



Bestemmingsplan

Noordwest, deelgebied 2

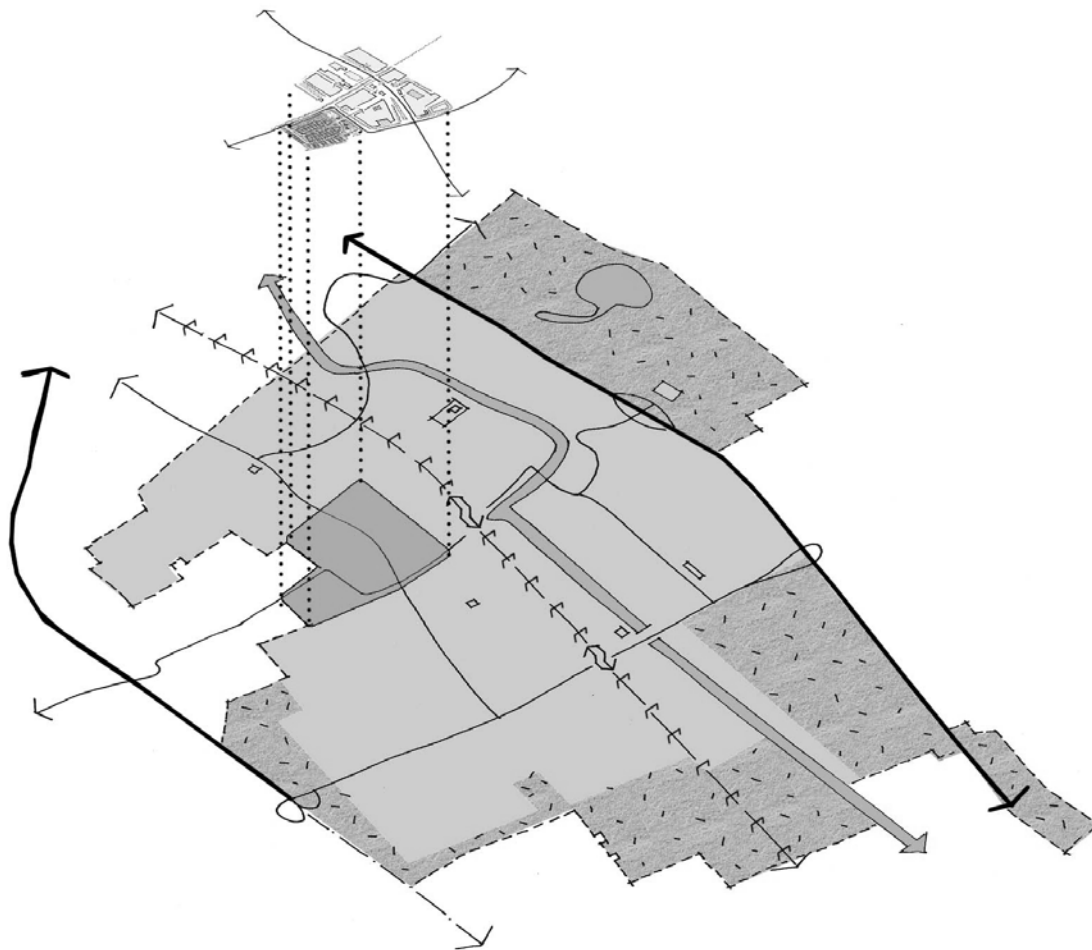
26 september 2006



Gemeente Delft

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

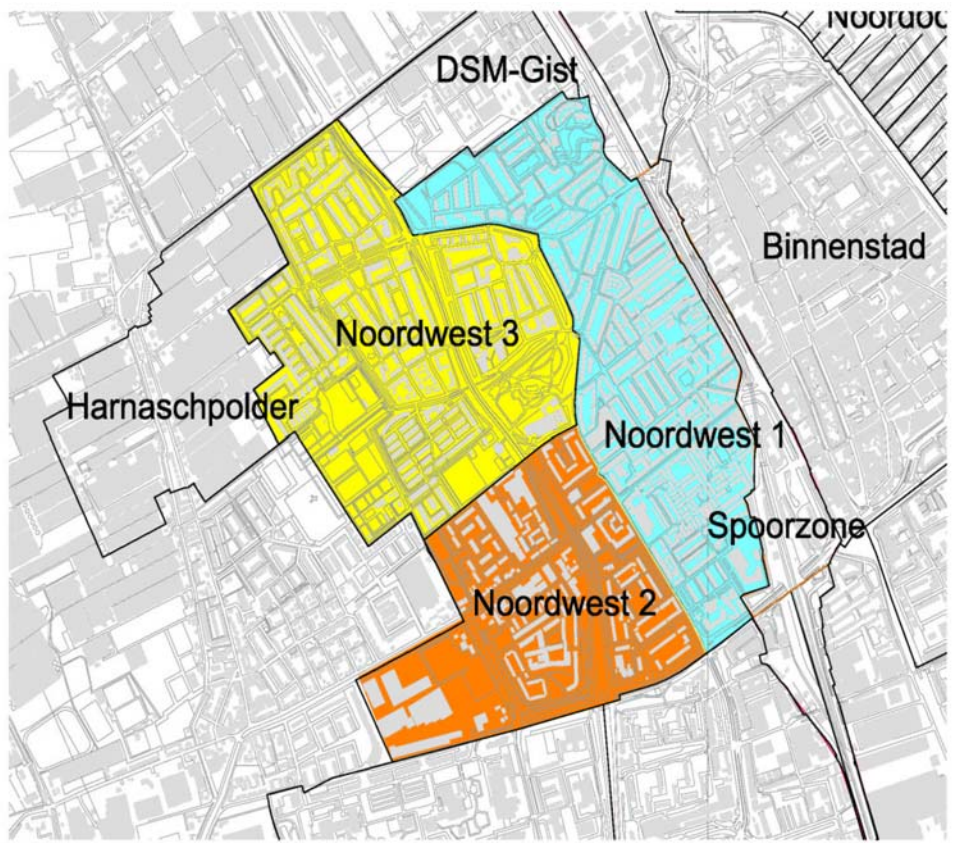
NOORDWEST, DEELGEBIED 2



26 september 2006

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel planvorming	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw plan	3
2	Gebiedsvisie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Beleid bestaand stedelijk gebied	5
2.3	Locaties voor functiewijzing en/of herontwikkeling	6
3	Juridische planbeschrijving	9
3.1	Verantwoording planvorm	9
3.2	Systematiek bestemmingen	9
4	Ruimtelijke opzet	15
4.1	Bestaande situatie	15
4.2	Beleid en Onderzoek	19
4.3	Gewenste ontwikkelingen	20
4.4	Conclusie	22
5	Functies	23
5.1	Wonen	23
5.2	Bedrijven, Kantoren, Horeca en Detailhandel	25
5.3	Maatschappelijke voorzieningen	26
5.4	Openbare ruimte	27
6	Milieu	31
6.1	Water	31
6.2	Ecologie	34
6.3	Bodem	36
6.4	Milieuzonering bedrijven	38
6.5	Geluid	40
6.6	Luchtkwaliteit	41
6.7	Externe veiligheid	43
7	Infrastructuur	45
7.1	Bovengronds (verkeer en vervoer)	45
7.2	Ondergronds (kabels en leidingen)	53
8	Cultuurhistorie	55
8.1	Archeologie	55
8.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	58
9	Handhaving	63
9.1	Bestaande situatie	63
9.2	Beleid onderzoek	63
9.3	Gewenste ontwikkeling	65
9.4	Conclusie	65
10	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	67
10.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
10.2	Financiële uitvoerbaarheid	68



figuur 1: noordwest 1 - 2 - 3



figuur 2: begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvorming

Het voorliggende bestemmingsplan "Noordwest, deelgebied 2" heeft tot doel een aantal (sterk) verouderde bestemmingsplannen en hun verschillende regelingen te vervangen door één nieuw en actueel plan.

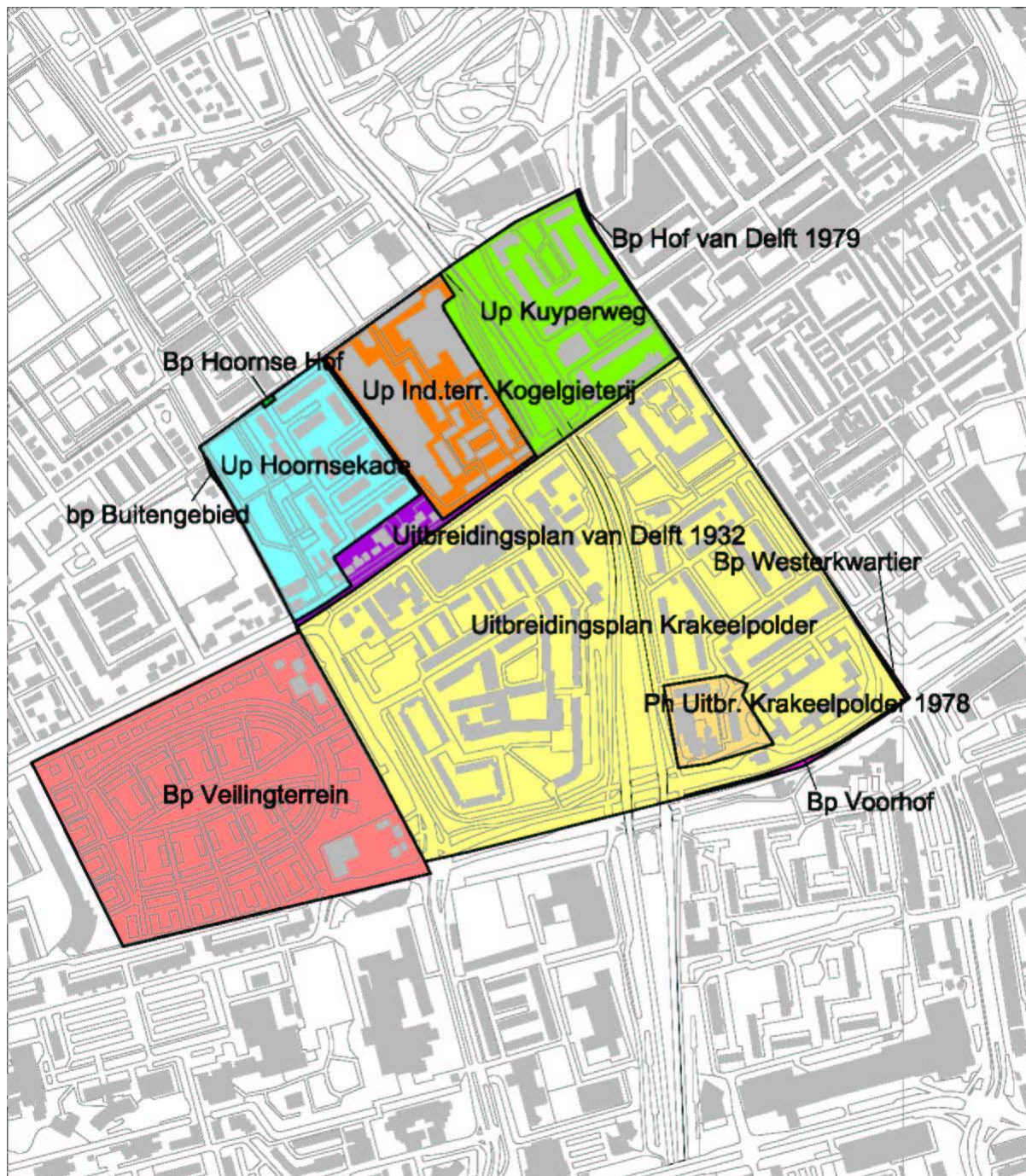
Binnen de gemeente Delft wordt gestreefd naar een zekere schaalvergroting in bestemmingsplannen om voor de bewoners en gebruikers meer duidelijkheid te scheppen over hun mogelijkheden en beperkingen en dit vergelijkbaar te maken met andere gebieden in Delft. De gemeenteraad van Delft heeft daartoe op 2 oktober 2003 besloten al haar bestemmingsplannen binnen een periode van 5 jaar te actualiseren en te uniformeren. Op 22 december 2005 heeft de gemeenteraad het aangepaste handboek Actualiseren en Uniformeren van Bestemmingsplannen vastgesteld om het proces efficiënt te laten verlopen en te voorzien in een uniforme regeling.

Belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is dan ook het opheffen van de (nu vaak nog) verschillende regelingen door één nieuw plan, waarin de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd is en van een zekere flexibiliteit en eenvoud in regelgeving sprake is. Naast een overwegend consoliderend karakter voorziet dit bestemmingsplan in een planologische regeling voor enige herontwikkelingen, waarvan die van het VDD-terrein de meest ingrijpende is. Deze herontwikkeling heeft inmiddels instemming van gemeenteraad en gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland.

1.2 Begrenzing plangebied

Aanvankelijk was het de bedoeling voor het gehele noordwestelijke woongebied van Delft (ten noorden van de Westlandseweg, ten westen van de spoorlijn) één bestemmingsplan te maken. Gezien de grootte van het plangebied is er voor gekozen een driedeling te maken (zie figuur 1). Hierbij is de karakteristiek van de verschillende wijken als uitgangspunt genomen. Het eerste deelgebied wordt ruwweg gevormd door de oude schil rond de binnenstad en heeft een gevarieerd karakter. Deelgebied 2 wordt gevormd door een verzameling buurten met verschillende karakteristieken, maar die per buurt een homogeen karakter hebben. Deelgebied 3, bestaande uit onder andere de Kuyperwijk en Hoornse Hof, komt in een apart bestemmingsplan aan de orde.

Het plangebied omvat de wijken Marlot, Westlandhof, Krakeelpolder, het gebied ten zuiden van het Wilhelminapark en de nieuwe woonwijk op het VDD-terrein. De plangrenzen worden gevormd door het Tuinderspad-Henry Dunantlaan-Molenhuispad aan de noordkant, het Westplantsoen-Krakeelpolderweg aan de oostkant, de Westlandseweg aan de zuidkant en de nieuwe gemeentegrens met Midden Delfland aan de westkant (zie figuur 2).



figuur 3: vigerende regelingen

Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden in deelgebied 2 de onderstaande plannen (zie figuur 3):

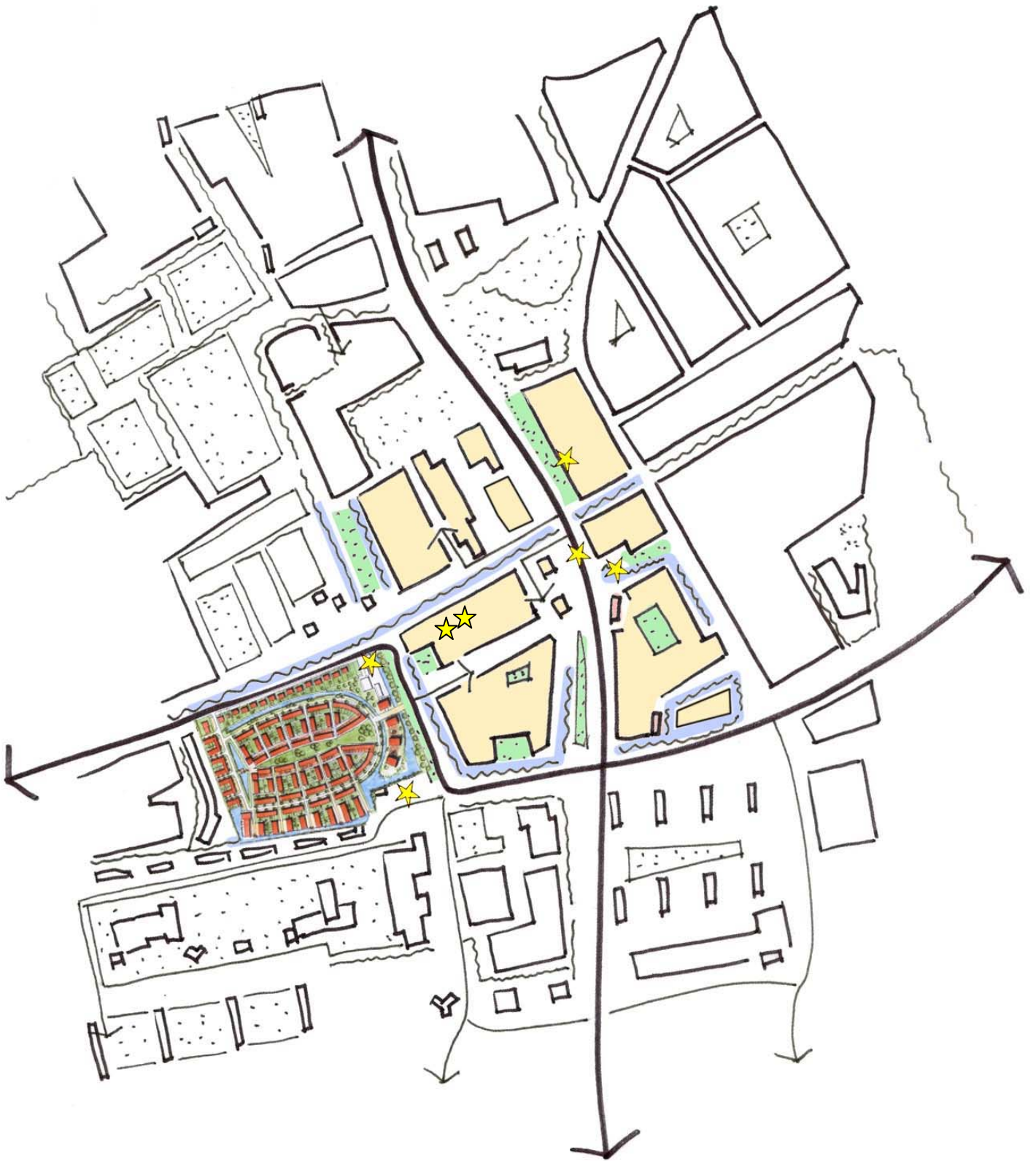
- uitbreidingsplan Hoornse Kade uit 1963;
- uitbreidingsplan industrieterrein Kogelgieterij uit 1955;
- uitbreidingsplan Krakeelpolder uit 1956;
- partiële herziening uitbreidingsplan Krakeelpolder uit 1978;
- gedeelte van uitbreidingsplan Kuiperweg uit 1954;
- gedeelte van uitbreidingsplan van Delft 1932;
- bestemmingsplan Veilingterrein 1980 (voorheen gemeente Schipluiden, nu gemeente Midden-Delfland);
- kleine delen van de bestemmingsplannen Hof van Delft, Buitengebied, Hoornse Hof, Voorhof en Westerkwartier.

