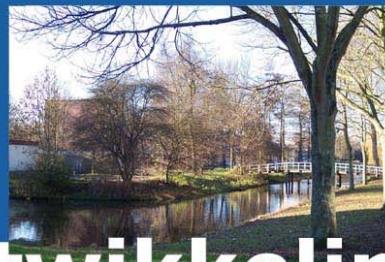


Ontwikkelingsplan Gezondheidscentrum Händellaan



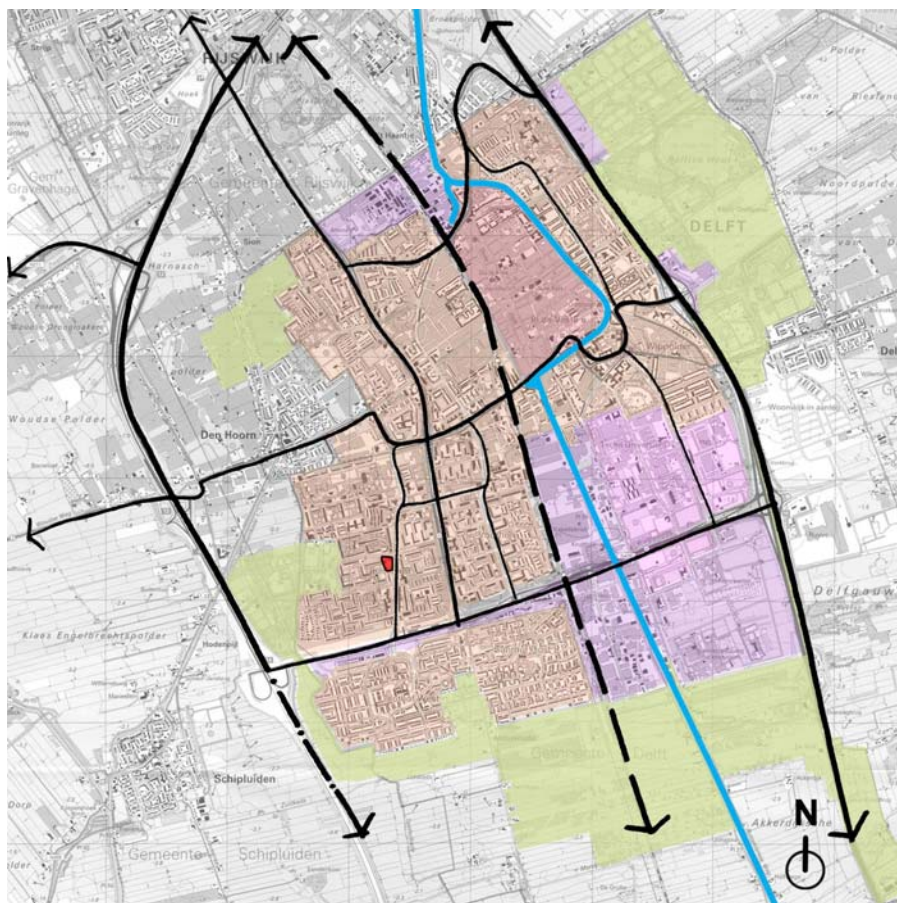
d.d. 30-8-2006

ONTWIKKELINGSPLAN

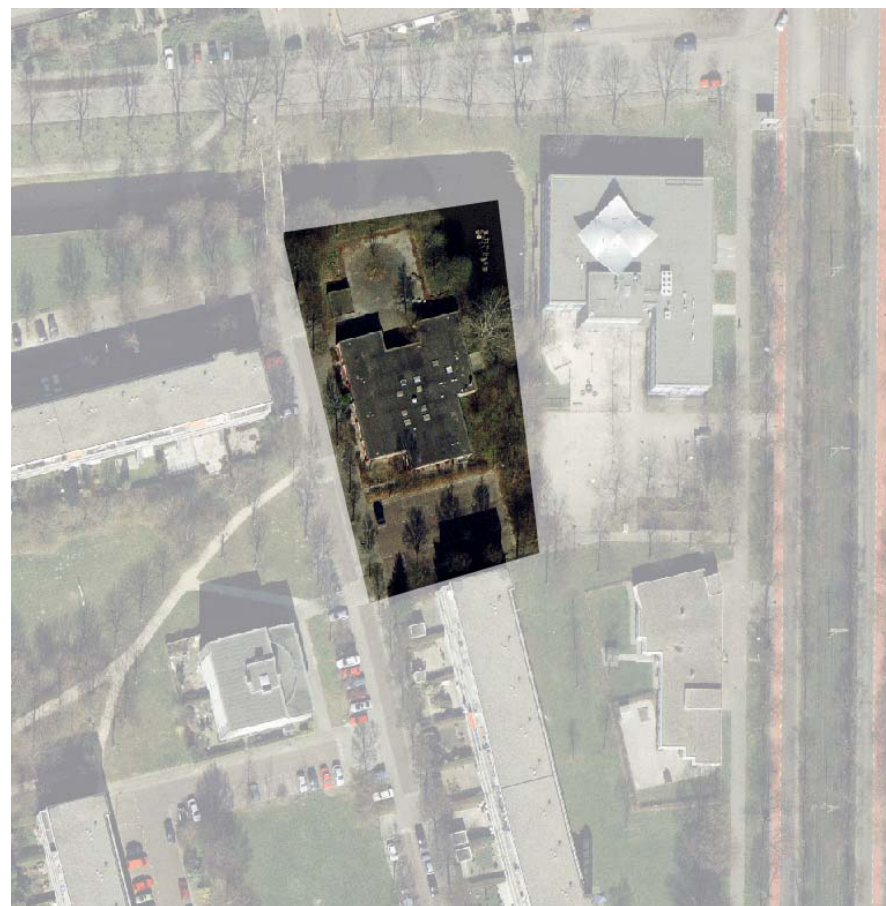
Händellaan

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3	4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	17
1.1 Aanleiding	3	5 UITVOERBAARHEID.....	18
1.2 Samenvatting	3	5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
1.3 Plangebied en vigerende regeling	4	5.2 Financiële uitvoerbaarheid	18
2 BESTAANDE SITUATIE	5	COLOFON	19
2.1 Ligging in de stad.....	5		
2.2 Ruimtelijke opbouw.....	5		
2.3 Functionele opbouw.....	5		
2.4 Verkeer en vervoer	5		
2.5 Milieu.....	5		
3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	7		
3.1 Algemeen.....	7		
3.2 Mobiliteit.....	8		
3.3 Milieu.....	10		
3.4 Ruimtelijke structuur	13		
3.5 Functies	14		
3.6 Cultuurhistorie en archeologie	16		



afbeelding 1: ligging in de stad



afbeelding 2: begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de nota "het realiseren van gezondheidscentra" (mei 2003) is vastgelegd dat in iedere wijk voldoende aanbod van "eerste lijnszorg" aanwezig moet zijn.

Het huidige gebouw Händellaan 108, een voormalige kleuterschool (bouwjaar 1965) waar sinds 1985 een aantal "eerste lijnsfuncties" zoals huisartsen en maatschappelijk werk zijn gehuisvest, voldoet niet meer aan de huidige eisen waaraan een eerstelijnsvoorziening dient te voldoen. Daarnaast hebben diverse eerstelijnsdisciplines op deze plek uitbreidingswensen. Verbouw van het huidige pand is om deze redenen geen optie.

Ook de ernaast geplaatste portocabin aan de Händellaan 106a, waar in 2004 het team voor de jeugdgezondheidszorg (JGZ) is ondergebracht, is niet als permanente huisvesting geschikt. Doelstelling is om deze functie in het gezondheidscentrum onder te brengen zoals in elke wijk uitgangspunt is.

Om bovenstaande redenen wil de gemeente Delft een nieuw gezondheidscentrum voor de wijk Buitenhof aan de Händellaan bouwen waarin alle functies worden ondergebracht. Hiervoor zijn de mogelijkheden onderzocht voor een complete herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) van de locatie Händellaan 106-108 waarbij in combinatie met de nieuwbouw van het gezondheidscentrum eveneens de bouw van woningen is gezien. Ook de herinrichting van enkele direct aangrenzende straten, trottoirs, singels en/of groenvoorzieningen is hierin meegenomen.

