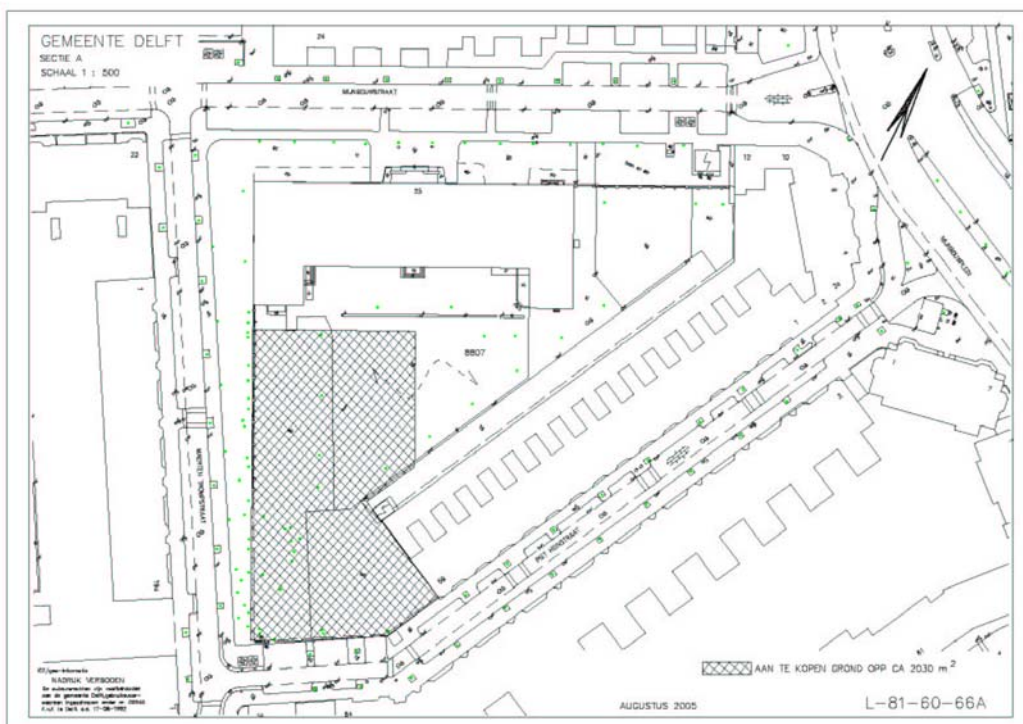
Bij keuze letten op afspraak dat niet alle
maatregelen vanwege financiële redenen
gehonoreerd worden.

achter

Bruto woonoppervlak $2 \times 11 \times 6 = \text{ca } 130 \text{ m}^2$
 $1,5 \times 9 \times 6 = \text{ca } 80 \text{ m}^2$
 $\underline{\hspace{1cm}} 210 \text{ m}^2$



Uitgifte conform overeenkomst koop/verkoop d.d 17 februari 2005.



Uitgifte conform overeenkomst koop/verkoop d.d 6-12-2005

Afspraken met het ROC Mondriaan, deel uitmakend van de getekende Grondovereenkomst d.d 17 februari 2005.

Artikel 6 Inrichting binnenterrein

Lid 1

Het ontwerp voor het gehele binnenterrein (deel uitmakend van het perceel, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie A nummer 8807 (gedeeltelijk), inclusief strook langs het schoolgebouw), komt in onderling overleg tussen Mondriaan en gemeente tot stand. Het ontwerpwerk, aanbesteding en uitvoering gebeuren door de gemeente. De kosten van aanleg worden door gemeente en Mondriaan gedeeld (50-50%). Het definitief ontwerp zal ter goedkeuring aan Mondriaan worden voorgelegd.

Lid 2

Het binnenterrein blijft publiek toegankelijk. Indien zich problemen gaan voordoen, zoals overlast van hangjongeren, kan in overleg tussen gemeente en Mondriaan alsnog tot afsluiting (geheel of voor bepaalde uren/dagdelen) worden besloten. Daarbij blijven de parkeervoorzieningen in elk geval toegankelijk.

Lid 3

Het binnenterrein krijgt een vriendelijke, groene uitstraling, met - onder meer - gelegenheid voor leerlingen om op een aangename manier in het gebied te verblijven tijdens pauzes e.d. én een speelmogelijkheid voor buurtkinderen.

Lid 4

Het eigendom van het binnenterrein blijft bij Mondriaan. In de komende jaren kan dit alsnog onderwerp van bespreking worden, waarbij uitgangspunt is dat de ruimte onbebouwd blijft en voor een symbolisch bedrag wordt verkocht aan gemeente.

Lid 5

Het beheer van het binnenterrein wordt na oplevering van het opnieuw ingerichte binnenterrein uitgevoerd en komt voor rekening van gemeente.

Afspraken uit het overleg met Mondriaan van 22 juni 2005 aangevuld met afspraken uit het bestuurlijk overleg d.d 5 oktober 2005

Afspraken.

Afgesproken wordt bij de verdere uitwerking uit te gaan van de volgende uitgangspunten.

- Er worden maximaal 40 en minimaal 35 pp gerealiseerd.
- Er moet voldoende ruimte zijn voor een behoorlijke speelplek/openbaar binnenterrein.
- De bereikbaarheid van het binnenterrein voor auto's is vanaf de Mijnbouwstraat.
- De slagboom komt aan de Mijnbouwstraat en staat open op maandag t/m donderdag na 19.30 uur op vrijdag na 17.00 uur en in de weekenden, op zon en feestdagen en de vakanties. De boom gaat een ½ uur 's ochtends voor de bedrijfstijd dicht. Een geparkeerde auto kan te allen tijde van het terrein vertrekken.
De gemeente handhaaft op het binnenterrein ten tijde van de bloktijden bij een open slagboom op verkeerd geparkeerde auto's.
Bij een gesloten slagboom is het Mondriaan verantwoordelijk voor de handhaving.
Indien zich problemen gaan voordoen bijvoorbeeld door de uitwisseling en zijn er tijdens de bedrijfstijd voor het Mondriaan bij voortduring te weinig parkeerplaatsen dan wordt omgezien naar andere oplossingen.

- Voor jonge kinderen moet een veilige afscheiding met het parkeren worden gemaakt, welke niet een volledige afsluiting tussen deze delen betekent.
- Het binnenterrein is voor voetgangers bereikbaar vanaf de Mijnbouwstraat en de Maerten Trompstraat.
- Voor de woningen aan de Piet Heynstraat wordt niet uitgegaan van een achteringang aan en over het binnengebied van de school.
- Met de inrichting buitenruimte voorlopig ontwerp van het gebied d.d 27 september 2005 wordt ingestemd. (Het ontwerp van 27 september wordt bij het aanvullende grondcontract gevoegd)
- De afspraken worden integraal overgenomen door elke opvolgende eigenaar van het binnenterrein.

De bovenstaande afspraken zijn in de koop/verkoopovereenkomst d.d 16-11-2005 akkoord bevonden.

Mijnbouwstraat - Maerten Trompstraat
Mondriaancollege

Inrichting buitenruimte
voorlopig ontwerp

27 september 2005 + 10 november 2005

1 x Dwaalbeest 13 m

Mijnbouwstraat

Piet Heynstraat

Maerten Trompstraat