1.3 Opbouw plan

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan, de gebiedsvisie, bevat een samenvatting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 wordt de bestaande situatie, de regelgeving en onderzoekgegevens en de gewenste ontwikkelingen op deelaspecten van de ruimtelijke ordening beschreven. Het betreft de aspecten: ruimtelijke opzet, functies, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie. In deze hoofdstukken is de afweging van ruimtelijke relevante factoren gemaakt voor de toekomst van het plangebied.

Hoofdstuk 9 beschrijft de bestaande situatie, de regelgeving en onderzoek en de gewenste ontwikkeling ten aanzien van handhaving in dit plangebied.

In hoofdstuk 10 wordt tot slot wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



figuur 4: gebiedsvisie

2 Gebiedsvisie

2.1 Inleiding

Het gebied van het onderhavige bestemmingsplan bestaat voor een groot deel uit bestaand stedelijk gebied, waarvoor de komende tien jaar in ruimtelijk opzicht slechts ondergeschikte veranderingen worden verwacht. Voor dit bestaand stedelijk gebied worden de huidige juridisch planologische regelingen van de diverse bestemmingsplannen geactualiseerd, zodat er in ruimtelijk opzicht een evenwichtig en gelijkwaardig beleid ontstaat. De uniforme voorschriften uit het op 22 december 2005 vastgestelde Handboek bestemmingsplannen zijn uitgangspunt voor de nieuwe regelgeving. Op een enkele plaats kan functiewijziging en/of herontwikkeling op kleine schaal aan de orde zijn. Een klein deel van het plangebied zal worden herontwikkeld. Op de verschillende ontwikkelingen wordt hierna nader ingegaan.

2.2 Beleid bestaand stedelijk gebied

Voor de verschillende woningen wordt de bestaande ruimtelijke opbouw als uitgangspunt aangehouden, deze zijn veelal niet zonder legitieme reden in de betreffende plaats, omvang en vorm gerealiseerd. Op basis van ruimtelijk onderzoek zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de aanwezige woningen in het gebied beoordeeld. Hoofdgebouwen mogen doorgaans worden vergroot met dakkapellen en aan- en uitbouwen.

Bij bepaalde woningen zijn de afgelopen periode uitbreidingen gerealiseerd. Deze zijn niet altijd ruimtelijk gewenst. Zo worden aangebouwde garages die voor de voorgevel van de woning zijn gesitueerd als ruimtelijk ongewenst beschouwd. Nieuwe garages zijn alleen toegestaan op ten minste 1 meter achter de voorgevel, de aanwezige die van deze regel afwijken zijn niet positief bestemd. Bij herbouw zal de garage naar achteren moeten worden geplaatst.

Bij bepaalde plat afgedekte woningen, zoals bijvoorbeeld in de Rode Kruisbuurt, zijn in het verleden dakopbouw geplaatst. Deze zijn ruimtelijk aanvaardbaar en worden nu ook voor de aangrenzende woningen mogelijk zijn gemaakt.

Bij de woningen direct ten noorden van de Aletta Jacobsstraat zijn aan de achterzijde veel woningen uitgebreid met 1 laag met kap naar 2 lagen met kap. Ruimtelijk is het toelaatbaar alle vergelijkbare woningen in dit gebied een dergelijke uitbreiding te laten krijgen.

Woningen kunnen daarnaast nog uitgebreid worden op het bijbehorende terrein, in de vorm van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Deze bebouwing dient in de regel aan de achterzijde van de woning te worden gesitueerd, vergelijkbaar zoals dat elders in Delft is toegestaan. Op de plankaart is aangegeven waar dergelijke erfbebouwing ook aan de zijkant van de woning aanvaardbaar is.

Grofweg mag 50% van het bebouwbare erf worden bebouwd met een maximum van 30 m² aan bijgebouwen. Aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning mogen niet dieper zijn dan 2,5 meter gerekend vanaf de gevel van het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen aan de zijgevel mogen maximaal 3 meter breed zijn, waardoor deze breed genoeg zijn voor een garage.

Bij bepaalde woningen is thans meer of grotere erfbebouwing dan toegestaan aanwezig. Deze erfbebouwing wordt als ongewenst beschouwd en mag niet worden herbouwd laat staan uitgebreid. Deze "boventallige" erfbebouwing mag wel in stand worden gehouden. Langs het westelijk deel van de Buitenwatersloot zijn aan de noordzijde van deze watergang woningen aanwezig, waarbij de uitbreiding met een erker aan de voorzijde ruimtelijk aanvaardbaar is. Een deel van de woningen ter plaatse heeft al een erker.

2.3 Locaties voor functiewijzing en/of herontwikkeling

2.3.1 VDD-terrein

Het meest westelijke deel van het plangebied betreft de voormalige bedrijvenlocatie van VDD en Mooij (VDD-terrein). Deze bedrijven zijn naar elders verplaatst. De hierdoor vrijkomende gronden worden door projectontwikkelaars in overleg met de gemeente herontwikkeld voor woningbouw. De raad heeft op 30 september 2004 het ontwikkelingsplan VDD-terrein vastgesteld. Dit ontwikkelingsplan is de planologische basis voor de bouwvergunning en vrijstelling voor de woningbouwplannen. De bouwvergunning is onherroepelijk en de bouw van de woningen is in een ver gevorderd stadium. Het ontwikkelingsplan is overgenomen in het bestemmingsplan. De laatste fase in het bouwproces bestaande uit 5 gestapelde woongebouwen langs de Westlandseweg – in samenhang met nieuwbouw bij Funsport Siem de Jong (zie 2.3.2) – is in dit bestemmingsplan verder uitgewerkt en vastgelegd. De voormalige Oliemolen in de noordwesthoek van het VDD-terrein wordt als cultuurhistorisch waardevol complex verbouwd tot woningen. In het middendeel komt een onderdoorgang, waardoor aan de ene kant sprake blijft van één samenhangend complex en aan de andere kant een ruimtelijk interessante toegang tot het nieuwe woongebied ontstaat.

2.3.2 Funsport Siem de Jong

In het ontwikkelingsplan VDD-terrein zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied ter plaatse van het bedrijf Funsport Siem de Jong opgenomen. Het bedrijf gaat de bestaande bedrijfsbebouwing vernieuwen. Door het concentreren van het bestaande bedrijf in nieuwe bebouwing langs de Hoornseweg wordt het mogelijk een gestapeld woongebouw langs de Westlandseweg toe te voegen, zodat 5 woongebouwen kunnen worden gerealiseerd (zie 2.3.1). Daarnaast kan de geplande ventweg ter ontsluiting van de percelen langs de Hoornseweg in oostelijke richting worden doorgetrokken. Deze ventweg kan tevens als fietsroute dienst doen. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

2.3.3 DIGO

Aangrenzend aan het VDD-terrein, langs de Reinier de Graafweg, ligt het automobielbedrijf DIGO. Dit bedrijf is jaren geleden vanuit de dorpskern van Den Hoorn naar de huidige locatie verplaatst. Het bedrijf is in de loop der jaren gegroeid en maakte in de laatste jaren gebruik van een deel van het VDD-terrein om auto's te stallen. Door de herontwikkeling van het VDD-terrein moet het bedrijf zich terugtrekken op eigen grond. Nieuwbouw bleek noodzakelijk om te kunnen voorzien in voldoende stallingruimte. Deze nieuwbouw is ruimtelijk inpasbaar indien de bedrijfskavel een andere (groene) overgang met het toekomstige woongebied krijgt.

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouwplannen mogelijk. Hiertoe is een regeling opgenomen waarbinnen gebouwd parkeren in meerdere lagen mogelijk is. Langs de randen met het woongebied ter plaatse van het VDD-terrein zal in een groenere overgang worden voorzien, daarnaast krijgt de uitbreiding een vegetatiedak (sedum).

2.3.4 Voormalige garage Mulder (Pieter Steynstraat)

In het bestemmingsplan is voor het Mulderpand het laatste gebruik als bestemming opgenomen. Dat wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor het pand. Die mogelijkheden zijn er zeker en die zijn ook gewenst. De bestaande situatie vraagt ruimtelijk om verbetering.

De afgelopen jaren zijn voor deze locatie diverse plannen ontwikkeld maar die plannen hebben nog niet geleid tot een concreet plan waarover tussen ontwikkelaar en eigenaar van pand overeenstemming bestond. Zonder concreet plan voor deze locatie is het niet mogelijk aan te tonen dat het plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Om die reden kan dit bestemmingsplan niet voorzien in een andere bestemming voor het pand.

2.3.5 *Gezondheidscentrum Pootstraat*

Ter plaatse van het bestaande gezondheidscentrum aan de Pootstraat is een bouwplan in aanbouw. De gewenste bebouwing heeft een grotere omvang dan het bestaande centrum. Het grondoppervlak is groter. Het gebouw zal twee verdiepingen gaan omvatten.

2.3.6 *Viaduct Provincialeweg*

Aan de zuidzijde van de Buitenwatersloot zijn twee onbebouwde ruimten aanwezig grenzend aan de oefenruimte van de drumfanfare. De onbebouwde ruimte direct langs de Buitenwatersloot is nodig als parkeergelegenheid. In het bestemmingsplan wordt de resterende ruimte bestemd voor opslagruimte. De locatie ligt in de ecologische hoofdstructuur, zodat vanuit dat oogpunt geen extra bebouwing buiten het viaduct gewenst is. De ruimte onder het viaduct kan worden benut, indien ook een ecologische verbinding voor kleine zoogdieren wordt ingepast.

De bestaande ruimte blijft beschikbaar voor de drumfanfare Drumguards Delft alsmede voor opslag.

2.3.7 *Christelijk Lyceum Delft*

Het Christelijk Lyceum Delft (CLD) heeft het voornemen de zuidvleugel aan de zijde van de Lodenvloer met één bouwlaag (van twee naar drie) te verhogen. De ruimtelijke situatie van de school laat een vergroting van het bestaande gebouw door het toevoegen van een 3^e laag op de "2-laagse vleugel" evenwijdig aan de Lodenvloer toe. Een dergelijke vergroting doet geen noemenswaardige afbreuk aan het naast gelegen woongebied. Daarnaast biedt het de school mogelijkheden voor onderwijskundige vernieuwingen, zonder dat het bebouwde grondoppervlak toeneemt. Hierdoor blijft dubbelgebruik van het schoolplein als buurtspeelplaats mogelijk.

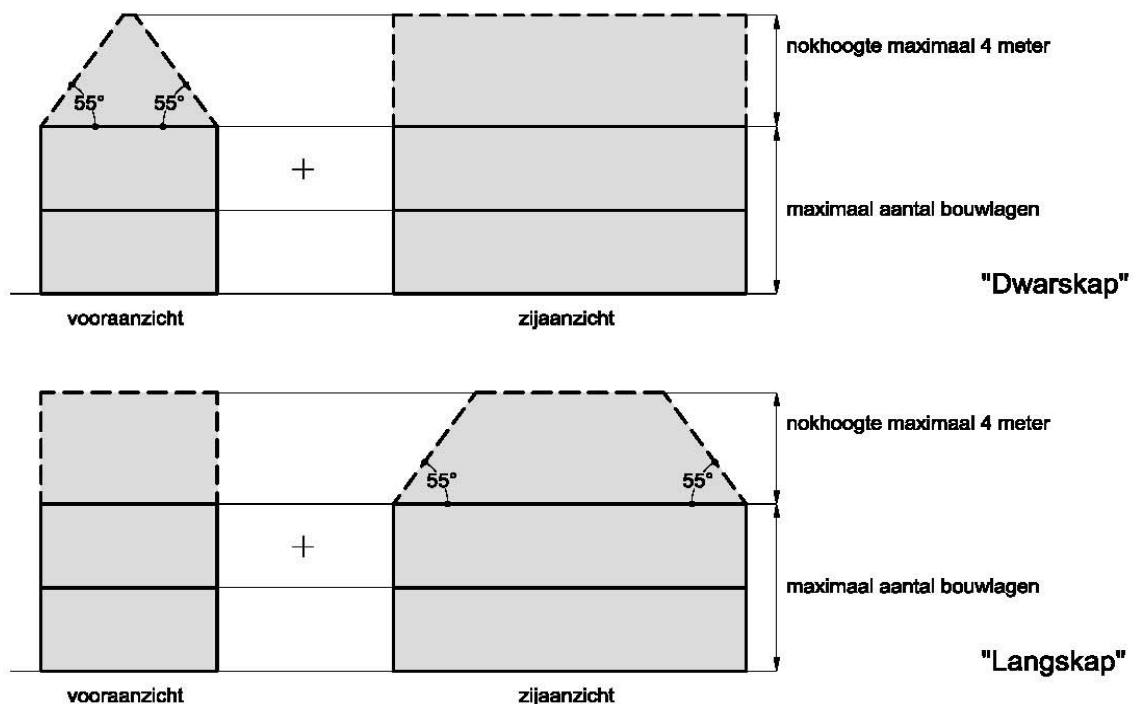
2.3.8 *Reki en Sauria*

Langs de Buitenwatersloot ligt binnen het woongebied een kleinschalig bedrijventerrein. Ten westen van de Kluizenaarsbocht is in het verleden het kinderdagverblijf Reki gevestigd in een voormalig bedrijfsgebouw. Dit kinderdagverblijf wordt uitgebreid op de bestaande kavel. Daarnaast zijn aangrenzende gronden verworven ten einde hier ook een uitbreiding mogelijk te maken voor het kinderdagverblijf en voorzieningen voor ouderen met inbegrip van aangepaste woningen voor deze doelgroep. Het parkeren zal op eigen terrein plaats vinden.

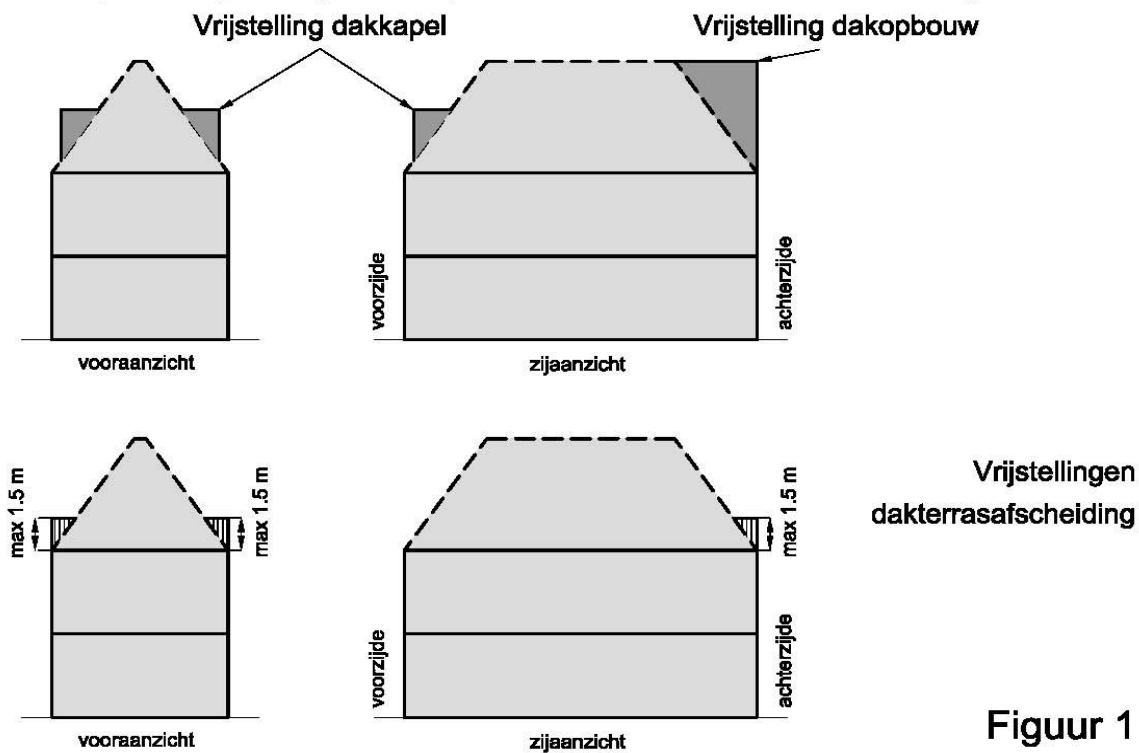
Aan de Buitenwatersloot zijn de gronden bestemd als voortuin.

In het daarnaast gelegen voormalige kantoorgebouw van de toenmalige woningcorporatie Delft Wonen wil stichting Sauria, een kweek- en kenniscentrum voor bedreigde reptielen vestigen. Het bestaande gebouw zal intern worden verbouwd, waarbij er ook twee bedrijfs-woningen zullen worden gerealiseerd. Het achterterrein vormt de noodzakelijke parkeergelegenheid. Het kweekgedeelte maakt een ondergeschikt onderdeel uit van het centrum en zal volledig inpandig plaats vinden.

Denkbeeldig kapprofiel



Vrijstellingen (binnenplans en onder voorwaarden)



figuur 5: denkbeeldig kapprofiel (figuur 1 uit de voorschriften)

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. Het plangebied Noordwest 2 wordt voornamelijk conserverend bestemd conform de voormelde uniforme regeling met ruimte voor enige uitbreiding.

3.2 Systematiek bestemmingen

3.2.1 Algemene bepalingen

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.

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

Woondoeleinden

De in het plangebied aanwezige woningen hebben de bestemming woondoeleinden gekregen. Op de plankaart wordt de hoogte van woningen aangegeven in aantal toegestane lagen L (bouwlagen). In principe mogen woningen een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Een kap of dakopbouw dient te passen binnen het kapprofiel zoals opgenomen in figuur 1 van de voorschriften.

De panden in de Rode Kruisbuurt hebben ruimtelijk een bijzondere waarde. Om die reden zijn voor die panden afwijkende uitbreidingsmogelijkheden opgenomen middels vrijstelling en een aanwijzing. De aanwijzing + voorziet in de mogelijkheid de kappen te voorzien van een borstwering. De borstwering mag een hoogte hebben van maximaal 1 meter.

Met een vrijstelling onder voorwaarde zijn dakterrassen en balkons mogelijk gemaakt. De hoogte van de afscheiding van het dakterras mag maximaal 1,5 meter bedragen.

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. Deze bedrijven dienen in voldoende parkeergelegenheid te voorzien en mogen geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer.

Binnen de bestemming zijn twee aanwijzingen opgenomen. Ter plaatse van de aanwijzing k zijn kantoren toegestaan. Hiermee wordt een kantoor onderscheiden van het bijbehorende woonblok en kan er een groter percentage aan bedrijvigheid mogelijk zijn. Bij de aanwijzing p is alleen parkeren toegestaan.