Dit ontwikkelingsplan schetst het ruimtelijke en functionele kader waarbinnen de gemeente de ontwikkelingsrichting plaatst. Dit gewenste ruimtelijk en functionele kader past niet binnen het voor dit plangebied vigerende bestemmingsplan.

Het ontwikkelingsplan dient daarom tevens als basis voor de "ruimtelijke onderbouwing" die als motivering nodig is voor het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om tot realisering van bouwplannen binnen het plangebied te komen.

1.2 Samenvatting

Het bestaande gezondheidscentrum aan de Händellaan voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is de voormalige kleuterschool te klein om ook ruimte te bieden aan de jeugdgezondheidszorg. Nieuwbouw is noodzakelijk en kan worden gerealiseerd op de huidige locatie.

De locatie biedt meer dan voldoende ruimte voor de gewenste nieuwbouw. De totale kavel is circa 1.355 m² groot. Binnen deze kavel is een bouwvlak aangegeven van ongeveer 1.000 m², waarbinnen het gebouw moet worden gebouwd (zie afbeelding 5). De nieuwbouw kan – in relatie tot de omgeving – in maximaal 4 lagen worden gerealiseerd. Het gezondheidscentrum zal twee lagen beslaan, zodat daarboven nog 2 lagen met woningen mogelijk zijn.

Ten behoeve van de nieuwbouw is ook parkeergelegenheid op basis van de huidige eisen nodig. Hiertoe kan het bestaande parkeerterrein iets worden uitgebreid. Bij de herinrichting van het openbaar gebied zal speciale aandacht worden geschonken aan een goede verbinding voor langzaam verkeer in de richting van de Bachsingel (het gebied aan de overzijde van de singel is aangewezen als woonservicezone). Het doortrekken van het water van de Bachsingel naar de Buitenhofdreef maakt geen onderdeel van het plan uit, maar bij een bouwplan moet wel rekening worden gehouden met deze wens uit de Waterstructuurvisie Delft.

1.3 Plangebied en vigerende regeling

Het plangebied (zie afbeelding 2) wordt aan de noordzijde begrensd door het water van de Bachsingel, aan de oostzijde de percelen langs de Buitenhofdreef (Villa Knotz en Wijkcentrum Fledderus), aan de zuidzijde de bestaande flat met galerijwoningen langs de Händellaan en aan de westzijde de Händellaan zelf.

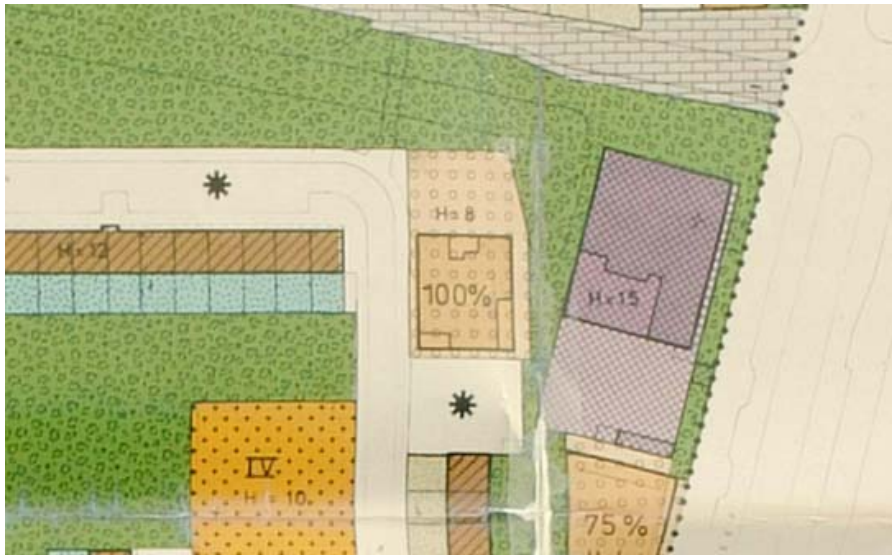
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitenhof-West (1986) dat is goedgekeurd op 23 juni 1987 (zie afbeelding 3).

Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 8) en verkeersdoeleinden 1 (artikel 13) toe.

Het bouwvlak binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden ligt strak rond het bestaande gebouw en heeft een bouwhoogte van 8 meter.

Strijdigheid bestaat uit het feit dat de voorgestane nieuwbouw een grotere oppervlakte (footprint) heeft en een grotere hoogte (4 lagen = circa 14 meter in plaats van 8 meter). Daarnaast zijn woningen ter plaatse niet toegestaan.

Realisatie van het gezondheidscentrum met daarbij ook woningen ter plaatse vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).



afbeelding 4: luchtfoto bestaande situatie

afbeelding 3: uitsnede plankaart

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in de stad

Het bestaande gezondheidscentrum is gelegen aan de Händellaan, een woonstraat direct ten westen van de Buitenhofdreef, die de wijk Buitenhof in noord-zuidrichting doorsnijdt en ontsluit. De Buitenhof is een grote naoorlogse uitbreidingswijk met vooral woningbouw aan de zuidwestkant van Delft.

Het nieuwe gezondheidscentrum wordt gebouwd ter plaatse van het bestaande centrum. Het centrum heeft een functie voor de gehele Buitenhof en heeft een centrale ligging binnen het verzorgingsgebied.

2.2 Ruimtelijke opbouw

De Händellaan ligt direct ten westen van de Buitenhofdreef. Dit woonef ontsluit een woongebied met overwegend galerijflats in 4 lagen. De begane grond woningen hebben veelal een tuin op het westen of het zuiden (afhankelijk van de oriëntatie van het blok). Tussen deze langwerpige woonblokken staan "urban villa's", woongebouwen met een min of meer vierkante plattegrond en eveneens 4 lagen hoog. Tussen de woongebouwen is veel openbaar groen aanwezig. De Händellaan is ingericht als woonef.

Het bestaande gezondheidscentrum en het nabij gelegen wijkcentrum Flederius zijn 1 laag hoog. De eveneens nabijgelegen Villa Knotz, op de hoek van de Buitenhofdreef en de Bachsingel is 3 lagen hoog.

2.3 Functionele opbouw

Het gezondheidscentrum ligt in een woongebied. De naast gelegen Villa Knotz en het wijkcentrum Flederius zijn als niet-woonfuncties aan de rand van het woongebied gesitueerd, namelijk langs de Buitenhofdreef.