Kantoordoeleinden

In het plangebied zijn verschillende kantoren aanwezig. Deze kantoren hebben de bestemming kantoordoeleinden gekregen. Op de plankaart wordt de hoogte van de kantoren aangegeven in aantal toegestane lagen L (bouwlagen). 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.

Bedrijfsdoeleinden

Het plangebied heeft overwegend een woonkarakter. Bedrijven die 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 door het opnemen van een aanduiding op de plankaart en in het voorschrift een zogenoemde maatbestemming opgenomen. Deze bedrijven mogen alleen vervangen worden door een zelfde type bedrijf maar niet door willekeurig ander bedrijf vallend onder die hogere categorie.

Voor het bedrijf van Siem de Jong is de aanduiding "detailhandel toegestaan" opgenomen omdat Siem de Jong meer detailhandel voert dan binnen de bedrijvenbestemming is toegestaan.

Op de plankaart wordt de maximale goothoogte in meters aangegeven. In principe mogen bedrijven een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Het door deze bebouwingsgrenzen gevormde bouwvlak mag volledig worden bebouwd, behalve als er op de plankaart een bebouwingspercentage is opgenomen. In dit geval mag het gezamenlijk oppervlakte van de gebouwen ten hoogste het genoemde percentage van het bebouwingsvlak bedragen. Onder het viaduct van de Provincialeweg zijn afgesloten ruimten aanwezig die nu deels als opslagplaats in gebruik zijn en als clubhuis van Drumfanfare Drumguards Delft. Een gedeelte van de ruimte is echter onbenut. Deze ruimte krijgt de bestemming die aansluit bij de reeds aanwezige opslagfunctie. De gronden onder het wegdek bestemd voor opslag van goederen met de aanwijzing o.

Maatschappelijke doeleinden

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming Maatschappelijke Doeleinden gekregen. De plankaart geeft informatie omtrent de bij deze bestemming in acht te nemen bouwvoorschriften. Op de plankaart wordt de hoogte aangegeven in aantal toegestane lagen L (bouwlagen). Door middel van de aanwijzing * wordt aangegeven dat daarboven geen kap gerealiseerd kan worden. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Binnen de bebouwingsgrenzen is in één geval een maximaal toegestaan bebouwingspercentage opgenomen. In dit geval mag het gezamenlijk oppervlakte van de gebouwen ten hoogste het genoemde percentage van het bebouwingsvlak bedragen.

Bijzondere horeca

In het plangebied is een bijzondere horecavestiging aanwezig. Bijzonder omdat naast het verstrekken van drank en/of etenswaar ook sprake is van maatschappelijke voorzieningen waaronder onderwijs. Op de gronden is maximaal 600 m² b.v.o toegestaan ten behoeve van horeca. De maximaal toegestane bouwhoogte is twee lagen.

Garages

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

Nutsvoorzieningen

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

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.

Motorbrandstoffenpunt

Deze bestemming is toegekend aan het in het plangebied aanwezige benzinstation. Hierbij is detailhandel en opslag van motorbrandstoffen toegestaan, met uitzondering van LPG. De bouwhoogte van het gebouw mag maximaal 4 meter bedragen, de overkapping maximaal 8 meter, terreinafscheiding maximaal 2 meter en vlaggenmasten en reclamemasten (overige bouwwerken) maximaal 10 meter.

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. De maximale bouwhoogte is gelijkgesteld met de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 meter en gemeten vanaf peil. Een vrijstelling is mogelijk voor een bouwhoogte van 1,5 L indien het hoofdgebouw een souterrain heeft. Voor (vrijstaande) bijgebouwen is de maximale bouwhoogte op 3 meter bepaald. Aan- en uitbouwen aan de zijgevel mogen maximaal 3 meter breed zijn, waardoor deze breed genoeg zijn voor een garage.

In de bestemming zijn aanwijzingen opgenomen voor monumentale bomen. Ter bescherming van de bomen is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning vereist.

Voortuin

Gronden aan de voorzijde van een woning, dan wel die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, hebben de bestemming voortuin gekregen. Binnen de bestemming voortuin zijn erfafscheidingen, die niet hoger zijn dan 1 meter, toegestaan.

Ter plaatse van de gronden met de bestemming Voortuin voorzien van de nadere aanwijzing e zijn erkers toegestaan, waarvan de breedte niet meer bedraagt dan tweederde van de voorgevel, de diepte maximaal 1,20 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 meter. Er dient een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 meter te blijven.

Op de gronden met de bestemming voortuin mag niet worden geparkeerd. Alleen ter plaatse van de aanwijzing p moet een parkeerplaats aanwezig zijn.

In de bestemming zijn aanwijzingen opgenomen voor monumentale bomen. Ter bescherming van de bomen is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning vereist.

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 bouw mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouw zijnde zoals geluidswerende voorzieningen. De maximaal toegestane bouwhoogte van de bouwwerken is opgenomen in het artikel "hoogteaanduidingen". Voor fietstrommels zijn aparte afmetingen voorgeschreven. Locaties aangewezen met s zijn bestemd voor speelplaats.

Verkeersdoeleinden 1

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. Voor fietstrommels zijn aparte afmetingen voorgeschreven.

Verkeersdoeleinden 2

De in het plangebied aanwezige wijkontsluitingswegen zijn bestemd tot verkeersdoeleinden. Voor deze wegen geldt doorgaans een maximum snelheid van 50 kilometer per uur, maar kunnen worden ingericht op een lagere snelheid (40 km/uur).

De bestemming laat beperkte bouw- en aanlegmogelijkheden toe, zoals verhardingen, kunstwerken enzovoort. Ook hier is een regeling voor fietstrommels opgenomen.

Voor de ruimte onder het viaduct is een aanwijzing opgenomen zodat de ruimte ook voor opslag en oefenruimte gebruikt mag worden. Ook is de ecologische verbinding vastgelegd.

Water

De hoofdwatergangen zijn bestemd tot water. De overige watergangen zijn niet specifiek bestemd, maar vallen onder bijvoorbeeld de bestemming openbaar groen. Voor de leidingen binnen de bestemming water is altijd vergunning van het hoogheemraadschap Delfland nodig. De afstand tussen de slootbodem en de bovenkant van de leidingen is in de keur bepaald op 1,3 meter.

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, waarbij de bestemmingen waterkeringsdoeleinden, leidingen en archeologisch waardevol gebied primair zijn. 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.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Op verschillende bestemmingen binnen het plangebied is de aanwijzing cultuurhistorische bebouwing opgenomen. In een overkoepelend voorschrift voor het plangebied worden de cultuurhistorische panden nader beschermd bij verandering, vergroting en sloop.

3.2.3 Overige bepalingen

Gebruiksbeoordelingen

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.

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.

Overige bebouwingsvoorschriften

Dit artikel geldt als algemene bepaling voor het bouwen in het plangebied.

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.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

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

Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

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.

Algemeen procedurevoorschrift

In dit artikel wordt aangegeven hoe de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid procedureel vorm gegeven wordt.

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.

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.

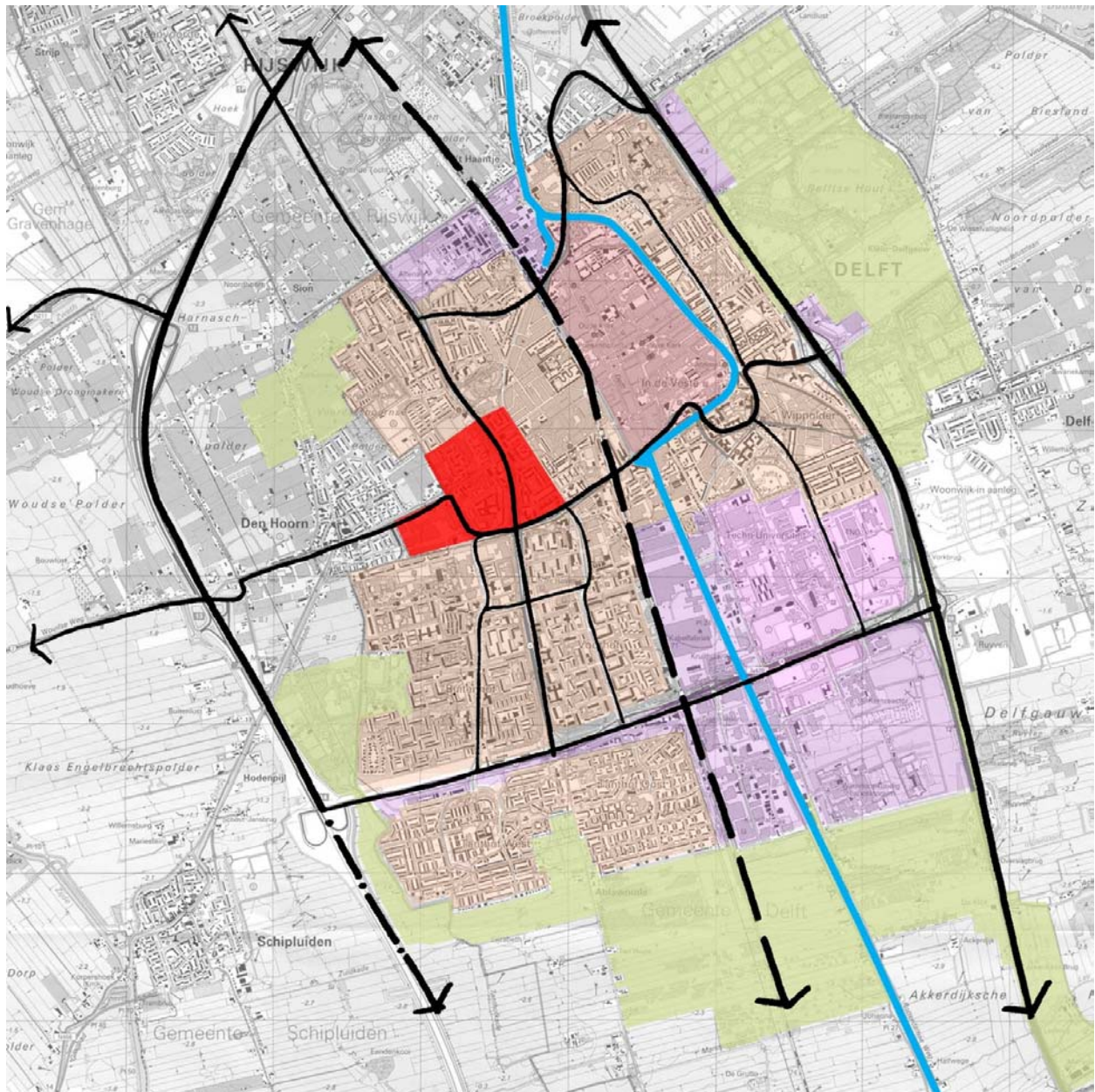
3.2.4 Specifieke elementen

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.

Overige aanwijzingen

Monumenten, reclamemasten, tunnels en overbouwingen zijn met medebestemmingen dan wel aanwijzingen op de plankaart opgenomen. Ecologische zones zijn met een aanwijzing geregeld in de bestemming Openbaar groen en Water.



figuur 6: ligging plangebied in de stadsstructuur

4 Ruimtelijke opzet

4.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het overwegend woongebied aan de westzijde van de binnenstad. Het gebied ligt direct ten noorden van de kruising van de Provincialeweg met de Westlandseweg, twee belangrijke ontsluitingswegen van Delft (zie figuur 6).

Het plangebied kent een fragmentarisch karakter. Er is, vergeleken met bijvoorbeeld de schil rond de binnenstad, veel minder sprake van een organisch gegroeid stadsdeel en als gevolg daarvan ook veel minder samenhang tussen de verschillende deelgebieden. Door het plangebied lopen twee belangrijke structuurlijnen, die een barrièrewerking veroorzaken: de Buitenwatersloot (en in het westelijke verlengde daarvan de Kickert) en de haaks hierop gelegen Provincialeweg. Daarnaast scheidt de drukke Westlandseweg het nieuwe woongebied ter plaatse van het VDD-terrein van de bestaande woonbuurten. Hierdoor ontstaan 5 deelgebieden (zie figuur 7).

figuur 7: deelgebieden



Het eerste deelgebied in de noordwesthoek van het plangebied valt uiteen in een aantal stroken. De strook langs de Buitenwatersloot kenmerkt zich door de historische, kleinschalige en gevarieerde (woon)bebouwing. Ten noorden daarvan liggen 3 deelgebieden: Aan de oostzijde de strook met Combiwerk (werkgelegenheid), de Kogelgieterij en het CLD (onderwijs), die zowel qua functie als morfologie afwijken van de (woon)omgeving. In het midden de Rode Kruisbuurt en aan de westzijde het groengebied (Henry Dunantpark), langs de gemeentegrens.

Het tweede deelgebied ligt aan de oostzijde van de Provincialeweg en eveneens ten noorden van de Buitenwatersloot. In dit noordoostelijke deelgebied ligt de bebouwing min of meer gegroepeerd rondom het plein aan het westelijk deel van de Hugo de Grootstraat/Pieter Steynstraat/Paulus Buijsstraat. Dit plein vormt de beëindiging van de Hugo de Grootstraat en wordt door een voormalig garagebedrijf van de Provincialeweg gescheiden. Het plein is eigenlijk een groot parkeerterrein. Ten noorden van het plein ligt een U-vormig woonbuurtje met in de noordwesthoek een basisschool. Hier ligt ook een oprit naar de Provincialeweg. Tussen het Pieter Steynstraat en de Buitenwatersloot ligt een gesloten bouwblok. Aan het plein zijn gestapelde woningen aanwezig en langs de Buitenwatersloot gevarieerde kleinschalige grondgebonden woningen.

Het zuidoostelijke derde deelgebied omvat langs de Buitenwatersloot een nieuwbouwuurtje, met langs de Provincialeweg gestapelde woningen op een winkel/kantoorplint (Letland). Dit buurtje wordt door een parkje met waterpartij van het zuidelijk deel gescheiden met wat oudere, naoorlogse gestapelde woonbebouwing. In de zuidrand van dit parkje ligt op de oever van de waterpartij (langs de Pootstraat) een gezondheidscentrum dat door nieuwbouw wordt vervangen.

Centraal ligt een buurtgroenvoorziening. In de zuidwesthoek ligt de lage Montessori basisschool van architect Herzberger, naast een hoge woonflat die het plangebied hier markeert aan de Westlandseweg. Het naastgelegen studentencomplex de Krakeelhof, dat geheel in het water is gelegen, vormt een ander herkenningspunt. Aan de kant van de Krakeelpolderweg is het restaurant "De Wereldzaak" gevestigd.

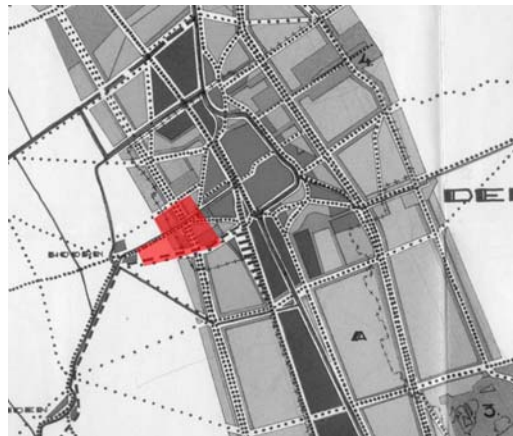
Aan de overzijde van de Provincialeweg ligt het vierde deelgebied. Langs dit deel van de Buitenwatersloot heeft de bebouwing een gevarieerd karakter, met over het algemeen een mix van woon- en bedrijfsbebouwing. Nabij de Provincialeweg staat een voormalige boerderij, waar op het achterterrein enkele luxe laagbouwwoningen zijn gebouwd. Deze woningen staan op zeer korte afstand tot belendende bedrijfspercelen en -gebouwen. In deze strook tussen de Marlotlaan en de Provincialeweg staat een kantoor en een buurtcentrum met oefenruimte voor bands.

Tussen de bedrijven en woningen is een kinderdagverblijf aanwezig. In dit gebied staat ook het voormalige kantoor/bedrijfsruimte van DelftWonen (Kluzenaarsbocht 6). De rest van dit deelgebied wordt gevormd door een woonbuurt rond de tot woonruimte omgebouwde gebouwen van het voormalige Oude en Nieuwe Gasthuis. Een deel van deze bebouwing heeft een niet-woonfunctie. Op de hoek van de Provincialeweg en de Westlandseweg staat een fors wooncomplex (deels 9 verdiepingen hoog) voor studenten van architect Kees Christiaanse, dat in het verleden als studentenhotel is gebouwd.

Nabij de ontsluiting van deze buurt vanaf de Westlandseweg ligt een archeologisch monument, in de vorm van de fundatie van een voormalig Karthuizer klooster (1409-1572), dat bij een opgraving in 1959 aan het licht is gekomen.



plangebied rond 1850



plangebied rond 1930



plangebied rond 1954



plangebied rond 2000

figuur 8: plangebied in de loop der tijd

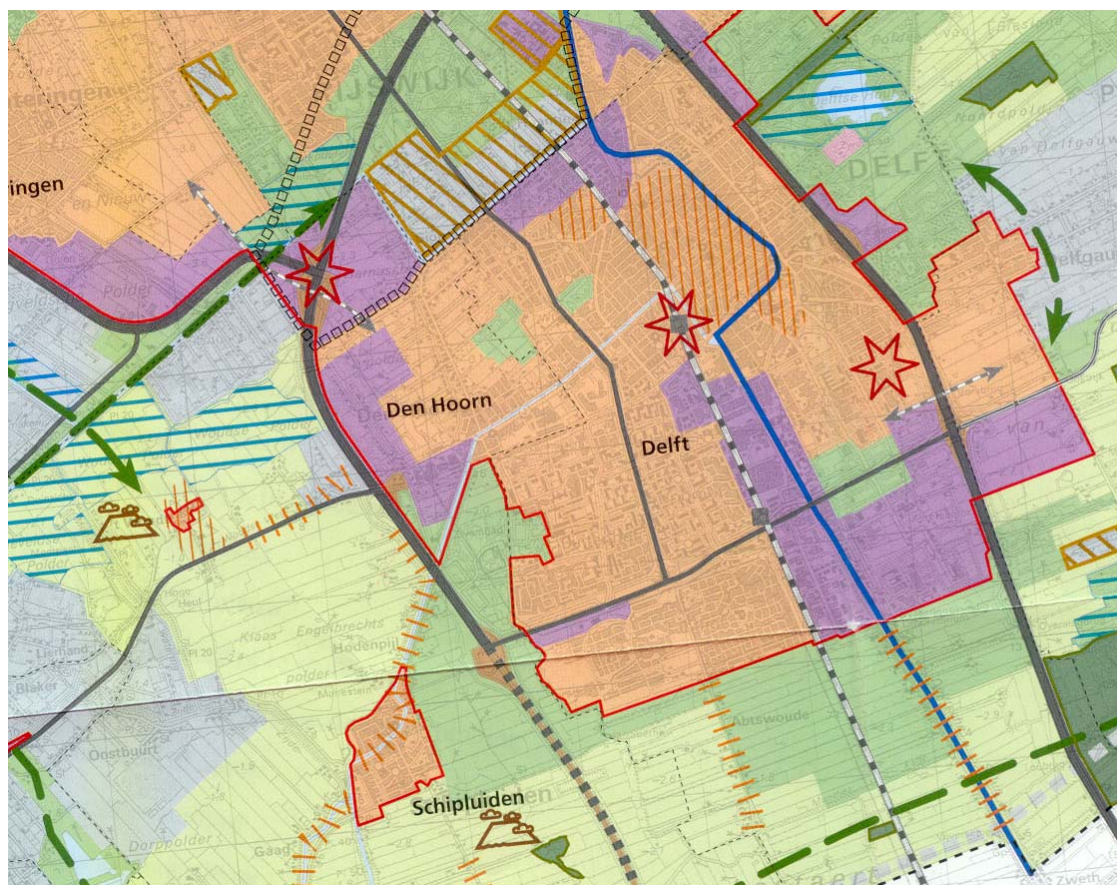
Ten westen van de Westlandseweg ligt het vijfde deelgebied, het VDD-terrein. Het betreft een voormalig veilingterrein annex bedrijventerrein (van de bedrijven Van Dijk Delft en Mooy) en enkele onbebouwde percelen die als woningbouwlocatie worden ontwikkeld.

Deze ontwikkeling sluit aan op het aangrenzende gebied van de Drogerij aan de andere zijde van de gemeentegrens, dat jaren geleden tot woongebied is ontwikkeld. Op de hoek van de Hoornseweg en de Westlandseweg is een watersportbedrijf gevestigd. Ter plaatse zal vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd, in combinatie met een 5^e appartementen gebouw als onderdeel van de nieuwe woonbuurt. Naast dit bedrijf staat langs de Hoornseweg een woonblokje.

Op de hoek van de Reinier de Graafweg en de Westlandseweg liggen enkele percelen die buiten de geplande woningbouwontwikkeling blijven: het betreft een autobedrijf (DIGO), een nutsgebouw van Eneco Energie (perceel 4054, sectie W) en een woning met schuur.

De Provincialeweg is een belangrijke structuurlijn in het gebied. Deze lijn heeft, door vormgeving en profiel, veel meer dan de Buitenwatersloot, een opdeling van het gebied tot gevolg. De berm van de Provincialeweg en de daaraan gelegen groenstroken maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur van Delft. Onder het viaduct van deze weg ter plaatse van de Buitenwatersloot zijn enkele gebruikruimten aanwezig. Naast een aannemer wordt deze ruimte ook door Drumfanfare Drumguards Delft als clubhuis gebruikt. Een van de ruimtes onder het viaduct is niet met muren afgeschermd en heeft een functie als parkeerterrein en is niet sociaal veilig qua inrichting en gebruik.

De Buitenwatersloot is de andere structuurlijn in het gebied. Deze watergang (ter hoogte van het VDD-terrein de Kickert genaamd) vormt een cultuurhistorisch en ruimtelijk fraai element. De watergang maakt onderdeel uit van het boezemwatersysteem van Delfland. Daarnaast vormt deze watergang een recreatieve verbinding voor pleziervaart en andere watersport.



figuur 9: uitsnede kaart Streekplan Zuid Holland

4.2 Beleid en Onderzoek

4.2.1 Rijksbeleid

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

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 Provinciaal en Regionaal beleid

Ten aanzien van het regionale 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. In navolging op het rijksbeleid wordt hier de nadruk gelegd op het belang van de compacte stad en het behoud van de veelzijdigheid van het stedelijk functioneren.

Het Streekplan gaat uit van het bijbouwen van een substantieel aantal woningen in het Streekplangebied. In het Streekplan is gekozen voor het sturen op stedelijk ruimtebeslag met behulp van bebouwingscontouren, de rode contouren. De gedachte achter deze beleidskeuze is zuinig omgaan met ruimte. Buiten deze contouren is het in principe niet toegestaan bebouwing te realiseren. Het plangebied valt binnen de rode of bebouwingscontour. De locatie valt binnen de legenda-eenheid stads- en dorpsgebied. Het Streekplan geeft verder aan dat de vraag naar woningen in bestaand stedelijk gebied stijgt en dat vijftig procent van de bouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. In het streekplan zijn de belangrijkste overgangen van de HOV-route 37 aangegeven.

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 passende woonmilieus voor de meer koopkrachtige huishoudens gerealiseerd moeten worden. De locatie staat aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied. Naast het Streekplan bevat ook het RSP het tracé van de Zuidtangent (toekomstige HOV-lijn 37).

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid is de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 richtinggevend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

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 Kennis-

stad en als compacte en complete stad. De ontwikkelingsvisie gaat uit van het concept van de Ruggengraat van Delft: deze ruggengraat verbindt de binnenstad met de wijken. In de ontwikkelingsvisie wordt veel aandacht besteed aan deze radiale OV-routes.

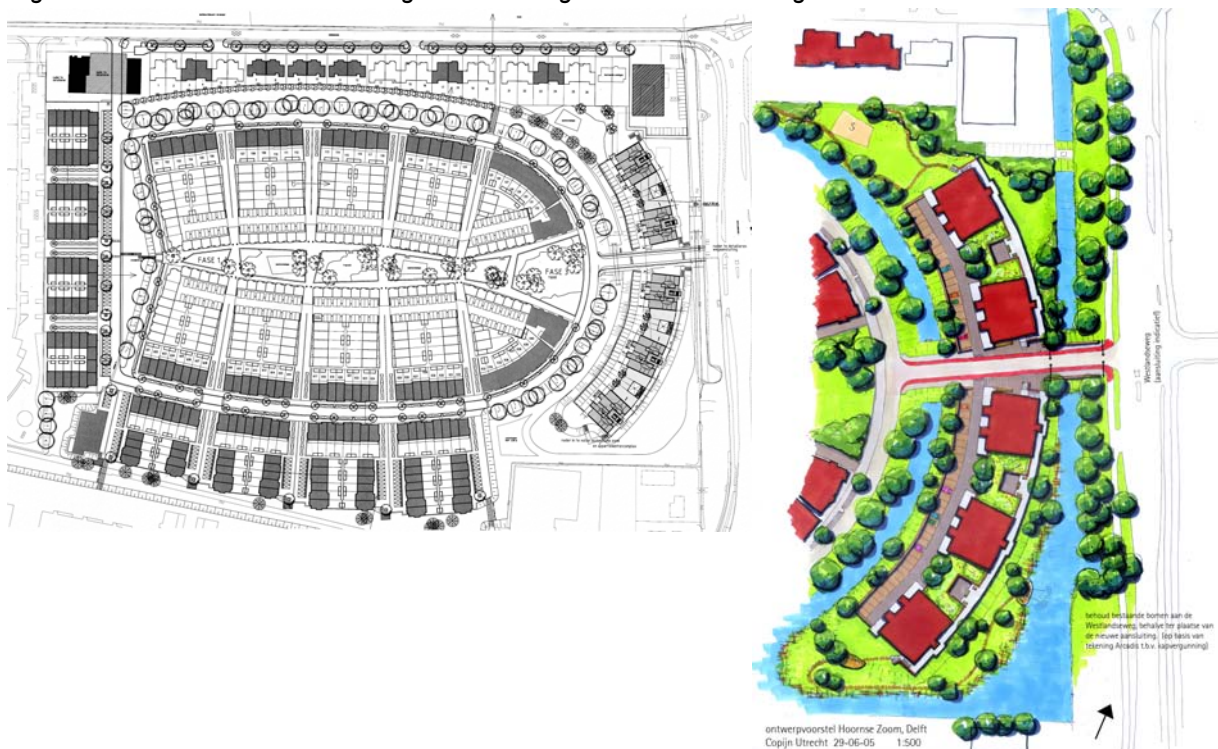
Na vaststelling van de Ontwikkelingsvisie is discussie ontstaan over het verloop van de tramlijn over de Reinier de Graafweg/Westlandseweg in plaats van over de Ruys de Beerenbrouckstraat. Het belang van de Ruys de Beerenbrouckstraat als radiale route blijft aanwezig, zij het naar alle waarschijnlijkheid niet in de vorm van een tramverbinding. Langs de zuidgrens van het bestemmingsplangebied loopt het geplande tracé van de Zuidtangente, de toekomstige HOV-lijn 37, die Kijkduin via Wateringseveld en Harnaschpolder verbindt met Delft, Emerald, Pijnacker en Zoetermeer.

Langs deze radiale routes is verdichting gewenst. Daarmee wordt draagvlak gecreëerd voor het openbaar vervoer en worden aantrekkelijke routes naar het centrum van Delft gerealiseerd. Langs deze routes is ruimte voor voorzieningen.

4.3 Gewenste ontwikkelingen

Het bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. De bestaande woonwijken zijn in hun huidige structuur gehandhaafd. De herontwikkeling van het VDD-terrein zoals vastgelegd in het ontwikkelingsplan VDD-terrein van 30 september 2004 is overgenomen in dit bestemmingsplan. Het verbouwen van de cultuurhistorisch waardevolle Oliemolen in de noordwesthoek ten behoeve van een woonfunctie in combinatie met een entree van de woonwijk maakt onderdeel uit van de in het ontwikkelingsplan opgenomen ontwikkeling. De laatste fase van de bouwplannen betreft 5 gestapelde woongebouwen langs de Westlandseweg, in combinatie met nieuwbouw van Funsport Siem de Jong (zie hierna). Deze plannen zijn gedetailleerd in het bestemmingsplan opgenomen.

figuur 10: VDD-terrein met 5 woongebouwen langs de Westlandseweg



De volgende locaties zijn onderzocht met betrekking tot een mogelijke functiewijziging al dan niet gecombineerd met vervangende nieuwbouw:

1. Voormalige garage Mulder (Pieter Steynstraat)
In het bestemmingsplan is voor het Mulderpand het laatste gebruik als bestemming opgenomen. Dat wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor het pand. Die mogelijkheden zijn er zeker en die zijn ook gewenst. De bestaande situatie vraagt ruimtelijk om verbetering.
De afgelopen jaren zijn voor deze locatie diverse plannen ontwikkeld maar die plannen hebben nog niet geleid tot een concreet plan waarover tussen ontwikkelaar en eigenaar van pand overeenstemming bestond. Zonder concreet plan voor deze locatie is het niet mogelijk aan te tonen dat het plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Om die reden kan dit bestemmingsplan niet voorzien in een andere bestemming voor het pand.
2. Combiwerk (Henry Dunantlaan)
Op langere termijn komt deze locatie mogelijk vrij voor woningbouw. Voor de planperiode wordt echter uitgegaan van voortzetting van de huidige bedrijfsvoering.
3. Kantoor van DelftWonen (Buitenwatersloot/Kluizenaarsbocht)
De bestaande kantoorfunctie vervalt als gevolg van verhuizing van DelftWonen (Woonbron). Het pand krijgt een maatschappelijke bestemming omdat de stichting Sauria het bestaande gebouw wil verbouwen tot een kweek- en kenniscentrum voor bedreigde reptielen. Het bestaande gebouw zal tot kweek-, en kenniscentrum (met bijbehorende expositieruimte, lezingzaal, vergaderruimte, kantoren en horecavoorziening) worden verbouwd, waarbij twee dienstwoningen en ruimte voor logies kunnen worden gerealiseerd. De rest van het achterterrein vormt de noodzakelijke parkeergelegenheid. Het kweekgedeelte maakt een ondergeschikt onderdeel uit van het centrum en zal volledig inpandig plaats vinden. Een dergelijke ontwikkeling is op deze locatie aanvaardbaar.
4. Ruimten onder viaduct Provincialeweg/Estland
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestaande afgesloten ruimten onder viaduct uit te breiden ten behoeve van opslagruimte voor bedrijven. De uitbreiding ligt in ecologische hoofdstructuur, zodat extra bebouwing buiten het viaduct niet gewenst is. Onder het viaduct kan de zuidelijke, onduidelijke ruimte worden benut, mits daarbij een ecologische verbinding voor kleine zoogdieren onder de Provincialeweg wordt ingepast. Uitbreiding kan verder alleen als de parkeerdruk niet toeneemt. In functioneel opzicht wordt uitgegaan van opslagruimte voor bedrijven. Detailhandel is ongewenst mede gelet op de ligging ten opzichte van andere bestaande detailhandel.
5. Gezondheidscentrum Pootstraat
Het bestaande centrum wordt vervangen door nieuwbouw met een iets grotere footprint en hoogte (2 bouwlagen). Het bouwplan is in het bestemmingsplan overgenomen. Deze ontwikkeling gaat niet ten koste van aanwezige openbare ruimte, ecologische zone Provincialeweg en aanwezige waterberging.
6. CLD (Lodenvloer)
Het Christelijk Lyceum Delft heeft het voornemen de zuidvleugel aan de zijde van de Lodenvloer met één bouwlaag (van twee naar drie) te verhogen.
De ruimtelijke situatie van de school laat een vergroting van het bestaande gebouw door het toevoegen van een 3^e laag op de "2-laagse vleugel" evenwijdig aan de Lodenvloer toe. Een dergelijke vergroting doet geen noemenswaardige afbreuk aan het naast gelegen woongebied. Daarnaast biedt het de school mogelijkheden voor onderwijskundige vernieuwingen, zonder dat het bebouwde grondoppervlak toeneemt. Hierdoor blijft dubbelgebruik van het schoolplein als buurtspeelplaats mogelijk.
7. Siem de Jong (Hoornseweg)
In het ontwikkelingsplan VDD-terrein zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied ter plaatse van het bedrijf Siem de Jong opgenomen. Het bedrijf gaat de bestaande bedrijfsbebouwing vernieuwen. Door het concentreren van het bestaande bedrijf in nieuwe bebouwing langs de Hoornseweg wordt het mogelijk nog een gestapeld woongebouw langs de Westlandseweg toe te voegen, waardoor er daar 5 woongebou-

wen zullen worden gerealiseerd. Daarnaast kan de geplande ventweg ter ontsluiting van de percelen langs de Hoornseweg in oostelijke richting worden doorgetrokken. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

8. DIGO (Reinier de Graafweg)

Aangrenzend aan het VDD-terrein, langs de Reinier de Graafweg ligt het automobielbedrijf DIGO. Dit bedrijf is jaren geleden vanuit de dorpskern van Den Hoorn door de toenmalige gemeente Schipluiden naar de huidige locatie verplaatst. Het bedrijf in de loop der jaren gegroeid. Dit bedrijf maakte in de laatste jaren gebruik van een deel van het VDD-terrein om auto's te stallen. Door de herontwikkeling van het VDD-terrein moet het bedrijf zich terugtrekken op eigen gronden. Ten einde voldoende stallingruimte te verkrijgen is nieuwbouw noodzakelijk. Deze nieuwbouw is ruimtelijk inpasbaar indien de bedrijfskavel een andere (groene) overgang met het toekomstige woongebied krijgt. In ruimtelijk opzicht wordt in dit bestemmingsplan reeds rekening gehouden met de door dit bedrijf gewenste nieuwbouw op eigen terrein. In het bestemmingsplan is een gebouwde parkeervoorziening van meerder lagen mogelijk gemaakt. Langs de randen met het woongebied ter plaatse van het VDD-terrein zal in een groenere overgang worden voorzien, daarnaast krijgt de uitbreiding een vegetatiedak (sedum).

9. Reki (Kluizenaarsbocht)

Langs de Buitenwatersloot ligt ten westen van de Provincialeweg binnen het woongebied een kleinschalig bedrijventerrein. Aan de Kluizenaarsbocht is in een voormalig bedrijfsgebouw sinds jaren het kinderdagverblijf Reki gevestigd. Dit dagverblijf heeft uitbreidingsplannen voor het bestaande complex die ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Daarnaast heeft het dagverblijf het naastgelegen bedrijfsperceel (dat aan de westzijde grenst aan het pand waarin de stichting Sauria zich wil vestigen) verworven om ter plaatse ook uit te breiden met functies voor het kinderdagverblijf en voorzieningen voor ouderen met inbegrip van enkele seniorenwoningen. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar mits de benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein wordt opgelost. Daar is gelet op de nieuwe functie en het nieuwe straatbeeld het gewenst dat de onbebouwde zone langs de Buitenwatersloot een tuinfunctie krijgt.

10. Sauria (Buitenwatersloot)

In het voormalige kantoorgebouw van de toenmalige woningcorporatie Delft Wonen aan de Buitenwatersloot wil stichting Sauria, een kweek- en kenniscentrum voor bedreigde reptielen vestigen. Het bestaande gebouw zal intern worden verbouwd, waarbij er ook twee bedrijfswoningen zullen worden gerealiseerd. Het achterterrein vormt de noodzakelijke parkeergelegenheid. Het kweekgedeelte maakt een ondergeschikt onderdeel uit van het centrum en zal volledig inpassend plaats vinden.

4.4 Conclusie

Afgezien van de beoogde woningbouw ter plaatse van het VDD-terrein zijn de veranderingen in het plangebied in ruimtelijk opzicht beperkt van omvang dan wel ondergeschikt. Wel zijn bij (woon)gebouwen kleine aanpassingen c.q. uitbreidingen in veel gevallen mogelijk, vergelijkbaar met woningen in andere delen van Delft. Het betreft hierbij veelal erfbebouwing alsmede aanpassingen van de kapverdieping. De geplande ontwikkelingen passen binnen rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijke beleid.