2.4 Verkeer en vervoer

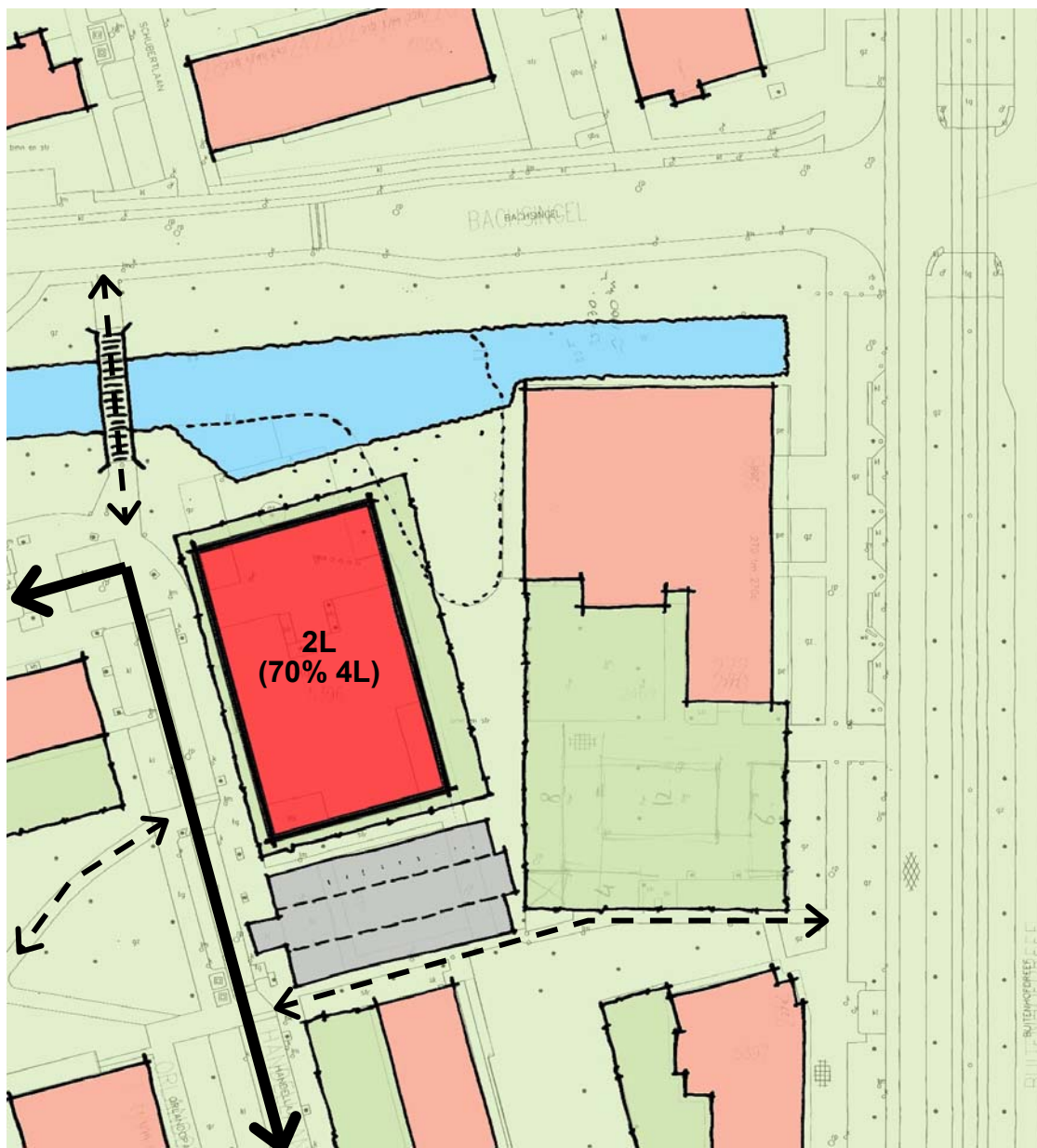
Het gezondheidscentrum ligt aan de Händellaan, een woonef dat wordt ontsloten vanaf de Van der Slootsingel, die bereikbaar is vanaf de Buitenhofdreef. Bij het gezondheidscentrum is in de huidige situatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Voor langzaam verkeer is er een fijnmazig netwerk, met onder andere een brug over het water langs de Bachsingel. Over de Buitenhofdreef loopt tramlijn 1 met nabij de kruising met de Van der Slootsingel een halte (afstand circa 150 meter).

2.5 Milieu

Het gezondheidscentrum ligt in een woongebied en daarmee op redelijk grote afstand van mogelijke hindergevendende functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die mogelijk hinder veroorzaken in dit plangebied. Er loopt geen route gevaarlijke stoffen door of nabij het plangebied en het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van een bedrijf.






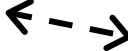

De locatie ligt in de Lage Abtswoudsepolder. De watergang langs de Bachsingel heeft een beëindiging tussen het gezondheidscentrum en Villa Knotz. De verbinding met de watergang ten noorden van de Pijperring loopt ondergronds. De locatie ligt buiten geurhindercontouren binnen Delft (DSM en overlaadstation). Ook liggen er geen landbouwbedrijven met geurcirkels in de omgeving.

Voor het plangebied zijn geen bodemonderzoeken beschikbaar. Wel kan aan de hand van de zogenaamde Bodemkwaliteitskaart Delft 2005 wordt vastgesteld dat het plangebied en omgeving is gesitueerd in de G1-zone van de bodemkwaliteitskaart. G1 betekent dat geen bodemverontreiniging verwacht wordt.



afbeelding 5: stedenbouwkundige visie

Legenda

-  bouwvlak nieuwbouw
-  erf/tuin
-  parkeerterrein
-  openbaar gebied
-  water
-  bestaande waterpartij
-  LV-route
-  auto-ontsluiting

3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

3.1 Algemeen

Ter plaatse van het bestaande gezondheidscentrum aan de Händellaan zal nieuwbouw worden gerealiseerd. De nieuwbouw omvat wederom een gezondheidscentrum, maar dan uitgebreid met onder andere een vestiging van de jeugdgezondheidszorg. Daarnaast wordt voorgesteld het gezondheidscentrum te combineren met woningen.

De locatie is bescheiden van omvang en ligt binnen een woonbuurt van de Buitenhof, waarvan de heersende bouwhoogte ongeveer 4 lagen is. In verband met de beschikbare ruimte in relatie tot het programma van eisen zal het gezondheidscentrum in ten minste 2 lagen moeten worden gebouwd. Daarboven zijn nog maximaal 2 lagen mogelijk met woningen.

In afbeelding 5 is het maximale bouwvlak aangegeven. Deze footprint mag volledig worden bebouwd tot maximaal 2 lagen, de 2 lagen daarboven mogen maximaal 70% van het oppervlak beslaan. De beperking van de bouw mogelijkheden op de bovenste 2 verdiepingen komt voort uit de ruimtelijke situatie waarbij een massief blok niet gewenst is, mede gelet op de korte afstand tot andere gebouwen en percelen (uitzicht, privacy en bezonning). Ook de invloed van de bezonning van bijvoorbeeld bebouwing en buitenruimte van Villa Knotz speelt hierbij een rol. Daarnaast lijkt de diepte van het bouwvlak niet zinvol voor woningen.

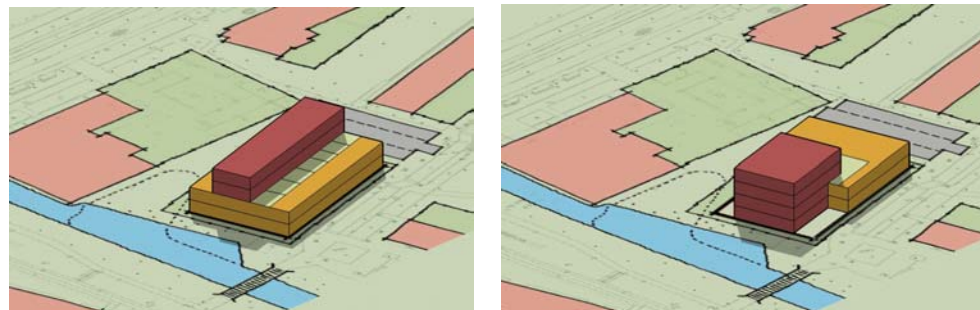
De ruimtelijke opbouw binnen het bouwvlak kan nader worden bepaald op basis van de architectonische vertaling van het programma van eisen van enerzijds het gezondheidscentrum en anderzijds circa 20 zorgwoningen.

Er wordt vanuit gegaan dat er twee entrees komen, één voor het gezondheidscentrum en één voor de bovengelige woningen. De entree van het gezondheidscentrum zal naar verwachting aan de straatzijde komen, die van de woningen aan de zijde van het water of het parkeerterrein.

Op eigen terrein moeten de bij deze functies behorende voorzieningen worden getroffen, zoals parkeergelegenheid voor fietsen. Fietsenstallingen en andere bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen en bergingen, dienen binnen het bouwvlak en bij voorkeur binnen de bouwmassa (in pandig) te worden opgelost.

Het bestaande parkeerterrein wordt uitgebreid tot 24 parkeerplaatsen. In principe blijft de openbare ruimte van de Händellaan ongewijzigd. Natuurlijk moet de stoep/loopzone worden aangepast aan de nieuwbouw. Indien bij de uitwerking meer woningen mogelijk blijken te zijn, zal door herinrichting van de openbare ruimte extra parkeergelegenheid moeten worden gevonden.