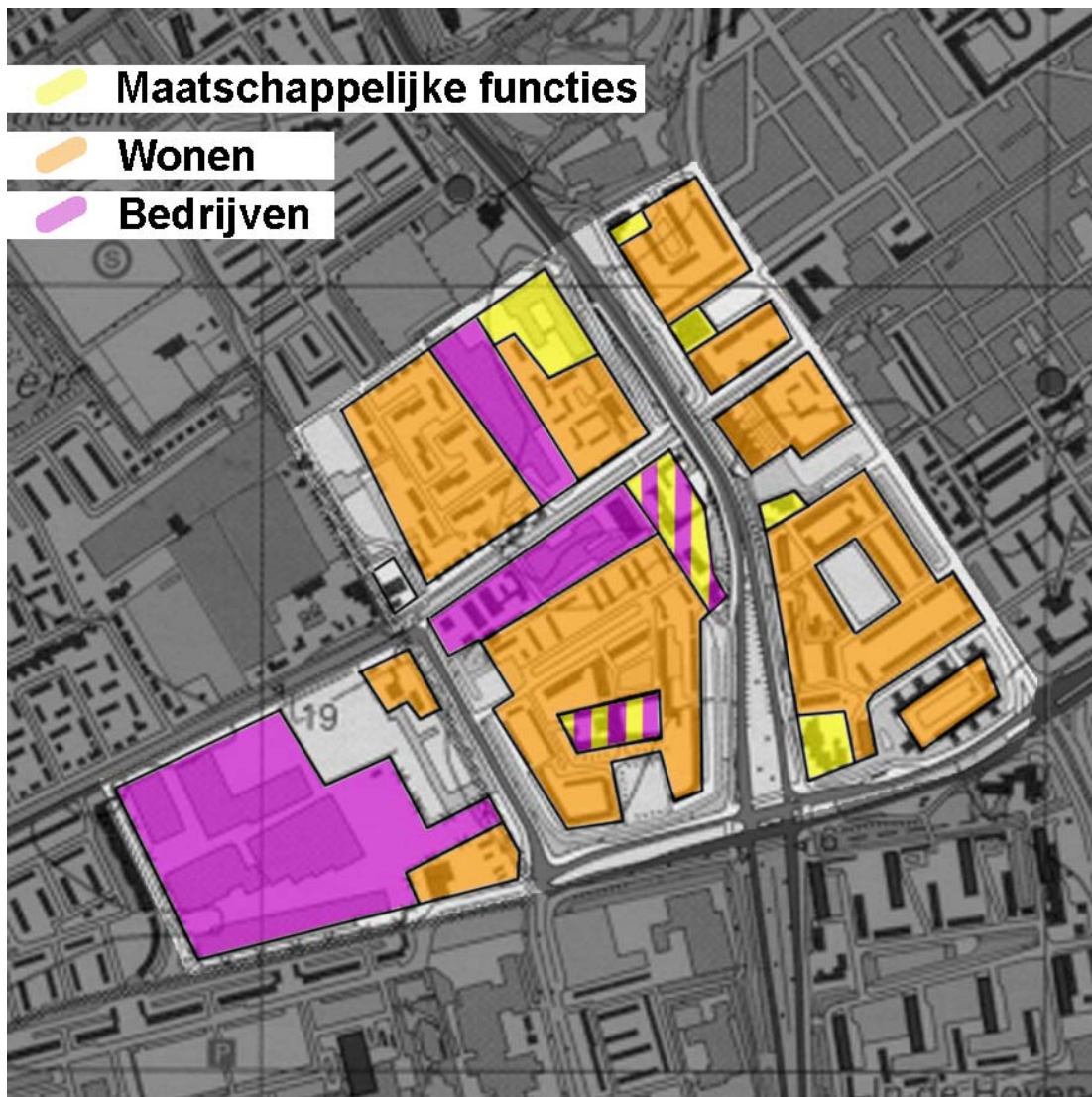
5 Functies

5.1 Wonen

5.1.1 Bestaande situatie

Het plangebied heeft grotendeels betrekking op woongebieden, waarin slecht in beperkte mate andere functies voorkomen. In tegenstelling tot Noordwest deelgebied 1 komt kleinschalige functiemenging (op blokniveau) hier vrijwel niet voor.

Er is sprake van een mix van eengezinswoningen en gestapelde bouw. Het noordwestelijke deel van het plangebied (Rode Kruisbuurt of Marlot) bestaat geheel uit eengezinswoningen. In het zuidoostelijk deel (Krakeelpolder) ligt de nadruk meer op gestapelde bouw. In de andere delen is sprake van een mix, waarbij de bouwhoogtes sterk uiteenlopen.



figuur 11: bestaande functies

5.1.2 *Beleid en onderzoek*

Beleidsvisie Wonen in Delft

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad van Delft de Toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningvoorraad in Delft tot 2015 beschreven. Een van de conclusies is dat de omvang van de sociale woningvoorraad ruim voldoende is voor het huisvesten van de doelgroep van beleid. Vanuit de markt bezien is bij nieuwbouw een aandeel van maximaal 15% sociaal wenselijk. In de nieuwbouw moeten in Delft die kwaliteiten worden toegevoegd die nu onvoldoende in de bestaande voorraad aanwezig zijn. Dit betekent het toevoegen van woningen in de middeldure en duurdere prijscategorieën, zowel huur als koop, eengezinswoningen, maar ook meergezinswoningen. Bij nieuwbouw is daarnaast bijzondere aandacht nodig voor de huisvestingsbehoefte van specifieke doelgroepen zoals ouderen en vormen van huisvesting waar zorg geleverd kan worden.

Woonvisie Haaglanden

Binnen het stadsgewest Haaglanden is in 2003 de Regionale Woonvisie Haaglanden vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven dat in de periode 2000-2015 30% sociale sector moet worden gerealiseerd. Naast nieuwbouw telt ook ingrijpende woningverbetering mee bij dit aandeel. Dit betekent concreet dat bij gemeenten met een omvangrijke sociale woningvoorraad, waarin verbetering en herstructurering plaatsvindt, zoals in Delft, ruimte is de 30% deels via nieuwbouw deels middels woningverbetering te realiseren.

Op 16 februari 2005 heeft het Algemeen Bestuur Stadsgewest Haaglanden ingestemd met het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010. Hierin is afgesproken dat de gemeente Delft ruim 30% sociaal realiseert in haar nieuwbouwplannen en plannen ingrijpende woningverbetering in de periode 2005 tot 2010. De optelsom van de huidige plannen in Delft laat zien dat Delft deze afspraak ruimschoots zal nakomen.

5.1.3 *Gewenste ontwikkeling*

In deelgebieden 1 tot en met 4 met bestaande bebouwing (met wonen, bedrijven, kantoren, maatschappelijke doeleinden etc.) worden voor Wonen geen ingrijpende ontwikkelingen voorzien. Voor dit gedeelte is het bestemmingsplan conserverend.

Deelgebied 5 betreft het voormalige bedrijventerrein van Van Dijk Delft en Mooy (VDD-terrein), dat is ontwikkeld als woningbouwlocatie (ongeveer 500 woningen). De woningvoorraad die hier gerealiseerd is sluit aan bij de vraag in Delft en de afspraken die hierover gemaakt zijn.

De omvorming van het bedrijventerrein naar woningbouwlocatie past binnen het gemeentelijk beleid, waarin vanwege het nagenoeg ontbreken van uitleglocaties, vooral binnen bestaand stedelijk gebied woningbouw gerealiseerd moet worden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. De woningbehoefte tot 2015 is geraamd op een groei van 5.000 woningen, waarvan 4.500 ten behoeve van de huishoudengroei en 500 voor het inlopen van het actuele woningtekort. Een groot aantal woningen kunnen in de uitleglocatie van de Harnaspolder worden gebouwd, het overig aantal moet in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Realisatie van 500 woningen op genoemd voormalig bedrijventerrein levert hieraan een belangrijke bijdrage.

5.1.4 *Conclusie*

Met de ontwikkeling van het VDD-terrein wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Delft. Met een programma waarbij het accent op middeldure en dure koopwoningen ligt wordt ingespeeld op de grote vraag hiernaar en wordt de doorstroming vanuit de onderkant van de markt bevorderd.

5.2 Bedrijven, Kantoren, Horeca en Detailhandel

5.2.1 Bestaande situatie

Kantoren en bedrijven

Kantoren en bedrijven zijn met name gevestigd in de strook aan de zuidkant van de Buitenwatersloot en langs de Marlotlaan. Daarnaast zijn onder de woningbouw op de hoek Estland-Buitenwatersloot kantoren gevestigd. Ten noorden van de Buitenwatersloot ligt het bedrijvencomplex van Combiwerk.

Op de hoek van de Westlandseweg met de Reinier de Graafweg is tegen het VDD-terrein aan het garagebedrijf DIGO gevestigd. Dit bedrijf is in het verleden uit de dorpskern van Den Hoorn naar deze locatie verplaatst. Als gevolg van de ontwikkeling van het VDD-terrein is het bedrijf nu door woningbouw ingesloten. Het bedrijf is de afgelopen jaren gegroeid en heeft extra parkeerruimte nodig. Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw en uitbreiding van de parkeren mogelijk. Hierbij wordt tevens vorm gegeven aan een groenere overgang met het woongebied ter plaatse van het VDD-terrein.

Horeca

Aan de Krakeelpolderweg was tot 2005 een horeca aanwezig: discotheek Alcatraz (sedert medio 2004 Club Selected). Deze discotheek maakte onderdeel uit van de Krakeelhof, een complex met studentenwoningen. In deze discotheek waren twee (bedrijfs-) woningen aanwezig. In 2005 heeft de discotheek zijn werkzaamheden gestaakt. Op deze locatie is inmiddels een speciaal restaurant "De Wereldzaak" gevestigd. In dit restaurant wordt personeel voor de horeca opgeleid en wordt uitvoering gegeven aan sociaal-culturele voorzieningen. Voor deze functie is de maatbestemming Bijzonder horeca opgenomen.

Volgens de nota "Bedrijven en bestemmingsplannen" (oktober 2003) mag in dit gebied slechts horeca gevestigd worden uit categorie 1 en met vrijstelling categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen (LvB).

Dit betekent dat er wel een restaurant, lunchroom of snackbar gevestigd kan worden, maar bijvoorbeeld geen café.

Detailhandel

Winkelvoorzieningen zijn slechts in zeer beperkte mate in het plangebied aanwezig.

In de plint van het gestapelde gebouw op de hoek Buitenwatersloot/Estland is een bedrijf met bijbehorende detailhandel aanwezig (Studio Smits). Meer naar het westen is langs de Buitenwatersloot een motorhandel aanwezig.

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 stedelijke regio's.

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

In de nota "Bedrijven en bestemmingsplannen" is de methode verwoord waarop de gemeente Delft bedrijven opneemt in bestemmingsplannen. Deze nota is tot stand gekomen in nauw overleg met rijk en provincie en is in oktober 2003 door de raad vastgesteld. De nota heeft vooral betrekking op de milieuaspecten van bedrijven in relatie tot de omgeving. Hierop wordt nader ingegaan in het hoofdstuk 6 Milieu.

5.2.3 Gewenste ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van detailhandel.

Watersporthandel Siem de Jong kan op grond van dit bestemmingsplan zijn bedrijf vernieuwen en concentreren aan de zijde van de Hoornseweg.

Door het automobielbedrijf DIGO is een plan ontwikkeld om de in gebruik zijnde ruimte van het VDD-terrein – op eigen terrein – ruimte te bieden. Hierbij kan tevens de overgang tussen het bestaande bedrijf en het toekomstige woongebied worden verbeterd. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor het pand van Alcatraz (Club Selected) zijn bijzondere horeca-activiteiten mogelijk gemaakt ten behoeve van de “De Wereldzaak”. Het betreft horeca met onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen. In het bestemmingsplan is voor de locatie een maatbestemming opgenomen.

5.2.4 Conclusie

De bestaande bedrijven en kantoren zijn conserverend bestemd. Voor automobielbedrijf DIGO wordt op de plankaart rekening gehouden met nieuwbouw om op eigen terrein in de ruimtebehoefte te voorzien. De herontwikkeling van Siem de Jong is mogelijk gemaakt en het pand aan de Krakeelpolderweg is bestemd als bijzondere horeca.

5.3 Maatschappelijke voorzieningen

5.3.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen twee basisscholen: de Delftse Montessorischool aan de Jacoba van Beierenlaan en de Gabriëlschool aan de Michiel ten Hovestraat. Verder is in het plangebied het CLD (Christelijk Lyceum Delft) gevestigd voor Havo/VWO aan het Molenhuispad.

Aan de Pootstraat is een gezondheidscentrum gevestigd. Aan de Mina Krusemanstraat een sportschool en aan de Antonia Veerstraat het Regionaal Indicatie Orgaan Delft Westland Oostland.

Tussen het Polderpad en de Henry Dunantlaan is een kattenasiel gevestigd. Een kinderdagverblijf is gehuisvest aan de Kluizenaarsbocht 4. Aan de Marlotlaan is een buurtcentrum gevestigd waar (jongeren)bands de gelegenheid krijgen om te oefenen.

Onder het viaduct van de Provincialeweg is een ruimte voor Drumfanfare Drumguards Delft aanwezig.

5.3.2 Beleid en onderzoek

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

5.3.3 Gewenste ontwikkeling

Het oude gezondheidscentrum aan de Pootstraat is in 2006 gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. De bouw daarvan is reeds in uitvoering. De nieuwbouw voorziet in uitbreiding van het oude centrum en is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Bij de Gabriëlschool aan de Michiel ten Hovestraat is het schoolplein uitgebreid ten koste van de aanwezige openbare ruimte. Dit wordt in het bestemmingsplan geregeld door een verruiming van het bestemmingsvlak behorende bij deze school.

Het CLD heeft het voornemen om de bestaande zuidvleugel aan de zijde van de Lodenvloer met één bouwlaag (van twee naar drie bouwlagen) te verhogen. De uitbreiding is gewenst. Er is behoefte aan meer ruimte voor nieuwe onderwijskundige ontwikkelingen, aan ruimtes voor examens en toetsen groot en aan ruimte voor kantine- en overblijfmogelijkheden.

De uitbreiding is gericht op toevoeging van extra bruto vloeroppervlakte voor reeds ingezette en toekomstige onderwijsontwikkeling en in mindere mate voor de opvang van extra leerlingen.

Bij kinderdagverblijf Reki aan de Kluizenaarsbocht wordt rekening gehouden met uitbreiding op het eigen perceel alsmede op het naastgelegen perceel in combinatie met kleinschalige voorzieningen en woonruimte voor senioren.

In het voormalige kantoorgebouw van DelftWonen aan de Buitenwatersloot zal stichting Sauria een kweek- en kenniscentrum voor bedreigde reptielen zich gaan vestigen.

De oefenruimte van de Drumfanfare onder het viaduct wordt vergroot en is ook als zodanig bestemd.

Voor het kattenasiel aan de Buitenwatersloot 340 is een maatbestemming opgenomen aangezien deze functie valt onder de categorie 3.2 uit de LvB, terwijl categorie 1 dan wel 2 met vrijstelling algemeen toelaatbaar is. Hiervoor wordt verder verwezen naar paragraaf 6.4. Bij de andere maatschappelijke voorzieningen worden geen relevante ontwikkelingen voorgestaan.

5.3.4 Conclusie

De vervangende nieuwbouw van het gezondheidscentrum wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Deze aanpassing past binnen het gemeentelijke beleid voor gezondheidscentra. De uitbreiding van het CLD en de oefenruimte voor de Drumfanfare worden opgenomen op de plankaart. Voor het kattenasiel aan de Buitenwatersloot is een maatbestemming opgenomen. Voor Sauria zal het bestaande kantoorgebouw aan de Buitenwatersloot een maatschappelijke bestemming krijgen, terwijl het naastgelegen bedrijfspand ook een maatschappelijke bestemming krijgt ten behoeve van de uitbreiding van Reki (kinderdagverblijf en voorzieningen voor senioren).

5.4 Openbare ruimte

5.4.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat een aantal belangrijke groenzones. Ten noorden van de Buitenwatersloot, langs de gemeentegrens met Midden-Delfland, ligt een groen- en waterstrook die deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur van Delft. Ten zuiden van de Buitenwatersloot zet deze structuur zich door aan weerszijden van de Westlandseweg en sluit aan de zuidzijde van het plangebied aan op de groenzones langs de Provincialeweg. De Buitenwatersloot is een waardevolle watergang binnen het waternetwerk die wordt begeleid door bomen. Naast de ecologische functie heeft deze lijn een belangrijke functie als wandel- en fietsverbinding de stad uit.

Behalve deze groenzones kennen de verschillende, in het plangebied aanwezige woonbuurten ook steeds een groenvoorziening op buurtniveau.

Hoewel de hoeveelheid openbaar groen in het plangebied beperkt lijkt, maakt het gebied door het aantal grondgebonden woningen en daarmee samenhangend het vele privé-groen toch een redelijk groene indruk.

5.4.2 Beleid en onderzoek

In 1993 is het beleidskader voor de openbare ruimte van Delft vastgesteld. Als uitwerking van dit beleid is het "handboek openbare ruimte Delft stad" vastgesteld op 28 oktober 1999. Hierin worden aan de hand van de vlakken, lijnen en punten van Delft, een aantal hoofd-uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte gegeven.

Voor wat betreft het beleid t.a.v. het groen in de openbare ruimte zijn met name de beleidsstukken "Ruimte voor natuur" en "De juiste boom op de juiste plaats" interessant. De eerste nota is relevant vanwege een tweetal ecologische zones door het gebied, namelijk langs de gemeentegrens met Midden-Delfland en langs de Provincialeweg. Aan weerszijden van de Provincialeweg ligt een ecologische zone van 20 meter, waarbinnen geen ontwikkelingen gewenst zijn die ten koste gaan van de ecologische functie (opheffen of geen toename barrières).

De nota "De juiste boom op de juiste plaats" doet uitspraken over belangrijke structuurlijnen in de stad, waarvan enkele in het plangebied. Dat zijn de Provincialeweg, Westlandseweg en het Polderpad. Ook geeft het criteria voor het bepalen van een monumentale boom. Een monumentale boom is een boom ouder dan 50 jaar en die nog enkele tientallen jaren te leven kan hebben. Daarnaast heeft deze boom een bijzondere esthetische waarde; een (cultuur)historische waarde en een bepaalde zeldzaamheid. Een opsomming van de in het plangebied aanwezige monumentale bomen is hieronder opgenomen. Deze bomen zijn opgenomen op de plankaart. In de voorschriften is ter bescherming bepaald dat een aanlegvergunning vereist is voor bepaalde werkzaamheden in de buurt van deze bomen.

Object-nummer	Adres	Status	Aantal	Soort	Latijnse naam
1404-01	Buitenwatersloot 321	Particulier	1	Hollandse iep	Ulmus x hollandica
1404-02	Buitenwatersloot 321	Particulier	1	Es	Fraxinus excelsior
1404-03	Buitenwatersloot 321	Particulier	1	Linde	Tilia
1404-04	Buitenwatersloot 323	Particulier	1	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum

Eind 2003 heeft de gemeenteraad de "Meerjarennota Integraal Gehandicaptenbeleid 2003 – 2007 (338799)" vastgesteld. Hoofddoelstelling voor de gemeente Delft voor wat betreft toegankelijkheid voor 2003 – 2007 is: Het realiseren van optimale integrale toegankelijkheid van openbare gebouwen en openbare ruimte in de gemeente Delft.

Voor het beleid wat betreft de openbare ruimte is de subdoelstelling:

Vanaf 2004 worden aanpassingen aan de openbare ruimte conform de aanwijzingen van het Handboek Toegankelijkheid toegepast.