Op afbeelding 5 is een mogelijke toekomstige aanpassing van de bestaande watergang langs de Bachsingel aangegeven. Het doortrekken van de watergang langs Villa Knotz komt voort uit de Waterstructuurvisie Delft en heeft tot doel meer wateroppervlak te realiseren en duikerlengte te minimaliseren. Het te ontwikkelen bouwplan moet rekening houden met de bestaande waterpartij en met deze mogelijk toekomstige situatie.



afbeelding 6: mogelijke ruimtelijke uitwerking

3.2 Mobiliteit

Autoverkeer

De bestaande ontsluiting van het gezondheidscentrum via de Händellaan, Slootsingel en Buitenhofdreef blijft behouden. Ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van het gezondheidscentrum en de nieuwbouw van een relatief klein aantal woningen is een aanpassing van de ontsluiting voor autoverkeer niet nodig. Een ontsluiting rechtstreeks naar de Buitenhofdreef is wel verkeerskundig beter en globaal onderzocht, doch gelet op de aanwezige ruimtelijke, functionele en eigendomssituatie niet opportuun. Het aanbrenge van een knip in de Händellaan is overwogen, doch is niet opgenomen omdat dit negatieve gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van onder andere de hulpdiensten. Ook de parkeersituatie kan hiermee verslechteren doordat zoekverkeer beperkt wordt in de mogelijkheden. Veranderingen in de openbare ruimte worden altijd getoetst bij de hulpdiensten. Als deze constateren dat de bereikbaarheid onvoldoende is, kan het ontwerp worden aangepast.

Parkeren

Het nieuwe gezondheidscentrum, in combinatie met woningen trekt extra verkeer aan en vergroot de parkeerbehoefte.

Er komen circa 20 woningen waarvan het uiteindelijke type nog niet vaststaat. Op basis van de nota Parkeren en Stallen hebben gehandicaptenwoningen en service/aanleunwoningen een gemiddelde parkeernorm van 0,6 pp/woning, wat neerkomt op 12 parkeerplaatsen. Levensloop of seniorenwoningen hebben een norm van 1,55 pp/woning, hetgeen neerkomt op een behoefte van 31 parkeerplaatsen. Omdat de woningen op minder dan 400 meter afstand van een hoogwaardige openbaar vervoer halte liggen (tramlijn 1) mag op de norm een reductie van 10% worden toegepast. Hiermee komt de parkeerbehoefte op respectievelijk 11 en 28 parkeerplaatsen.

Het gezondheidscentrum gaat bestaan uit diverse spreek- en werkkamers, waarvoor verschillende parkeernormen gelden. De totale parkeerbehoefte komt uit op 41 parkeerplaatsen.

Met toepassing van dubbelgebruik ontstaat de volgende parkeerbehoefte op de verschillende dagdelen, waarbij de middag maatgevend is:

Parkeerbehoefte bij dubbelgebruik	Ochtend	Middag	Avond
Gezondheidscentrum + gehandicapten- of service/aanleunwoningen	47	48	13
Gezondheidscentrum + levensloop of seniorenwoningen	55	58	30

In de tabel wordt rekening gehouden met bezettingspercentages afgeleid uit het CROW (handboek verkeerskundige richtlijnen). Voor het gezondheidscentrum is voor de avond 5% aangehouden en voor woningen 100% (5% van 41 pp is 2 pp voor de avond). Omdat de middagsituatie de hoogste parkeerbehoefte oplevert, is de middag maatgevend. 's Avonds is er voldoende parkeer ruimte aanwezig voor eventuele activiteiten in het gezondheidscentrum.

Het parkeerterrein, waarop nu het noodgebouw van de JGZ staat, komt in de toekomst als het bouwplan is gerealiseerd weer beschikbaar als parkeerterrein. Dit terrein bevat 20 parkeerplaatsen en kan volledig gebruikt worden voor het gezondheidscentrum en de nieuwe woningen.

Uit diverse parkeertellingen uit 2005 blijkt dat er overdag parkeerruimte beschikbaar is langs de Händellaan en het Orlandopad. Dit zijn circa 20 parkeerplaatsen. Wanneer al deze parkeerplaatsen worden gebruikt door het gezondheidscentrum ontstaat een onacceptabel hoge parkeerdruk van 100%. Bij bezetting van 10 parkeerplaatsen blijft de parkeerdruk rond de 80%. Tijdens de parkeertellingen uit 2005 waren ook bezoekers van het huidige gezondheidscentrum aanwezig. Vergelijking tussen de tellingen op verschillende tijdstippen leert dat dit naar schatting circa 15 voertuigen betrof. Er is overdag behoefte aan 48 of 58 parkeerplaatsen, afhankelijk van het woningtype. Het bestaande parkeerterrein van 20 parkeerplaatsen komt weer beschikbaar en wordt uitgebreid tot 24 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte zijn nu al circa 15 bezoekersplaatsen aanwezig. Daarnaast is er nog ruimte voor circa 10 extra bezoekers. Geconcludeerd wordt dat er overdag ruimte is voor circa 49 bezoekers en bewoners. Daarbij stijgt de parkeerdruk in de Händellaan niet boven de 80%.

Dit betekent dat er afhankelijk van het te realiseren woningtype voldoende parkeerplaatsen zijn of circa 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden (bijvoorbeeld door herinrichting van de bestaande openbare ruimte).

Fietsparkeren

Voor het stallen van de (brom)fiets bij de toekomstige woningen geldt op basis van de nota Parkeren en Stallen:

1. per woning is tenminste één, van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare bergruimte aanwezig, waarvan de vloeroppervlakten ten minste 3,5 m² meter is en waarvan de breedte tenminste 1,5 meter en de hoogte boven die oppervlakte tenminste 2,1 meter is of
2. per woning is tenminste een overdekte stallingsmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig in een gemeenschappelijk overdekte stallingsvoorziening maximaal 50 meter van de woning.

De ontwikkelaar is vrij om te kiezen voor één van deze twee mogelijkheden. Een uitzondering geldt voor seniorenwoningen. Hier is optie 1 verplicht, met als bijkomend criterium dat de drempelhoogte maximaal 20 mm mag zijn. Dit om de berging scootmobiel- en rolstoelvriendelijk te houden. Ook mag hiervoor een eventuele hellingshoek niet meer bedragen dan 12%.

Voor het stallen van fietsen bij een gezondheidscentrum zijn geen kencijfers vastgelegd. Voor de 25 fte zijn 20 fietsenstallingen voldoende. Ook voor de bezoekers lijkt 20 stallingen een goede inschatting. Dit komt neer op in totaal minimaal 40 fietsparkeerplaatsen, waarbij er minimaal 20 plaatsen in het gebouw dienen te worden gerealiseerd voor medewerkers van het gezondheidscentrum.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed en wordt door dit ontwikkelingsplan niet beïnvloed.

Langzaam verkeer

De bereikbaarheid voor langzaam verkeer verandert door het bouwplan zelf evenmin. Het gezondheidscentrum ligt aan de rand van de toekomstige woonservicezone Buitenhof. De bereikbaarheid zal door de aanleg van rollatorpaden in het kader van de woonservicezone worden verbeterd. Onder andere zal in dat kader de oversteekbaarheid van de Bachsingel worden verbeterd.

Toegankelijkheid openbare ruimte

Eind 2003 heeft de gemeenteraad de "Meerjarennota Integraal Gehandicaptenbeleid 2003 – 2007 (338799)" vastgesteld. Het realiseren van optimale integrale toegankelijkheid van openbare gebouwen en openbare ruimte in de gemeente Delft is hierin een hoofddoelstelling.