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.

5.4.3 Gewenste ontwikkeling

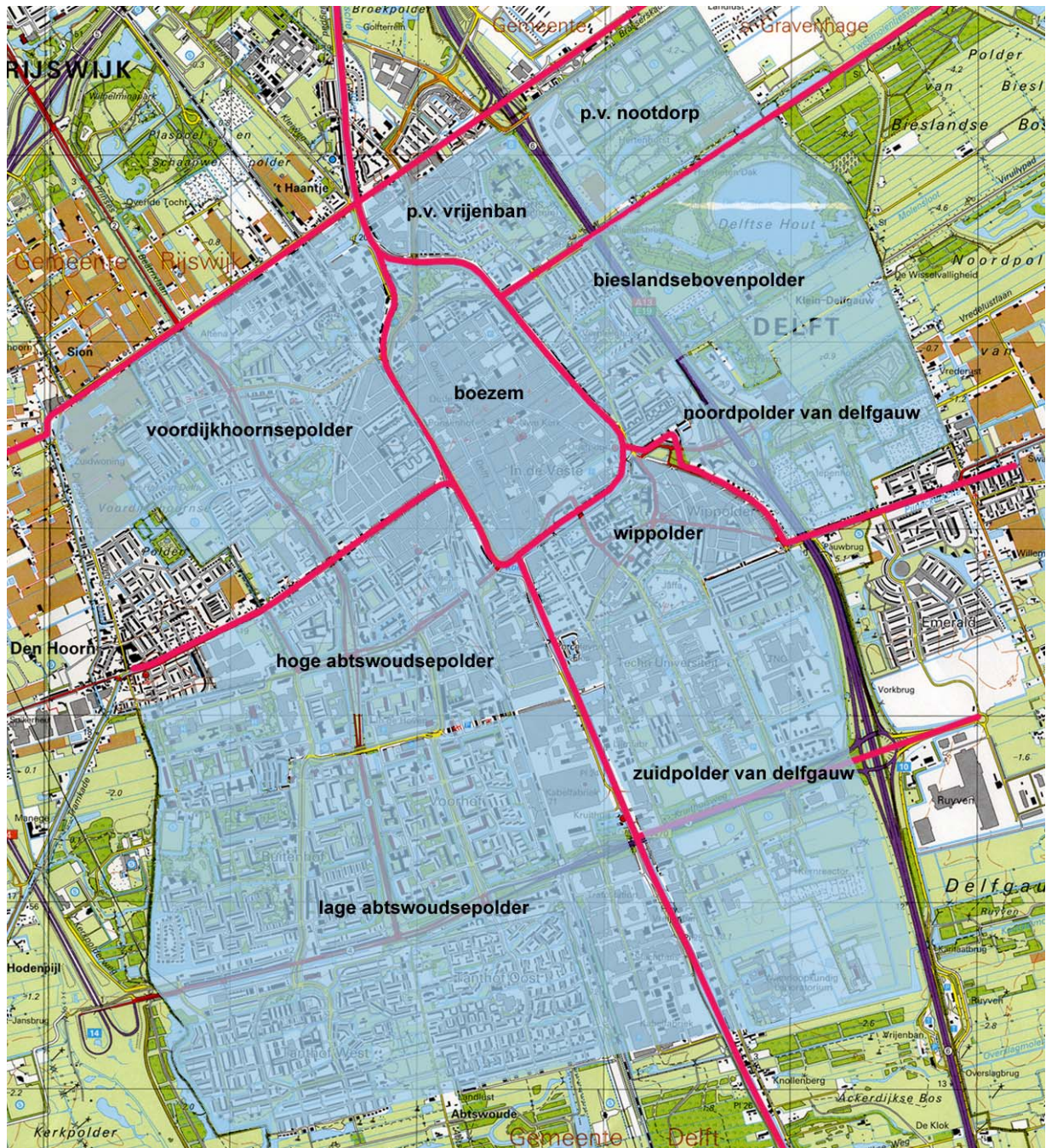
De aanwezige openbare ruimte, waaronder groengebieden en officieel aangewezen speelplekken zijn gehandhaafd. Bij de ontwikkeling van het VDD-terrein wordt – naast de gebruikelijke openbare ruimte in een woongebied – ook de ecologische zone langs de Westlandseweg (in noordzuid-richting) gerealiseerd en een ecologische zone langs de bestaande watergang ten noorden van de Reinier de Graafweg. Bij de ontwikkeling van het VDD-terrein is rekening gehouden met het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Bij nieuw in te richten openbare ruimte zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van minder validen en ouderen.

5.4.4 Conclusie

Vanuit oogpunt van de openbare ruimte biedt de bestaande ruimte voldoende mogelijkheden om op termijn gewenste ontwikkelingen te faciliteren. In het VDD-terrein wordt nieuwe openbare ruimte conform de eisen van de gemeente door de projectontwikkelaar gerealiseerd.

De aanwezige groengebieden en speelplekken worden beschermd door deze elementen als zodanig op de plankaart op te nemen. Ook nieuw in te richten groen- en waterelementen in het VDD-terrein worden voor zover nodig op de plankaart opgenomen. Vele andere groenelementen, waaronder boombeplanting, vallen binnen het verkeersgebied, met een daarop afgestemde bestemming. De monumentale bomen in het plangebied zijn opgenomen op de plankaart en beschermd in de voorschriften.



figuur 12: polders in Delft

6 Milieu

6.1 Water

6.1.1 Bestaande situatie

Waterkeringen en waterstaatkundige werken

Aan weerszijden van de Buitenwatersloot en de boezemwateren, die gelegen zijn langs het Polderpad en de Westlandseweg, zijn waterkeringen aanwezig.

Er zijn onder meer inlaatwerken en lange duikerverbindingen aanwezig van de Buitenwatersloot via het Westeinde naar de watergang ter plaatse van de Michiel ten Hovestraat en vanaf de Mosjesbrug naar het Kruitmolenpad en een minder lange duikerverbinding naar de watergang achter de Henry Dunantlaan. De Krakeelhofvijver, de watergang achter de Mienette Stormstraat en de Mina Krusemanstraat zijn door middel van duikers verbonden met het watersysteem ten zuiden van de Westlandseweg. In de huidige situatie wordt zowel ter plaatse van de Toos Poststraat en de Krakeelbrug via inlaatwerken en duikerverbindingen water ingelaten in de Hoge Abtswoudse Polder.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de Voordijkshoornsepolder en de Hoge Abtswoudsepolder. In de Voordijkshoornsepolder is circa 4% oppervlaktewater aanwezig. De maximaal toelaatbare peilstijging is 45 cm. De beschikbare waterbergingscapaciteit is 175 m³/ha.

In de Hoge Abtswoudsepolder is 4,2% oppervlaktewater aanwezig. De maximale toelaatbare peilstijging is 40 cm. De waterbergingscapaciteit is 172 m³/ha. Het watersysteem in dit deel van het plangebied is verbonden met het watersysteem ten zuiden van de Westlandseweg en wordt gevoed vanuit de Buitenwatersloot. De Buitenwatersloot is een boezemwatergang evenals de watergangen langs de Westlandseweg en het Polderpad.

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

Watergang	Peil
Boezemwater	0,40 m – NAP
Voordijkshoornsepolder	1,30 m – NAP
Hoge Abtswoudsepolder	1,50 m – NAP

In de Voordijkshoornsepolder varieert de drooglegging van 0 tot 2 meter. In de Hoge Abtswoudsepolder ligt deze gemiddeld tussen 1 en 1,5 meter. In het plangebied is een oppervlaktegemaal gelegen aan het Polderpad.

Waterkwaliteit en ecologie

De nutriëntengehalten in de Voordijkshoornsepolder en de Hoge Abtswoudsepolder zijn vrij hoog wat duidt op de invloed van overstorten en nalevering vanuit de baggerlagen. Beide polders worden sterk beïnvloedt door het inlaatwater vanuit de Buitenwatersloot (80 - 85% van de watersamenstelling). Ook voor een goede ecologische kwaliteit is het nutriëntgehalte te hoog.

Afvalwater en riolering

In het plangebied loopt een rioolpersleiding langs de westzijde van de Provincialeweg en rioolpersleiding vanaf de Provincialeweg door de Linneweverstraat en de Jacoba van Beierenlaan. In de Hoge Abtswoudsepolder wordt doorgaans een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dit betekent dat regenwater gescheiden van het afvalwater wordt ingezameld. Regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en het afvalwater naar de rioowaterzuivering. In de Voordijkshoornsepolder is de riolering doorgaans gemengd.

Dit betekent dat regenwater samen met het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij hevige regenval is het aanbod van water zo groot, dat overstort naar het oppervlaktewater plaats vindt.

Grondwater

Op het VDD-terrein is de grondwaterstand 0,8 m onder maaiveld. In de Voordijkshoornse Polder is de ontwateringsdiepte plaatselijk gering (minder dan 50 cm. Plaatselijk leidt dit tot wateroverlast. In de Hoge Abtswoudsepolder is de ontwateringsdiepte doorgaans groter dan 70 cm.

Gemalen

In het gebied is een oppervlaktewatergemaal gelegen aan het einde van het Polderpad.

6.1.2 Beleid en onderzoek

Water is de afgelopen decennia een belangrijk item geworden in ruimtelijke plannen. Dit is terug te vinden in 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 2006-2009. Dit beleid heeft zij formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. In het kader van het project ABC-Delfland is de waterbergingsseis voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha.

De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben samen het Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000) opgesteld. Het plan richt zich op het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen. 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. De Deelstroomgebiedsvisie 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: De ambitie is om in de Hoge Abtswoudsepolder (samen met de Lage Abtswoudsepolder) een gebiedseigen watersysteem te realiseren waarbij zo min mogelijk water vanuit de boezem wordt ingelaten. Binnen het plangebied zijn in dit kader met name de verbindingen van de Krakeelhofvijver naar de watergang van de Nina Krusemanstraat en van de Toos Poststraat naar de nieuwe ontwikkeling op het VDD-terrein.

Ook in de Voordijkshoornsepolder worden maatregelen getroffen om op termijn zoveel mogelijk zelfvoorzienend te functioneren. Een belangrijke maatregel in dit kader is om het poldergemaal aan het polderpad te benutten voor circulatie in de polder. Hiertoe wordt een verbinding gemaakt tussen de poldersloot langs het Polderpad en de watergang in het Henry Dunantpark. Gedacht wordt ook aan de aanleg van een bergbezinkvoorziening met een

overstortbemaling naar de Buitenwatersloot ter plaatse van de sportvelden nabij het Kruitmolenpad. Voorts zijn nog verbeteringen gepland voor het watersysteem in Ecodus.

De waterparagraaf is tot stand gekomen in samenspraak met het Hoogheemraadschap Delfland.

Het ambitieniveau voor de waterkwaliteit van het boezemwater is water als cultuurgoed. Hierbij ligt het accent op het zichtbaar maken van de cultuurhistorische en stedelijke identiteit. De wateren zijn matig eutroof en zien er aantrekkelijk uit. Het water is visrijk, stinkt niet en is op enkele plaatsen opgesierd met water-, oever- en muurplanten. Economische functies worden bevorderd, maar de effecten op de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk beperkt. Voor de binnen het plangebied in de Voordijkhoornsepolder en de Hoge Abtswoudsepolder gelegen watergangen is niet expliciet een ambitieniveau gedefinieerd. Het streven is 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.

Voor het bouwen in de beschermingszones langs de waterkeringen is een keurvergunning noodzakelijk. De kernzone van de waterkering moet in beginsel vrij worden gehouden van bebouwing

6.1.3 Gewenste Ontwikkeling

Waterkeringen

Bij de herontwikkeling van het VDD-terrein is de bestaande boezem langs de westzijde van de Westlandseweg met inbegrip van de bij behorende waterkering aangepast in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland in het kader van de realisatie van vijf appartementsgebouwen langs de Westlandseweg. De kernzones van de waterkeringen worden vastgelegd op de plankaart. De waterkeringen krijgen de medebestemming waterkeringsdoel-einden in de voorschriften.

Waterkwantiteit

Door de aanleg van de watergangen op het VDD-terrein neemt het oppervlaktewater in het plangebied toe met 8600 m³. Daarnaast worden ook nog natuurvriendelijke oevers aangelegd die bijdragen aan de waterberging. De maximaal toelaatbare peilstijging is 40 cm. De totale bergingscapaciteit op het voormalige VDD-terrein voldoet aan de werknorm voor waterberging van 325 m³/ha. Extra waterberging in de Hoge Abtswoudsepolder zal onder meer worden gerealiseerd door de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Voor de Krakeelhofvijver worden mogelijkheden gezien voor gestapelde berging, eerst met name bedoeld voor het (op termijn) te realiseren watersysteem bij de herstructurering van de Poptahof, maar in een later stadium een integraal onderdeel kan vormen van de "nieuwe" waterhuishouding in de Hoge Abtswoudsepolder. Volgens het uitvoeringsprogramma van de watersysteemanalyse is met realisatie van alle maatregelen een toename van de waterberging 13.500 m³ gemoeid. Voor de Voordijkshoornsepolder geldt dat de toename van waterberging als gevolg van het uitvoeringsprogramma van het waterplan 9790 m³ bedraagt.

Met de waterstructuurvisie zal het resterend tekort in de Hoge Abtswoudsepolder verder worden opgelost. In de Voordijkshoornsepolder wordt 8000 m³ extra waterberging gerealiseerd. Afhankelijk van de ontwikkelingen in Delft wordt dit (deels) binnen de bestemmingsplanperiode gerealiseerd.

Het watersysteem krijgt de bestemming water en wordt vastgelegd op de plankaart. Waterstaatkundige werken worden mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen water en nutsvoorzieningen.

Waterkwaliteit en ecologie

De ontwikkeling van de watergangen op het VDD-terrein heeft een positief effect op de waterkwaliteit. Ook de maatregelen uit het tweede uitvoeringsprogramma van het waterplan

Delft en de waterstructuurvisie zullen positieve effecten hebben op de waterkwaliteit. Zo wordt er voorzien in het graven van meer oppervlaktewater, natuurvriendelijke oevers en de reductie van emissie vanuit het rioolstelsel.

Afvalwater en riolering

Bij de ontwikkeling van het VDD-terrein zijn met het Hoogheemraadschap van Delfland afspraken gemaakt over de riolering en de mate van afkoppelen. Het ontworpen riolerings-systeem is van het verbeterd gescheiden type met een zo'n groot mogelijke mate van afkoppeling. In de Hoge Abtswoudsepolder wordt doorgaans een gescheiden riolerings-systeem toegepast. In de Voordijkshoornsepolder is de riolering doorgaans gemengd. De ambitie is om daar waar dit kan en zinvol is – volgens het werk-met-werk-principe – hemelwater af te koppelen van de riolering. In 2004 is het gehele rioleringsstelsel van Delft onderzocht en zijn verbeteringsvoorstellen gedaan teneinde voor de gehele stad (op termijn) te kunnen voldoen aan de basisinspanning (een vaste emissiereductie) en het waterkwaliteitsspoor (een toets waarbij vanuit het watersysteem wordt berekend of de rest emissie op die locatie toelaatbaar is). De belangrijkste verbetermaatregelen voor het rioolstelsel binnen het plangebied zijn:

- het verhogen van overstortdrempels zo dat er minder snel verdund afvalwater overstort naar het oppervlaktewater.
- het verbeteren van de afstroming in het rioolstelsel naar het rioolgemaal, en
- het extra inlaten vanuit de Buitenwatersloot naar de Coenderstraat en Krakeelpolderweg ten tijden van overstorten (doorspoelen).

Grondwater

Uitgegaan wordt van een vergroting van de ontwateringsdiepte in bestaand stedelijk gebied. Dit is te bereiken door verbetering van de natuurlijke afwatering en ontwatering (onder vrij verval) bij de huidige polderpeilen. Het aanleggen van bemalen drainagesystemen dient voorkomen te worden. De grondwatervisie Delft is bestaand beleid als het gaat om de aanpak van hoge grondwaterstanden. Ook hier wordt volgens het werk-met-werk-principe gewerkt. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie VDD-terrein is de huidige grondwaterstand circa 0,8 meter – m.v. (onder maaiveld). Bij de bouw van de woningen wordt derhalve geadviseerd om kruipruimteloos bouwen.

Onderhoud en bagger

Het onderhoud aan de watergangen wordt deels varend en deels vanaf de kant uitgevoerd. Varend materieel wordt doorgaans vanaf bruggen te water gelaten. Maaisel wordt afgevoerd. In het stedelijk gebied is het doorgaans niet mogelijk om bagger vanuit de watergangen op de kant te zetten. Daar waar dit wel kan, wordt dit toegepast, voor de overige locaties geldt dat de bagger wordt afgevoerd naar een lokaal baggerdepot of een regionale verwerkingsinrichting. In het kader van de overdracht van taken in het waterbeheer zijn tussen Delft en Delfland afspraken gemaakt over het onderhoud van de watergangen.

6.1.4 Conclusie

Naast de uitbreiding van de waterberging en aanpassing van de waterstructuur ter plaatse van het VDD-terrein als gevolg van woningbouw, worden geen veranderingen binnen de planperiode met betrekking tot de waterstructuur voorzien die andere bestemmingslegging vragen. Het watersysteem in het plangebied wordt conform de wet- en regelgeving ten aanzien van water op de plankaart opgenomen.

6.2 Ecologie

6.2.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen twee ecologische structuren en een waterstructuur die deel uit maken van de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur. Dit betreft de zone langs beide

zijden en de middenberm van de Provincialeweg en de Westlandseweg, en de Buitenwatersloot. De zone langs de Provincialeweg is echter sterk versnipperd en in het noordelijk deel van het plangebied afwezig als gevolg van bebouwing. Zowel de Provincialeweg als de Westlandseweg en Buitenwatersloot werpen ook een barrière op voor de verspreiding van met name kleine zoogdieren.

Uit de gegevens van natuurloket blijkt dat er binnen kilometerhok 083-446, waarbinnen het plangebied ligt, een aantal soorten voorkomt die vallen onder de Flora- en faunawet (FF), de Habitatrichtlijnen (H) en de rode lijstsoorten (RL). Dit betreffen:

Vaatplanten	2 (FF)	2 (RL)	volledigheid onderzoek goed
Zoogdieren	7 (FF)	1 (H)	volledigheid onderzoek slecht
Amfibieën	1 (FF)		volledigheid onderzoek matig
Dagvlinders	1 (FF)		volledigheid onderzoek goed

De soortgroepen muurplanten, korstmossen, paddestoelen, broed- en watervogels, reptielen en vissen zijn niet onderzocht. Wel komen er beschermde muurplanten op de kademuur van de Buitenwatersloot voor.