Om als volwaardig burger te kunnen participeren is toegankelijkheid tot de maatschappij een essentiële voorwaarde. Één van de twee typen toegankelijkheid is fysieke toegankelijkheid. Hiermee wordt bedoeld dat zowel de binnen- als buitenruimte bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar is voor alle burgers. Wat betreft openbare ruimte, houdt dit in dat de openbare ruimte zo aangelegd is dat mensen zich zelfstandig kunnen voortbewegen en hun bestemming kunnen bereiken. Integrale toegankelijkheid betekent dat de functionaliteit van een gebouw of de inrichting van de openbare ruimte getoetst wordt aan een algemeen kader. Een belangrijk instrument hiervoor is het Handboek Toegankelijkheid, dat uitgegeven wordt door de Chronisch zieken en Gehandicaptenraad Nederland (CG-raad). Dit handboek geeft hele concrete richtlijnen en normen met betrekking tot toegankelijkheid van binnen- en buitenruimte. Vanaf 2004 maakt het Handboek Toegankelijkheid integraal deel uit van het Delftse Handboek Openbare Ruimte en Handboek Openbare Ruimte Binnenstad.

De realisatie van een rollatorpad vanuit de woonservicezone Buitenhof naar het gezondheidscentrum is een belangrijk item in het kader van de toegankelijkheid van deze voorziening. Daarnaast dienen de routes naar de rest van de Buitenhof bij herinrichting van de openbare ruimte in acht te worden genomen ten einde de bereikbaarheid van het gezondheidscentrum te optimaliseren.

3.3 Milieu

3.3.1 Water

Op grond van de waterstructuurvisie moet in het plangebied worden uitgegaan van het zoveel mogelijk bovengronds brengen van de bestaande duikerverbinding tussen de waterpartij aan de Bachsingel en de waterpartij ten noorden van de Pijperring.

Voor het plangebied geldt dat de hoeveelheid waterberging door de ontwikkeling niet mag afnemen, indien de verharding in het plangebied toeneemt ten opzichte van de oude situatie zal ter compensatie extra waterberging gerealiseerd moeten worden. Per m² extra verharding moet 0,031 m² extra waterberging gerealiseerd worden. Bij de realisatie van extra waterberging is het gewenst rekening te houden met de Waterstructuurvisie Delft.

3.3.2 Ecologie

Het plangebied maakt deel uit van de secundaire ecologische hoofdstructuur van Delft. Bij herontwikkeling van delen van de wijk worden ecologie en water beschouwd als structuurdragers. Barrières in de ecologische structuur moeten worden voorkomen, dan wel verkleind (Ecologieplan Delft 2004 - 2015). Er dient in het kader van het bouwplan een quick scan naar de in het gebied aanwezige beschermde planten- en diersoorten plaats te vinden. Indien beschermde soorten worden verstoord door het plan, dient op basis van de Flora- en faunawet een ontheffing te worden aangevraagd.

De overzijde (zijde Bachsingel) van de waterpartij wordt in opdracht van de Gemeente Delft uitgevoerd met een natuurvriendelijke oever. Het heeft de voorkeur ook in het plangebied een natuurvriendelijke oever te realiseren. Door middel van een plasberm kan extra waterberging aan het plangebied worden toegevoegd. Voor de nieuwbouw moeten voorzieningen voor vogels en zoogdieren in het ontwerp worden meegenomen, hierbij moet geacht worden aan bijvoorbeeld nestelvoorzieningen.

3.3.3 Luchtkwaliteit

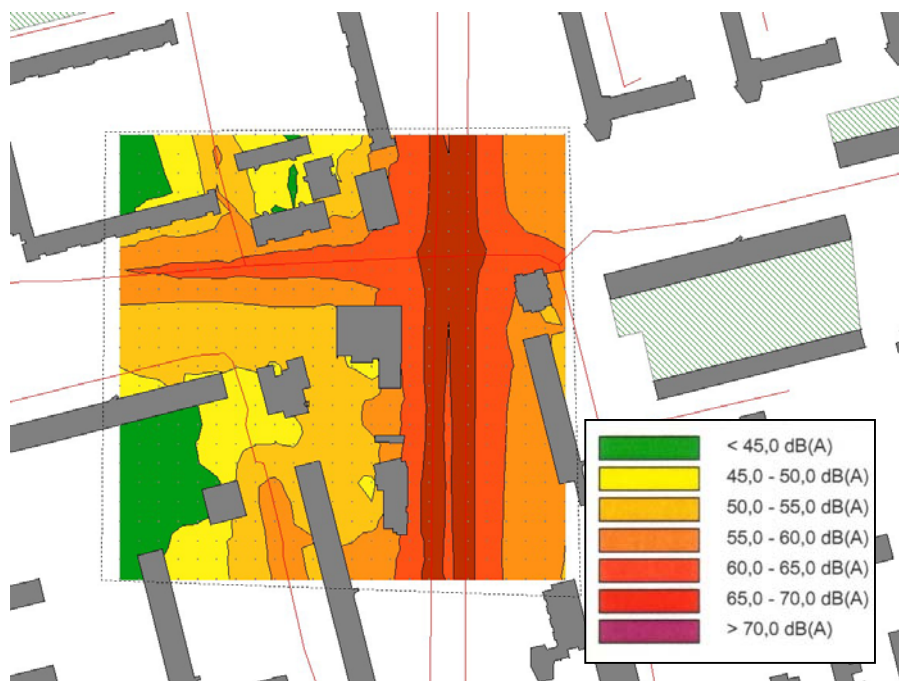
Op 13 april 2006 is, gebruikmakende van het CAR II model, een onderzoek uitgevoerd naar de Luchtkwaliteit in het gebied. Uit dat onderzoek is gebleken dat het plangebied voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In 2004 zijn er in en rondom het plangebied geen locaties waar de jaargemiddelde concentraties boven de plandrempel van NO₂ en fijn stof (PM₁₀) lagen. De plandrempels geven het kwaliteitsniveau aan waarbij mag worden verondersteld dat locaties die voldoen aan de plandrempel door generieke maatregelen in 2010 (NO₂) respectievelijk 2005 (fijn stof) zullen voldoen aan de grenswaarden.

Het aantal overschrijdingen van de daggemiddelden voor fijn stof was in 2004 op alle wegen rondom het plangebied minder dan de toegestane 35 dagen. Voor de overige stoffen die worden genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005, zijn nergens in Delft overschrijdingen geconstateerd. Het plangebied voldoet in de huidige situatie aan alle normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met behulp van CAR II versie 4.0 is de luchtkwaliteit voor 2010, 2015 en 2020 onderzocht voor de situatie waarin het ontwikkelingsplan Händellaan is gerealiseerd. Ter plaatse van de mogelijk te maken nieuwe functies zijn er vanaf 2010 geen overschrijdingen van de jaargemiddelde normen voor NO₂ en fijn stof, noch voor de daggemiddelde grenswaarde fijn stof. Nergens in de directe nabijheid van de Händellaan is het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde voor fijn stof groter dan de toegestane 35 dagen (onderzoek naar de luchtkwaliteit voor de locatie Händellaan, d.d. 11 november 2005).

3.3.4 Geluid

De locatie ligt binnen een afstand van 200 meter van de Buitenhofdreef, die in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd is. In verband daarmee is een quick scan naar de akoestisch situatie gedaan. In de quick scan is een berekening gemaakt van de te verwachten geluidbelastingen van het gezondheidscentrum aan de Händellaan. De berekening is gemaakt op basis van de "lokale milieupagina" van de gemeente Delft, zoals ook te raadplegen op www.gemeentedelft.info/milieupagina. De resultaten van deze internetpagina zijn echter voor een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet onverkort bruikbaar, omdat de rekenmethode afwijkt van de methode die de Wet geluidhinder voorschrijft. In deze quick scan is wél de juiste rekenmethode gebruikt. In afbeelding 7 wordt de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven van alle wegen, exclusief een aftrek zoals bedoeld in artikel 103 van de Wet geluidhinder. Uit de figuur is af te leiden dat op geen van de gevels van het gebouw de voorkeursgrenswaarde (na aftrek en per weg) zal worden overschreden. Op basis van deze quick scan kan geconcludeerd worden dat er geen hogere grenswaarden nodig zijn.



afbeelding 7: Indicatieve geluidsbelasting door wegverkeer

Een nader en gedetailleerd onderzoek is noodzakelijk gezien de eisen van de Wet geluidhinder. Het is echter niet te verwachten dat een nader onderzoek andere uitkomsten geeft.

3.3.5 Geur

Het thema Geur is niet relevant voor dit ontwikkelingsplan omdat het plangebied niet binnen de geurcontouren ligt.

3.3.6 Bodem

Voorafgaand aan bouwactiviteiten is een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) noodzakelijk. Toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied mogen de bodemkwaliteit niet verslechteren.

3.3.7 Externe veiligheid

De ontwikkeling binnen het plangebied is niet strijdig met de eisen van externe veiligheid.

3.3.8 Milieuzonering bedrijven

Het plangebied ligt in het gebiedstype woonwijken 2 op grond van de nota Bedrijven en bestemmingsplannen (gemeente Delft, 2 Oktober 2003). In dit gebiedstype zijn bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen (LvB) toegestaan. Categorie 2 LvB bedrijven kunnen worden toegestaan met een vrijstelling. De huisartsenpost valt in categorie 1 van de LvB. De huisartsenpost staat een combinatie met een woonfunctie niet in de weg.

3.3.9 Energie, duurzaam bouwen en Politiekeurmerk

Energie

Gemeente Delft heeft met het 3E Klimaatplan Delft 2003-2012 haar ambities voor energie en duurzaam bouwen neergelegd. Voor het plangebied Händellaan geldt voor het gezondheidscentrum de ambitie EPC > 12% scherper dan vigerend bouwbesluit, voor de woningen geldt een EPC > 15% scherper dan vigerend bouwbesluit (uitgaande van bouwaanvraag na 1-1-2006).

Duurzaam Bouwen

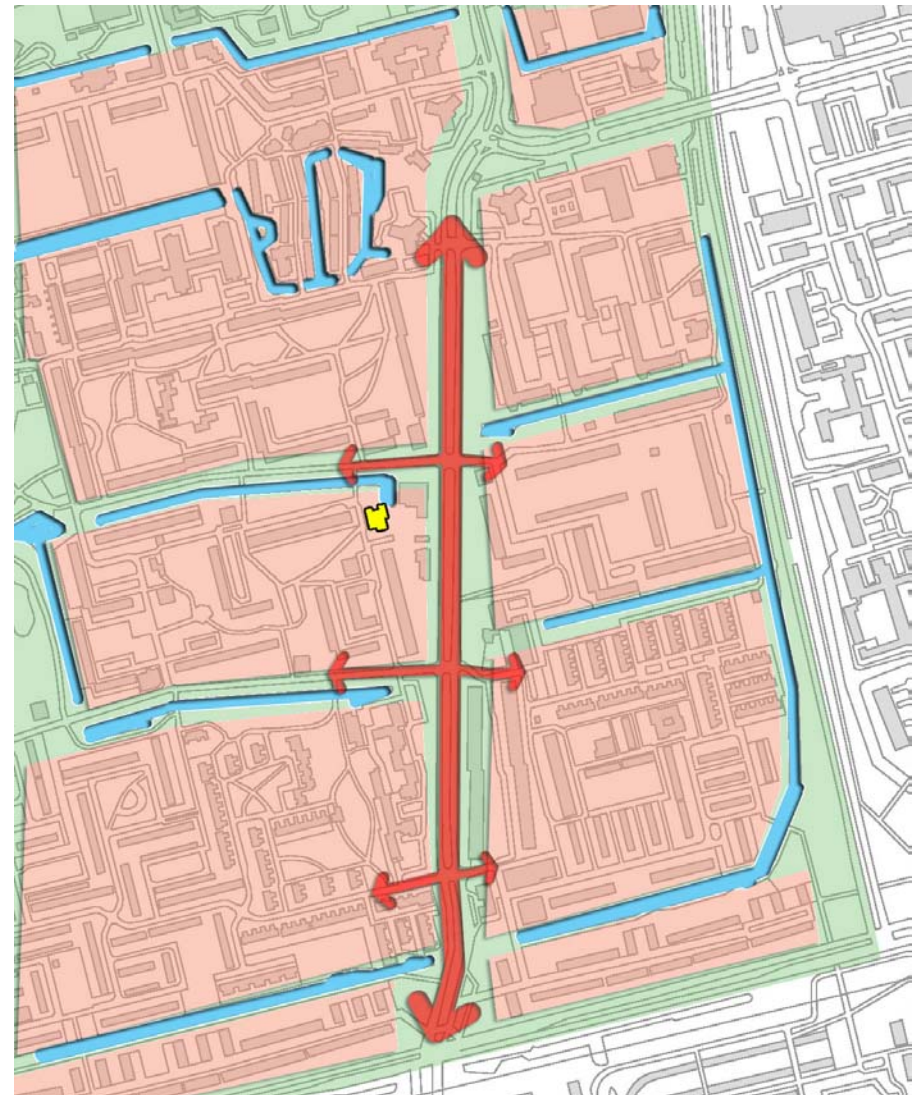
Voor duurzaam bouwen wordt eveneens aangesloten bij de ambities van het 3E Klimaatplan Delft 2003-2012. Aan de ontwikkelaars wordt de keuze voorgesteld om óf gebruik te maken van de lijsten van de Nationale Pakketten Woningbouw en Utiliteit óf het instrument Gemeentelijke Praktijk Richtlijn gebouw welke als pilot draait binnen de Gemeente Delft.

Politiekeurmerk

In een raadsbesluit van 21 februari 2002 is vastgesteld dat zowel het stedenbouwkundig plan als de woningen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen¹. Dit houdt voor de gemeente een inspanningsverplichting in ten

¹ Zie agendapunt 16 'Voorstel inzake eindverslag projectgroep veilig wonen'

aanzien van de inrichting van het openbaar gebied, maar ook voor de ontwikkelaar ten aanzien van het stedenbouwkundig plan en de woningen.



afbeelding 8: ruimtelijke opbouw Buitenhof

3.4 Ruimtelijke structuur

De wijk Buitenhof bestaat uit een aantal buurten aan weerszijden van de Buitenhofdreef die de wijk van noord naar zuid doorsnijdt. De Buitenhofdreef heeft een ruim groen profiel. Deze buurten worden door buurtontsluitingswegen ontsloten. Deze ontsluitingswegen lopen langs groen- en waterelementen die de buurten van elkaar scheiden. Het gezondheidscentrum ligt binnen een woonbuurt ten westen van de Buitenhofdreef in de "2^{de} linie" achter de bebouwing langs de Buitenhofdreef. De Fledderusbuurt heeft een sterk orthogonale opbouw met langwerpige woonblokken. Deze galerijflats zijn 4 lagen hoog, waarbij de woningen op de begane grond veelal een tuin hebben op het zuiden of westen. Op verschillende plaatsen zijn later nog "urban villa's" toegevoegd, min of meer vierkante woonblokjes, eveneens in 4 lagen.