6.2.2 *Beleid en onderzoek*

De Flora- en faunawet (van 25 mei 1998) is op 1 april 2004 in werking getreden. Deze wet tracht een integraal en samenhangend wettelijk kader te bieden voor de bescherming van dier- en plantensoorten en heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden.

Indien uit een natuuronderzoek blijkt dat er te beschermen soorten aanwezig zijn, dient er bij de vergunningverlening (sloop, nieuwbouw, renovatie) een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Voortvloeiend uit het 3D-plan is op 29 april 2004 het Ecologieplan Delft vastgesteld. Het ecologieplan beschrijft hoe de gemeente de komende jaren, in samenhang met sociale en economische ontwikkelingen, de diversiteit van planten en dieren behoudt en verder ontwikkelt en daarmee de leefbaarheid van de burgers bevordert. Hierin wordt langs een 4 sporen benadering de ontwikkeling en verbetering van de ecologische structuur en waarden in Delft nagestreefd:

- het beschermen van specifieke soorten planten en dieren;
- het versterken van bestaande ecologische zones;
- het realiseren van natuurvriendelijke oevers;
- het wegnemen of verzachten van barrières in bestaande ecologische verbindingzones.

De bestaande groen en waterstructuren langs de Provincialeweg en de Westlandseweg zijn in het Ecologieplan opgenomen als primaire ecologische zones met brede bermen die fungeren als ecologische verbindingen tussen kerngebieden. Uitgangspunt is dat de huidige breedte van de ecologische structuren wordt gehandhaafd. Versmallingen in de breedte van de ecologische structuur blijft slechts in uitzonderingsgevallen, indien voldaan wordt aan de richtlijnen voor compensatie, mogelijk.

BSR heeft in opdracht van de gemeente Delft een verkennend inventarisatie gedaan naar de flora en fauna in het plangebied (februari 2006). Hierbij hebben ze in de periode maart 2005 tot en met september 2005 het gebied bezocht en verschillende onderzoeken naar flora en fauna verricht. Hieruit blijkt dat het plangebied van beperkt belang is voor de beschermde soorten. De zorgvuldigheid bij het slopen of renoveren van bouwwerken, het plaatsen van nestplaatsen en het terughoudend plaatsen van verlichting langs de Buitenwatersloot wordt voor volledigheidshalve geadviseerd.

6.2.3 *Gewenste Ontwikkeling*

Wat betreft de waterstructuren, met uitzondering van de Buitenwatersloot, geldt dat gestreefd wordt naar een ecologische inrichting in de vorm van natuurvriendelijke oevers.

Bij ontwikkelingen (sloop, nieuwbouw, renovatie) in het plangebied dient er een quickscan naar het voorkomen van soorten te worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat er mogelijk

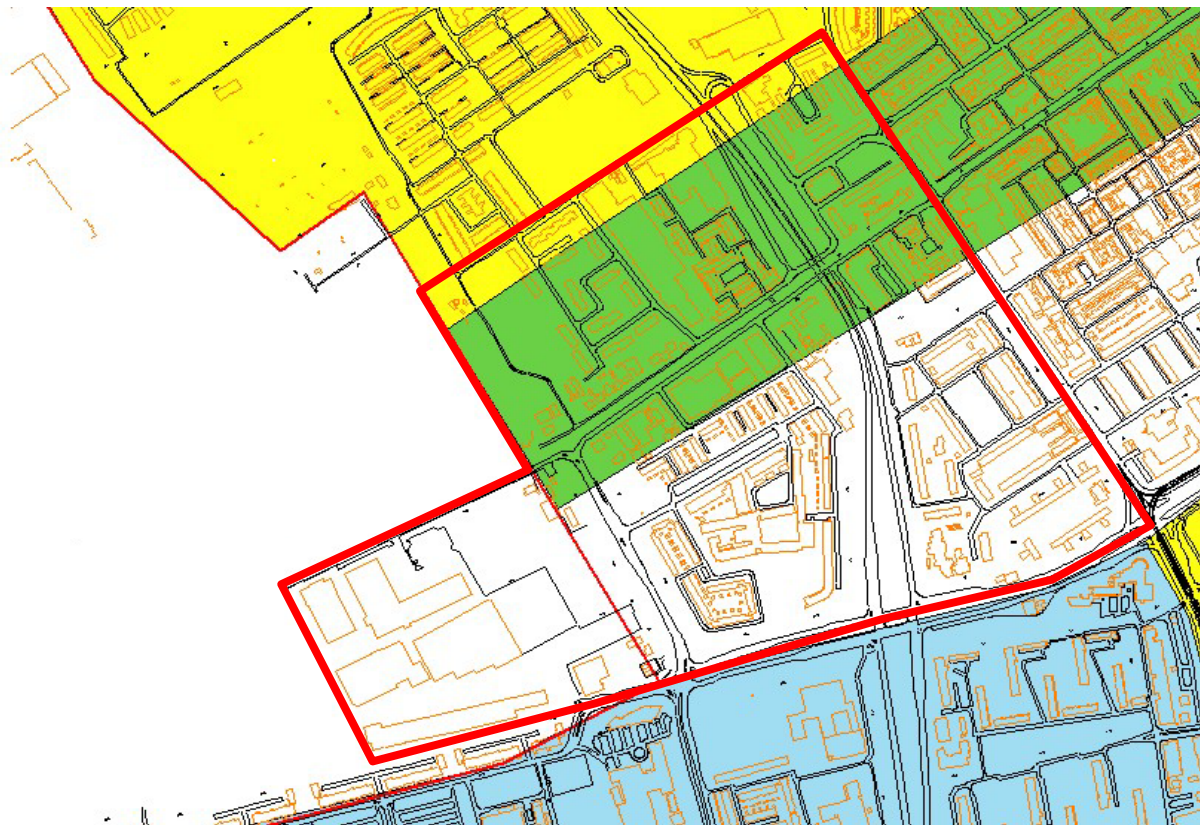
beschermde soorten voorkomen, dient er een uitgebreid onderzoek naar de natuurwaarden te worden uitgevoerd. Indien de beschermde soorten daadwerkelijk worden aangetroffen, dient hiervoor een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voordat de ontwikkeling kan plaatsvinden.

In het Ecologieplan Delft zijn ambitieniveaus voor de ecologische kwaliteit geformuleerd. Voor de ecologische zones langs de Provincialeweg en Westlandseweg binnen het plangebied wordt als doelstelling natuur als belevingsgoed aangehouden. Bij dit ambitieniveau ligt het accent op het realiseren van robuuste verbindingen met droge en natte natuur die tot doel hebben een hoge diversiteit te creëren in een natuurlijke omgeving.

Om dit streefbeeld te realiseren wordt gebruik gemaakt van natuurdoeltypen, -soorten en natuur- en structuurbouwstenen. Tevens wordt ingezet op het mitigeren van bestaande barrières in de ecologische structuur. Wat betreft de waterstructuren met uitzondering van de Buitenwatersloot, geldt dat gestreefd wordt naar een ecologische inrichting in de vorm van natuurvriendelijke oevers.

6.2.4 Conclusie

Binnen de ecologische structuren is geen bebouwing toegestaan (met uitzondering van eventuele compensatieregeling). Deze structuren zijn op plaatsen waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op de plankaart opgenomen als aanwijzing binnen de bestemmingen Openbaar Groen en Water. Bij een toekomstige sloop- of bouwvergunning in het plangebied dient bij de aanwezigheid van beschermde soorten een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.



figuur 13: bodemkwaliteitskaart 1999; uitsnede Noordwest 2

6.3 Bodem

6.3.1 Bestaande situatie

Voor Delft is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een zogenaamde bodemkwaliteitskaart opgesteld 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 14 is het bestemmingsplangebied met daarbij de zonering aangegeven. Het bestemmingsplangebied ligt in:

- G3-zone (groen); dit wil zeggen dat er matig verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht;
- G2-zone (geel); dit wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht;
- Niet-gezoneerde gebieden (witte gebieden) – (inclusief het VDD-terrein) – er zijn te weinig onderzoeksgegevens bekend om een zone te kunnen vaststellen. Opgemerkt moet worden dat witte gebieden ten oosten van Westlandseweg op basis van historische informatie als G2 kunnen worden gezoneerd.

6.3.2 *Beleid en onderzoek*

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

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

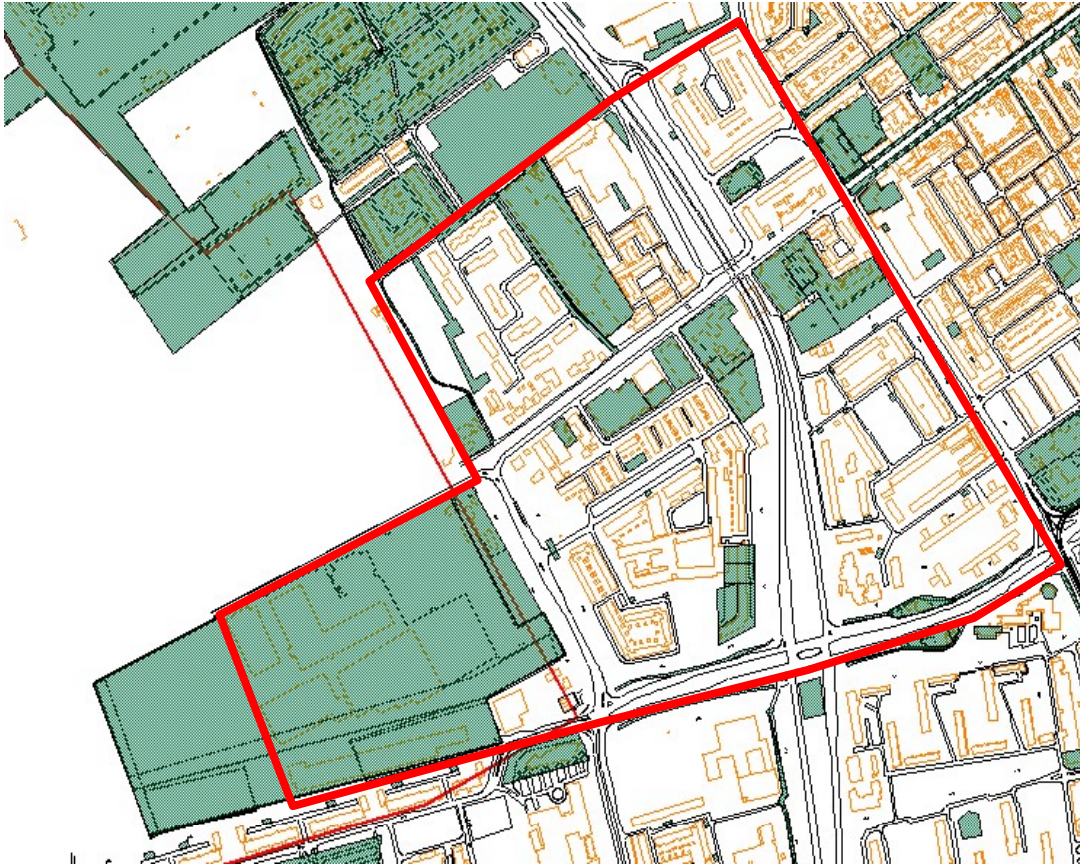
In figuur 15 zijn in het groen de locaties weergegeven waar bodemonderzoek is uitgevoerd. Van de mogelijk te herontwikkelen locaties, VDD-terrein, Marlotlaan 5 (DUWO), Buitenwatersloot 312 (Combiwerk), Pieter Steynstraat (Mulderpand) is de bodemkwaliteit geheel of deels bekend. Bij het VDD-terrein en de Pieter Steynstraat is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging van de Pieter Steynstraat is gesaneerd. De verontreiniging ter plaatse van het VDD-terrein is gesaneerd in het kader van de woningbouwontwikkeling van dat gebied.

Voor de nieuwbouw van het gezondheidscentrum aan de Pootstraat is door Ecobrain het "verkennend bodemonderzoek Pootstraat 124" (rapportnr. 042178, 10 september 2004) opgesteld. Er zijn slechts lichte verontreinigingen aangetoond waardoor aanvullend onderzoek niet nodig wordt geacht. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de voorgenomen nieuwbouw van het gezondheidscentrum. Wel dient bij de herinrichting rekening te worden gehouden met het vrijkomen van grond die slechts onder bepaalde voorwaarden kan worden hergebruikt (categorie 1 grond Bouwstoffenbesluit).

6.3.3 *Gewenste Ontwikkeling*

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

Uitzondering vormt het VDD-terrein. Hiervan is op 23 april 2004 het saneringsplan goedgekeurd. Er dient zo mogelijk te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (uitgezonderd mogelijk ernstig verontreinigde saneringslocaties). Alle vrijkomende grond dient 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.



figuur 14: uitgevoerde bodem onderzoeken binnen bestemmingsplangebied d.d. 26-5-04

6.4 Milieuzonering bedrijven

6.4.1 Bestaande situatie

De belangrijkste functie in het plangebied is wonen. Op een aantal plaatsen zijn ook bedrijven te vinden, met name langs de Buitenwatersloot. In het gebied bevinden zich de onderstaande bedrijven die meldings- of vergunningplichtig zijn op basis van de Wm:

Naam	Omschrijving	Adres	Huisnr.	
Categorie 1				
Woningbouwvereniging "Delft Wonen"	bouwwerening	Kluzenaarsbocht	6	
Siem de Jong	Detailhandel met reparaties tbv particulieren	Buitenwatersloot	420	
Categorie 2				
Combi Werk	Sociale werkplaats	Buitenwatersloot	312	
Motorsportcentrum Groenenwold	Motoren	Buitenwatersloot	343	
DIGO	garagebedrijf	R. de Graafweg	2	A
Categorie 3.2				
Ing. Bureau Joost Naaktgeboren BV	Fabriek voor CV apparatuur	Buitenwatersloot	327	
B.W. Bosman BV	loodgieterbedrijf	Buitenwatersloot	339	A
Drukkerij Nivo	drukkerij	Kluzenaarsbocht	7	
Chat Noir	kattenasiel	Buitenwatersloot	340	

6.4.2 *Beleid en onderzoek*

De VNG richtlijnen voorzien in algemene richtlijnen voor de afstanden die tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen in acht moeten worden genomen. De VNG gaat in zijn methodiek ervan uit dat iedere stad de richtlijnen vertaalt in specifiek op die stad van toepassing zijnde richtlijnen. Delft heeft hieraan voldaan.

De gemeente Delft heeft in oktober 2003 de nota "Bedrijven en bestemmingsplannen" vastgesteld. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid uiteengezet over de wijze waarop bedrijven in bestemmingsplannen worden opgenomen. Doelstelling van het nieuwe beleid is het ontwikkelen van regels die enerzijds voldoen aan de nieuwe eisen en die anderzijds recht doen aan de specifieke situatie in Delft. De VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", waarbij minimale afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen worden gegeven per milieucategorie, vormt de basis van de methodiek in Bedrijven en bestemmingsplannen. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van Bedrijven en Milieuzonering is de onderverdeling van categorie 3 in categorie 3.1 en 3.2, het toepassen van gebiedstypologieën en het hanteren van afwijkende afstanden.

De gemeente Delft kijkt op deze punten af, omdat Delft een historisch gegroeide stad is waarbij menging van functies op veel plaatsen voorkomt, met name in de vooroorlogse wijken. Deze menging is karakteristiek voor de stad en dient behouden te blijven. Daarnaast streeft de gemeente Delft op vele beleidsterreinen de "compacte stad"-gedachte en intensief ruimtegebruik na. Dit streven komt onder meer voort uit het feit dat de stad Delft nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden kent en toch een hoog ambitieniveau heeft ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente. Dit maakt alleen ontwikkelingen mogelijk door verdichting en intensief ruimtegebruik. Door te werken met gebiedstypologieën voorkomt de gemeente Delft dat bedrijven die in een bepaald gebiedstype te veel hinder voor de gevoelige bestemmingen in de omgeving kunnen veroorzaken, zich daar kunnen vestigen. Delft is ingedeeld in 8 verschillende typen gebieden. Het plangebied ligt in het gebiedstype woonwijken 2. In dit gebiedstype zijn bedrijven uit categorie 1 zonder meer toegestaan. Categorie 2-bedrijven kunnen worden toegestaan als aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden zien toe op het voorkomen van hinder tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Dit algemene beleid dient per bestemmingsplan te worden gespecificeerd. Voor het merendeel van het plangebied geldt dat zij opgezet is als een mono-functionele wijk waarin overwegend wordt gewoond en waarin andere functies zijn geconcentreerd op een beperkt aantal plaatsen.

Een deel van het plangebied omvat een kleinschalig bedrijventerrein. Dit is het gebied rond de Buitenwatersloot. Dit gebied past beter binnen de criteria van een gemengde woonwijk (woonwijk) uit de nota bedrijven en bestemmingsplannen. In dit gebied is in de loop van jaren een menging van functies gegroeid. In dit gebied komen bedrijven voor maar ook woningen, winkels en zakelijke dienstverlening. In dit gebiedstype zijn categorie 1 en 2 bedrijven zonder meer toegestaan en zijn categorie 3.1 bedrijven met een vrijstelling mogelijk gemaakt. Categorie 3.2 en 4 activiteiten zijn mogelijk door een maatbestemming. De betreffende bedrijven zijn met een aanwijzing 2 bestemd.

6.4.3 *Gewenste Ontwikkeling*

Categorie 2-bedrijven worden geacht onder de vrijstellingsregeling te vallen en zijn daarmee gelegaliseerd. Nieuw te vestigen categorie 2-bedrijven zullen steeds aan de vrijstellingscriteria worden getoetst alvorens zij zich in het plangebied mogen vestigen. Voor bestaande bedrijven vallend onder categorie 3.1 en 3.2 is in het bestemmingsplannen een maatbestemming opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

Aanduiding plankaart	SBI-code	bedrijfsnaam
Aanduiding I	45 (cat: 3.2)	In. Bureau Joost Naaktgeboren
Aanduiding II	45 (cat: 3.2)	B.W. Bosman BV
Aanduiding III	2222 (cat: 3.2)	Drukkerij Nivo
Aanduiding I (maatschappelijk)	9305	Chat Noir
Aanduiding II (maatschappelijk)	0125.6	Sauria

6.4.4 Conclusie

Categorie 1-bedrijven zijn toegestaan en categorie 2-bedrijven met vrijstelling voor het grootste deel van het plangebied. Voor een specifiek deel van het gebied zijn categorie 2-bedrijven toegestaan en categorie 3.1-bedrijven met vrijstelling. Voor bestaande bedrijven in een hogere categorie is een maatbestemming opgenomen. Nieuwe bedrijven in hogere categorieën worden niet mogelijk gemaakt.