afbeelding 9: Fledderusbuurt

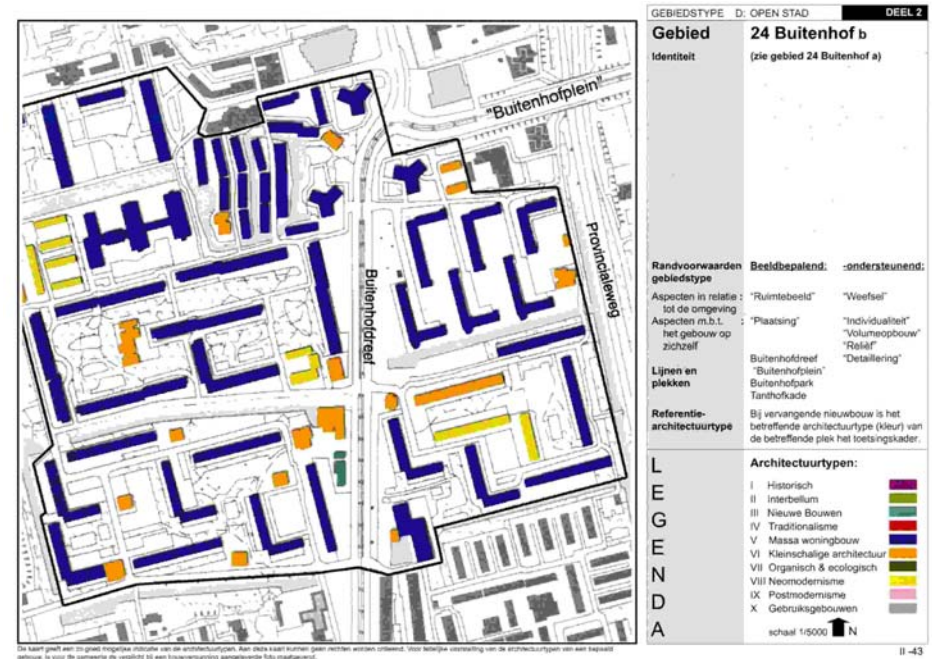
Welstand

In april 2004 is de Welstandsnota Delft vastgesteld door de gemeenteraad als toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in gebiedstypen en architectuurtypen. Deze typen zijn leidend bij de beoordeling van verbouwingsplannen en nieuwbouwiniciatieven in een bepaald gebied.

Het plangebied valt binnen het gebiedstype D: open stad. De omringende woningbouw is van het architectuur type Massa woningbouw. Het bestaande gezondheidscentrum heeft architectuurtype: Kleinschalige architectuur.

Over het concept Ontwikkelingsplan is overleg met de welstandscommissie gevoerd.

De commissie adviseert bij de nieuwbouw niet uit te gaan van "kleinschalige architectuur". Voorgesteld wordt de gebiedsrandvoorwaarden voor het gebiedstype "open stad" aan te houden als toetsingskader.



afbeelding 10: welstandsnota

3.5 Functies

Gezondheidscentrum

De functies die nu in het gebouw en de daarnaast gesitueerde portocabin zijn ondergebracht worden bijeen gebracht in een nieuw gezondheidscentrum.

Allereerst gaat het dan om de huisartsen. De huisartsen huren nu 117 m² netto (128 m² BVO) en gaan straks naar 142 m² nuttig vloer oppervlak. Wanneer uitgegaan wordt van ongeveer 50% opslag komt het te huren aantal m² van de huisartsen op 213 m². Het gaat hierbij niet om uitbreiding van de praktijk, maar om het aanpassen van de praktijk aan de meest recente eisen van de beroepsvereniging.

Vervolgens gaat het om het Maatschappelijk Werk en Thuiszorg. Deze huren nu gezamenlijk, totaal 269 m² netto en 291 BVO m². Maatschappelijk Werk opteert voor zo'n 80 m² (incl. 50% opslag t.o.v. nuttig vloer oppervlak) en de thuiszorg voor 473 m² (incl. 50% opslag t.o.v. nuttig vloer oppervlak). Het totaal aantal vierkant meters voor deze functies verdubbelt dus bijna. Dit heeft met name te maken met het feit dat de thuiszorg haar functies op de Händellaan uitbreidt.

Het JGZ-team is op dit moment gehuisvest in een tijdelijke locatie naast het gezondheidscentrum. Zij huren hier 217 m² (BVO). In de nieuwbouw is er voor JGZ 317 m² (incl. 50% opslag t.o.v. nuttig vloer oppervlak) gereserveerd. Dit heeft met name te maken met het feit dat in het kader van de JGZ-centra onderscheid wordt gemaakt tussen hoofd- en sublocaties. In de nieuwbouw van de Händellaan is een hoofdlocatie gepland, terwijl in de tijdelijke locatie alleen maar de functies zijn ondergebracht waarbij direct cliëntencontact plaatsvindt.

De podotherapeut tenslotte, is op dit moment gevestigd aan de Händellaan en zijn programma van eisen komt overeen met de huidige ruimten die deze op dit moment huurt.

Het totaal aan ruimteclaims leidt tot de volgende opstelling:

<i>Disciplines</i>	<i>Programma van eisen nieuwbouw</i>		<i>Huidig pand</i>
	<i>NVO (m²)</i>	<i>BVO (m²)</i>	<i>BVO (m²)</i>
Huisartsenpraktijk	142 m ²	213 m ²	128 m ²
Maatschappelijk Werk	53 m ²	80 m ²	291 m ²
Thuiszorg	315 m ²	473 m ²	
JGZ	211 m ²	317 m ²	(217 m ²)
Podotherapeut	70 m ²	105 m ²	100 m ²
Gezamenlijke ruimte / facilitaire voorzieningen o.a.:			68 m ²
- Toiletvoorzieningen	25 m ²	60 m ²	
- Keukenvoorziening / pantry	15 m ²		
- Fietsenberging	p.m.		
Totaal	831 m²	1247 m²	806 m²

Er moet dus een nieuw gebouw worden gebouwd van minimaal 1.250 m² bvo. Met toekomstige gebruikers wordt een intentie-overeenkomst afgesloten.

woningen

Bij de herontwikkeling van deze locatie aan de Händellaan is ook gekeken naar de mogelijkheid om een aantal appartementen te bouwen. Gezien de ligging grenzend aan de te ontwikkelen woonservicezone, ligt het voor de hand te kiezen voor een van de WZW-doelgroepen (WZW staat voor Wonen, Zorg en Welzijn). Daarom zijn Ipse, de Stichting Woonbegeleiding en de GGZ benaderd met de vraag of men interesse had in deze locatie. Ipse gaf aan geen interesse te hebben. Van de GGZ en Stichting Woonbegeleiding kwam een positief signaal. Gezamenlijk willen zij hier een project realiseren voor een van hun doelgroepen. Het gaat hierbij om de doelgroep volwassenen met een psychische beperking. Deze cliënten hebben allen een indicatie voor verblijf. Dat betekent dat zij moeten worden gehuisvest in een (semi) intramurale setting. Van deze doelgroep valt geen overlast te verwachten. Gezien de begeleiding en de wens om niet al te veel cliënten te concentreren, is een aantal woningen van minimaal 12 tot ongeveer 24 woningen wenselijk.

Per woning is een netto oppervlakte van ongeveer 40 à 45 m² wenselijk, 35,5 m² is minimaal. De bewoners hebben geen motorische beperking, maar omdat zij er wel eens heel lang kunnen blijven wonen, moeten de woningen rollator toegankelijk zijn. Dat betekent dat er voor de etages een lift aanwezig moet zijn. De wens bestaat de woningen standaard aan te sluiten op het glasvezelnet opdat domotica-toepassingen mogelijk zijn.

De bewoners zijn voor hun sociale contacten veelal aangewezen op elkaar. Vandaar dat nabij de woningen een gemeenschappelijke ruimte gewenst is van ongeveer 70 m², inclusief een open keuken. Bij de gemeenschappelijke ruimte dient een toiletruimte van ongeveer 6 m² te zijn. De gemeenschappelijke ruimte grenst bij voorkeur aan een tuin of een dakterras.

Van 9 uur in de ochtend tot 9 uur in de avond is er begeleiding aanwezig. Deze begeleiding heeft een aparte ruimte annex vergaderruimte nodig van 50 m² met een eigen toilet. Deze ruimte mag zich desgewenst ook in het gezondheidscentrum bevinden. Het autobezit onder de doelgroep is gering. De 6 gewenste parkeerplaatsen zijn voornamelijk bestemd voor de begeleiding en de bezoekers. Dit is lager dan de gestelde gemeentelijke parkeernorm voor gehandicaptenwoningen, waardoor deze categorie woningen gunstig scoort ten aanzien van de ruimtelijke inpassingmogelijkheden.

Een andere mogelijkheid is om op deze locatie appartementen te bouwen met een netto oppervlak van ongeveer 120 m² in de middeldure huur- of koopsector of in de vrije koopsector. De appartementen zijn in principe geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens van alle leeftijdscategorieën. Om deze woningen voor huidige en toekomstige ouderen toekomstwaarde te geven, zouden ze in ieder geval levensloopbestendig moeten worden gebouwd. Het aantal woningen in deze categorie moet worden afgestemd op de (maximale) ruimtelijke mogelijkheden ter plaatse.

Resumerend zijn er drie woonprogramma's op deze plek mogelijk:

- circa 12 tot 24 zorgwoningen;
- een nader te bepalen aantal middeldure koop- of huurwoningen;
- een nader te bepalen aantal vrije sector koopwoningen.

3.6 Cultuurhistorie en archeologie

cultuurhistorie

De wijk Buitenhof is aangelegd eind jaren '60 van de 20ste eeuw. In het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig en ook geen objecten die zijn geïnventariseerd als aan te wijzen monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

archeologie

Het herontwikkelingsgebied ligt op een ondergrond die bestaat uit een meer dan 2 meter dik kleidek op zand op Hollandveen op Calaisafzettingen. Deze profielopbouw wordt gerekend tot de dekafzettingen van de Duinkerke I- transgressieperiode. Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland is het ontwikkelingsgebied aangewezen als gebied het een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen.

Indien de bekende vindplaatsen in de regio worden weergegeven op een bodemkundige ondergrond, dan blijkt dat er vrijwel geen vindplaatsen uit de Romeinse Tijd op dit type bodem in de omgeving zijn aangetroffen. Nederzettingen hebben vooral gelegen op geulafzettingen. Deze komen ten westen van het plangebied voor. Het bodemtype van het plangebied leent zich echter wel voor in gebruik name voor percelen weiland en akkerland, zodat de kans op het aantreffen van greppels en sloten uit die tijd wel groot is. Laatstgenoemde sporen behoeven niet in situ in de bodem bewaard te blijven en kunnen na documentatie worden vergraven.

In de Middeleeuwen heeft een lint van boerderijen in de nabijheid van de Papsouwseleaan gelegen. Het is weinig waarschijnlijk dat er nog middeleeuwse bewoning binnen het plangebied kan worden verwacht.

Er hebben sinds de Romeinse Tijd geen kleiafzettingen meer in het plangebied plaatsgevonden. Dit betekent dat de eventueel aanwezige archeologische sporen ten tijde van de aanleg van de woonwijk nagenoeg aan het oppervlak hebben gelegen en daardoor erg kwetsbaar waren voor de uitgevoerde bouwwerkzaamheden. De huidige bebouwing heeft waarschijnlijk eventuele archeologische sporen al verstoord.

Gelet op de relatief lage verwachting op archeologische vindplaatsen uit de Romeinse Tijd en de geringe kans op middeleeuwse woonplaatsen wordt geen aanvullende inventarisatie voorafgaand aan de uitvoering van het nieuwbouwplan in het veld verricht. Wel dient bij het verstrekken van de bouwvergunning de voorwaarde te worden opgenomen dat er archeologische bouwbegeleiding dient plaats te vinden tijdens de aanleg van de bouwput om te verifiëren of de gemaakte archeologische analyse van het bureauonderzoek juist blijkt te zijn. Dit om zo nodig een bijstelling te kunnen maken voor het gemeentelijk archeologiebeleid in de toekomst.

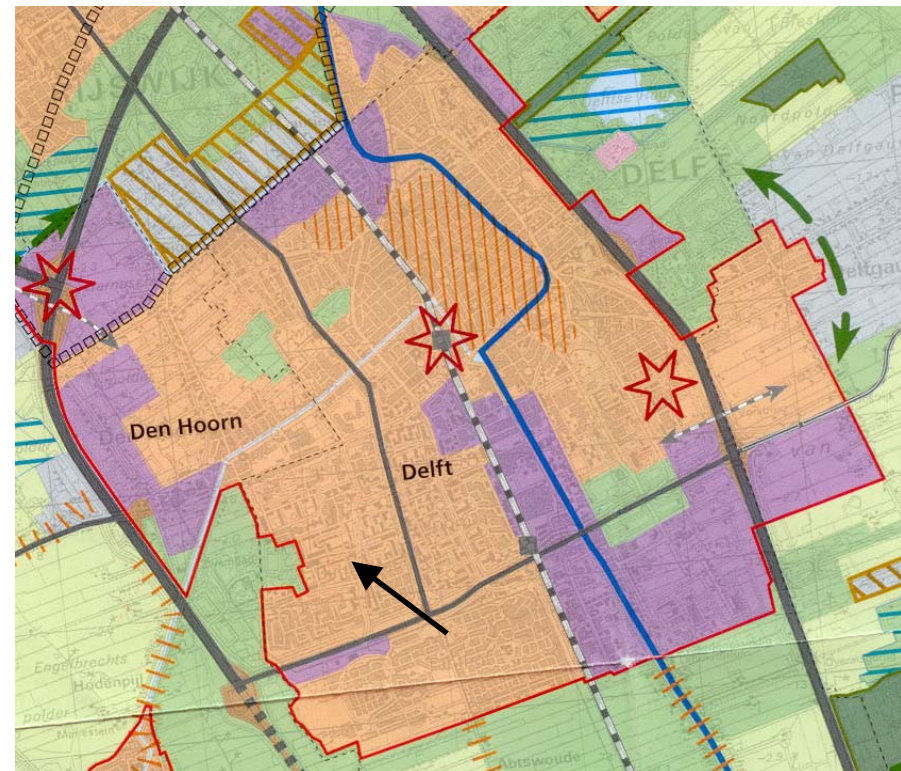
4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Gezien de ligging van de locatie en inhoud en omvang van de ontwikkeling is het meeste bovenlokale beleid niet relevant. Een uitzondering hierop vormt het streekplan van de provincie.

Streekplan Zuid-Holland West 2003

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

Het realiseren van een nieuw gezondheidscentrum en zorgwoningen past goed binnen dit provinciaal beleid.



afbeelding 11: uitsnede streekplan

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over de ontwikkelingen met betrekking tot het nieuwe gezondheidscentrum en woningen is eind 2005 met omwonenden informeel overleg gevoerd.

Het concept ontwikkelingsplan is onderwerp van mondelinge inspraak. Het plan heeft vanaf 1 mei 2006 twee weken ter inzage gelegen. Op woensdag 10 mei is een inspraakbijeenkomst in het bestaande gezondheidscentrum gehouden. Op deze bijeenkomst is er – naast toelichting door deskundigen – ook gelegenheid geboden voor mondelinge inspraak. Hiervan is een verslag gemaakt.

Het ontwikkelingsplan is naar aanleiding van de inspraakreacties ter verduidelijking aangepast. De inhoud van het ontwikkelingsplan is qua ruimtelijke mogelijkheden ongewijzigd gebleven. Het verslag en het ontwikkelingsplan worden ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegen dit vaststellingsbesluit bestaat geen mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Vervolgens zal het verzoek om vrijstelling en de aanvraag om uitbreiding samen met het luchtkwaliteitonderzoek voor de duur van 6 weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid schriftelijk en mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Eind 2005 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Hierbij is voor vier modellen globaal berekend wat het resultaat van de vastgoed- en grondexploitatie kan zijn. Momenteel is gekozen voor het model waarbij woningen op of half boven het gezondheidscentrum gebouwd worden. Van dit model zijn drie varianten, namelijk koopwoningen, zes huur- / zes koopwoningen of circa 20 zorgwoningen.

Om de haalbaarheid van het project te bepalen, moet het saldo van de vastgoedexploitatie opgeteld worden bij het saldo van de grondexploitatie en rekening gehouden worden met de kosten van vervangende huisvesting. Het aldus berekend negatieve saldo wordt gecompenseerd via een taakstelling aan de ontwikkelende corporatie, rekening houdend met een nader te bepalen gemeentelijke bijdrage.

Colofon

Dit ontwikkelingsplan is opgesteld door Vakteam Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Delft.

Voor nadere informatie: Peter de Jong, projectleider (015-2602508).

versie 30 augustus 2006