6.5 Geluid

6.5.1 Bestaande situatie

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt (deels) binnen de geluidzones van de Provincialeweg, Hoornseweg, Westlandseweg en Krakeelpolderweg.

Industrielawaai

Er zijn in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt (deels) binnen de geluidzone (breedte geluidzone is 700 meter) van de spoorlijn Rijswijk – Schiedam.

6.5.2 Beleid en onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidzones. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen het plangebied liggen de zones van onderstaande wegen.

Weg	Zonebreedte (meter)
Krakeelpolderweg	200
Hoornseweg	200
Westlandseweg (Buitenhofdreef-Hoornseweg)	200
Westlandseweg (Krakeelpolderweg-Buitenhofdreef)	350
Provincialeweg	350

Binnen deze geluidzones is er de verplichting om de geluidbelasting van nieuw mogelijk te maken geluidgevoelige bestemmingen te berekenen. De geluidbelasting wordt berekend voor de nieuwe 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 de 50 en 65 dB(A) kunnen geluidgevoelige bestemmingen alleen geprojecteerd worden als de provincie hiervoor een hogere grenswaarde voor geluid afgeeft. Voor overige gezondheidsvoorzieningen is de grenswaarde strenger, maximaal 55 dB(A) wordt toegestaan.

Bij geluidbelastingen hoger dan 65 dB(A) respectievelijk 55 dB(A) zijn geluidgevoelige bestemmingen niet mogelijk. Voor niet-geluidgevoelige bestemmingen (zoals kantoorgebouwen, laboratoria e.d.) gelden geen beperkingen ten aanzien van de gevelbelasting, doch wel ten aanzien van het binnenniveau.

6.5.3 Gewenste ontwikkeling

Het bestemmingsplan maakt nieuwe bestemmingen mogelijk. Het gaat om nieuwe bestemmingen langs bestaande wegen:

- VDD-terrein. Voor dit plan is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure gevoerd. Hierbij is akoestisch onderzoek verricht naar de nieuw te bouwen woningen. Ook zijn er hogere grenswaarden aangevraagd. Het besluit hogere grenswaarde is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.
- Siem de Jong. Bij het verzoek hogere grenswaarden van het VDD-terrein is ook rekening gehouden met deze ontwikkeling. Het besluit hogere grenswaarde is als bijlage bijgevoegd.
- Het garagebedrijf DIGO is geen geluidgevoelige bestemming. De uitbreiding van dit bedrijf hoeft niet te worden onderzocht.
- De locatie van de voormalige garage Mulder aan de Pieter Steynstraat. Indicatief akoestisch onderzoek met behulp van SRM I wijst uit dat de geluidbelasting rond de 64 dB(A) ligt. Er is hier echter geen geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen hogere grenswaarde nodig.
- Het gezondheidscentrum aan de Pootstraat 124. Dit pand ligt in de geluidzone van de Provincialeweg en de Krakeelpolderweg, derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (De geluidbelasting op de gevel, gezondheidscentrum Pootstraat Delft, Nieman, rapportnummer Wr040038aaA0.gde, 26 juli 2004). Hieruit blijkt dat er geluidbelastingen optreden van meer dan 55 dB(A). Voor gezondheidszorgvoorzieningen kan (in uitzondering op de algemene maximumgrenswaarde van 65 dB(A) slechts een hogere grenswaarde worden verleend tot maximaal 55 dB(A). Bij de bouw van een gezondheidscentrum op deze locatie dienen, om strijdigheid met de Wet geluidhinder te voorkomen, de gevels als zogenaamde "dove gevels" te worden uitgevoerd.
- Onder het viaduct van de Provincialeweg bij het Estland vindt uitbreiding plaats van de bebouwde ruimte onder het viaduct. Deze ruimte is echter bestemd als opslag voor bedrijven en een oefenruimte voor de Drumfanfare Drumguards Delft. Er zal geen geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd worden.
- Het CLD wil uitbreiden op de derde verdieping in verband met nieuwe onderwijsontwikkelingen. De school is een geluidgevoelige bestemming. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met SRM II. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de gevel ten gevolge van de Provincialeweg 59 dB(A) is. De overige wegen in de omgeving overschrijden niet de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevel. Er is een hogere grenswaarde aangevraagd bij de provincie voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage.
- Pand van Delftwonen aan de Kluizenaarsbocht. Door het vertrek van Delftwonen kan er een andere functie gehuisvest worden. In dit pand komt Sauria, een voorlichtings- en educatiecentrum over (niet-giftige) reptielen met daarbij een kwekerij. Dit is geen geluidgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek is niet nodig.
- Het kinderdagverblijf REKI is geen geluidsgevoelige bestemming. De uitbreiding hoeft niet te worden onderzocht.

6.5.4 Conclusie

Aangezien het plangebied grotendeels bestaand stedelijk gebied betreft zijn daar geen gevolgen op het gebied van geluidhinder. Op een enkele locatie is functiewijziging aan de orde. Een deel van deze locaties ligt binnen de invloedssfeer van zoneplichtige wegen. Indien in het bestemmingsplan een geluidsgevoelige functie mogelijk is gemaakt is een verzoek hogere waarde aangevraagd.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Bestaande situatie

Uit metingen blijkt dat de bestaande situatie voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6.6.2 Regelgeving en beleid

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 Blk 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 op de locatie dient te voldoen aan de grenswaarden;
- het plan mag de luchtkwaliteit op en langs de bestaande luchtkwaliteitsknelpunten niet verder verslechteren.

Een uitzondering hierop is de saldobenadering. De luchtkwaliteit dient dan per saldo te verbeteren over verschillende locaties. De luchtkwaliteit ter plaatse van nieuwe bestemmingen dient getoetst te worden aan de grenswaarden van het Blk 2005. Het toetsjaar voor de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ is 2010. Indien uit berekeningen blijkt dat de grenswaarden NO₂ in 2010 niet worden overschreden, dan is ontwikkeling van die locatie mogelijk. Voor fijn stof dient vanaf 2005 aan de normen voor de jaargemiddelde grenswaarde en de 24-uurs grenswaarde te worden voldaan.

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. 21 februari 2006 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 verscherpte eisen voor de OV-concessie en het verschonen van het gemeentelijk wagenpark.

In mei 2006 heeft de gemeente Delft luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor dit plangebied. Voor deze berekeningen is gebruik gemaakt van de verkeerscijfers uit het LVVP. Uit het onderzoek blijkt dat voor wegen met een intensiteit tot 10.000 motorvoertuigen op de rand van de weg (5 m uit de weg) ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Voor de wegen met een intensiteit hoger dan 10.000 motorvoertuigen is de luchtkwaliteit per weg berekend. Voor de ontwikkeling van het VDD-terrein is een ontwikkelingsplan vastgesteld. Deze wordt daarom als bestaande situatie in de berekeningen meegenomen. De overige ontwikkelingen in het plangebied zijn klein en zijn grotendeels ter vervanging dan wel beperkte uitbreiding van bestaande functies. Hierdoor wordt slechts beperkt verkeer gegenereerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal overal in het bestemmingsplangebied voldaan worden aan de plan-drempel NO₂ en aan de grenswaarden voor fijn stof van het Blk 2005. In 2010 wordt voldaan aan de grenswaarde voor NO₂.

6.6.3 Gewenste Ontwikkeling

Door de realisatie van de nieuw geprojecteerde functies en bestemmingen neemt het verkeer nagenoeg niet toe op de wegen in het bestemmingsplangebied. De nieuwe ontwikkelingen zullen bestaande functies vervangen. Realisatie van de ontwikkelingen hebben zodoende een zeer gering effect op de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de gemeente Delft dat insteekt op verdichting en het principe van de compacte stad. Delft probeert zo de schaarse, nog resterende open ruimte buiten de stadsgrenzen intact te houden en vervoersbewegingen zo kort mogelijk te houden om milieueffecten te minimaliseren.

6.6.4 Conclusie

De te projecteren functies voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 *Bestaande situatie*

In het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een risicocontour. Er bevinden zich geen routes gevaarlijke stoffen in het plangebied.

6.7.2 *Beleid en onderzoek*

In het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan heeft het kabinet de lijnen uitgezet voor de vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. In het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer (Wm) 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 vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

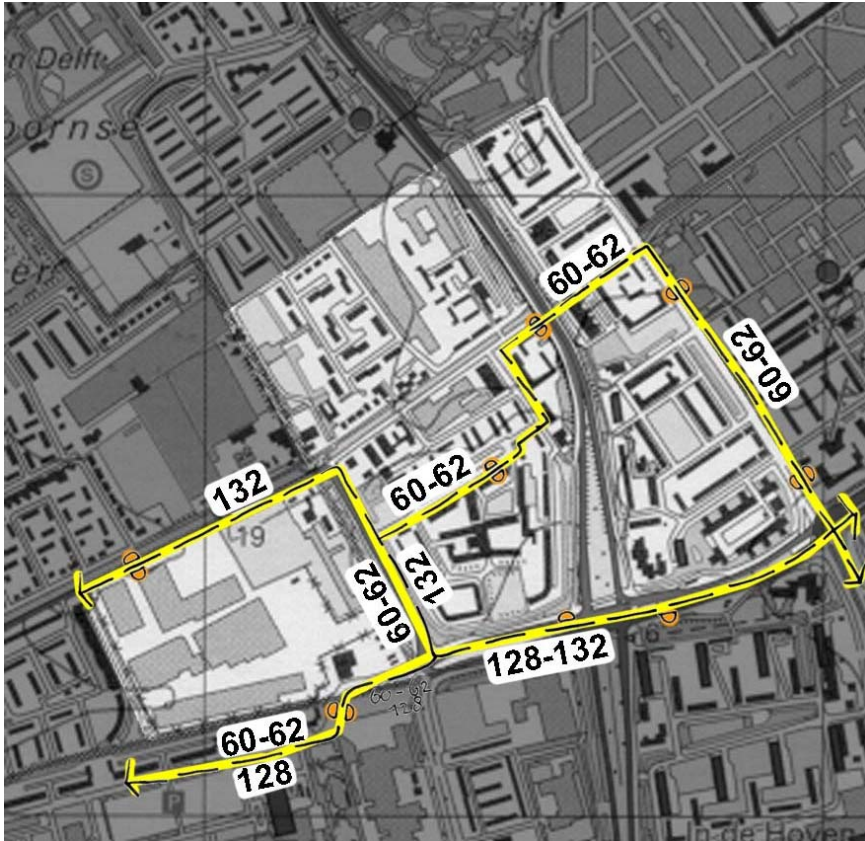
In de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (1996) staat de normering van transportrisico's, o.a. het plaatsgebonden en groepsrisico.

6.7.3 *Gewenste ontwikkeling*

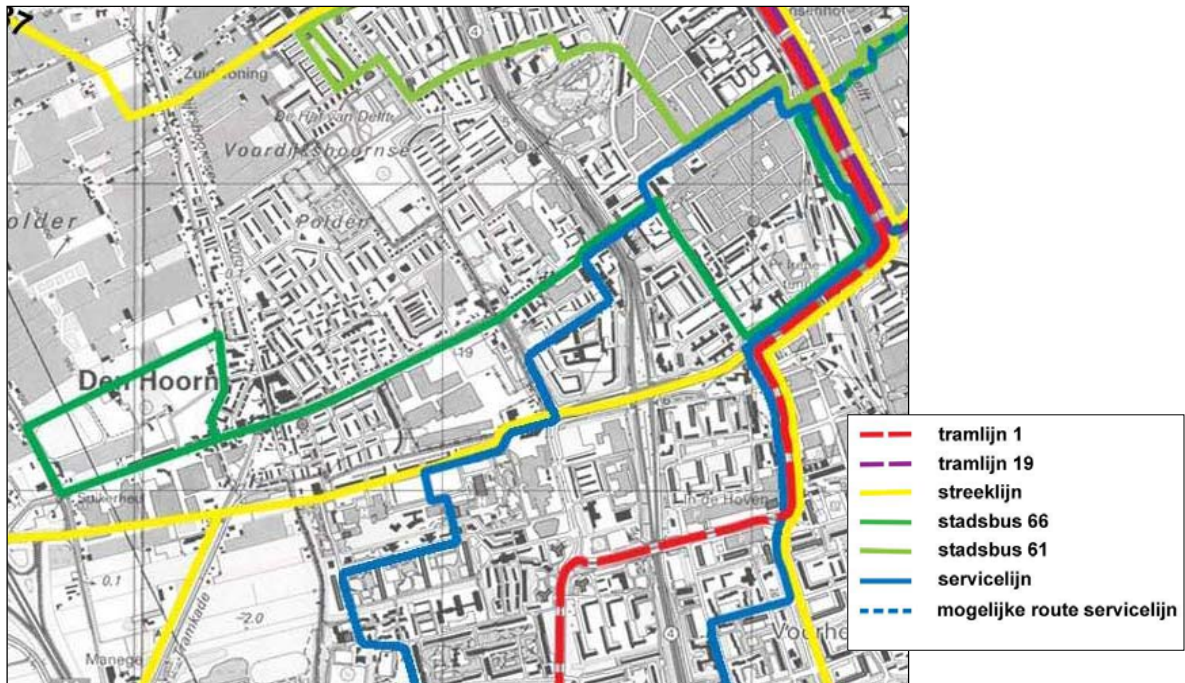
Bedrijven met een externe veiligheidsrisico zijn in het plangebied niet toegestaan. Indien noodzakelijk kan voor het transport van gevaarlijke stoffen door het plangebied ontheffing worden verleend.

6.7.4 *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen in het plangebied ten gevolge van externe veiligheid.



figuur 15: huidige openbaar vervoer



figuur 16: gewenste openbaar vervoersroutes

7 Infrastructuur

7.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

7.1.1 Openbaar vervoer

Bestaande situatie

Busverkeer is beperkt tot een streekbuslijn over de Westlandseweg en de Hoornseweg richting Midden-Delfland (Den Hoorn) en een stadsbuslijn met een route door de zuidzijde van het plangebied over Krakeelpolderweg-Buitenwatersloot-Marlotlaan-Aletta Jacobsstraat.

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 gericht op externe relaties (streekvervoer). Het gebruik en de gewenste ontwikkelingen van stads- en streekvervoer zijn beschreven in het Lokaal Verkeers- en Vervoersplan (LVVP) 30 juni 2005.

Gewenste ontwikkeling

Een van de ontwikkelingen uit het LVVP is het "Servicenet Openbaar Vervoer". Dit vervoersysteem voorziet in de behoefte aan een doelgroepgericht stadsvervoersysteem met een lijnvoering die een directe verbinding (zonder overstap) biedt met voor de doelgroep belangrijke bestemmingen binnen Delft (zoals, winkelcentra, het ziekenhuis en het station). Als experiment wordt voorgesteld om in de wijken Voorhof en Buitenhof te starten met de eerste servicelijn. In deze wijken woont een groot aantal mensen die wel mobiel willen zijn maar niet over een auto beschikken en niet meer kunnen fietsen. De servicelijn zal bus 60/62 vervangen. De route in het plangebied van het bestemmingsplan Noordwest 2 zal ongewijzigd blijven.

Met betrekking tot de infrastructuur is een brug voor Openbaar Vervoer/Langzaam Verkeer over de Kickert in het verlengde van de Dr A.M. vd Poellaan in Midden-Delfland (Den Hoorn) gewenst. Deze is echter buiten de gemeentegrens en het bestemmingsplangebied gelegen.

Conclusie

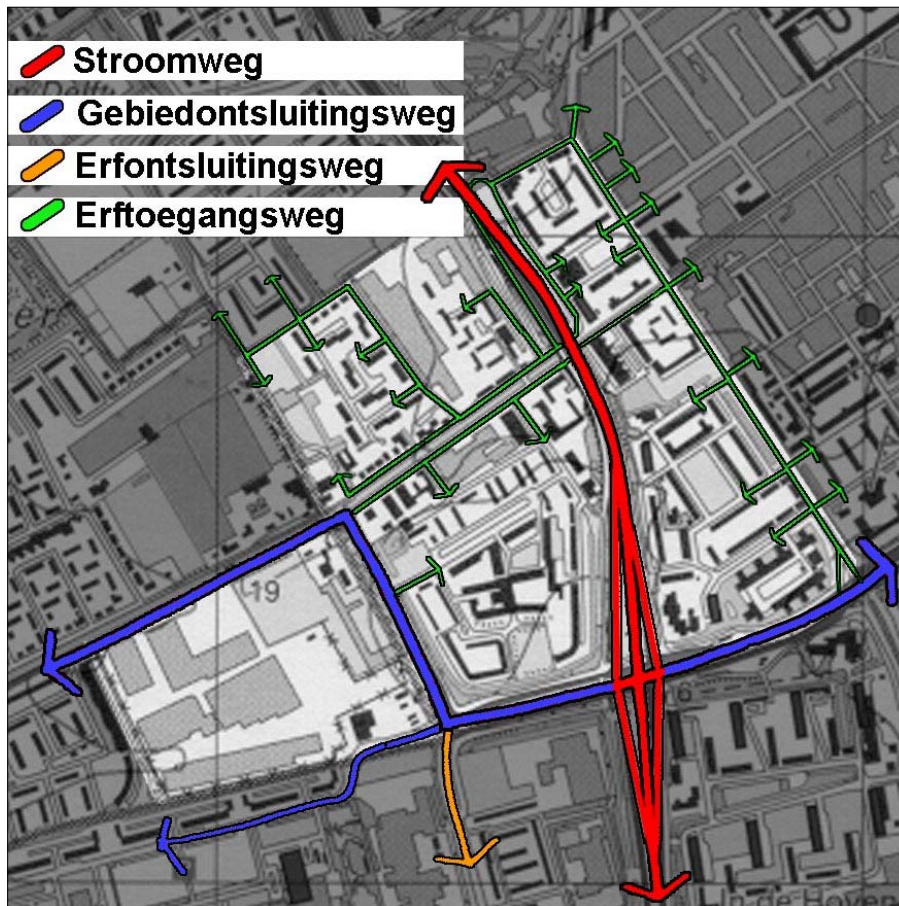
Op het gebied van openbaar vervoer zijn er geen zaken die relevant zijn voor de bestemmingslegging van het bestemmingsplan.

7.1.2 Autoverkeer

Bestaande situatie

Uitgaande van de wegcategorisering, welke in het definitieve besluit (30 juni 2005) van het LVVP is vastgesteld, behoren binnen het plangebied de Provincialeweg (stroomweg binnen de bebouwde kom), de Westlandseweg, de Hoornseweg, de Reinier de Graafweg (gebiedsontsluitingswegen buiten/binnen bebouwde kom) tot het hoofdwegennet.

De overige wegen in het plangebied behoren tot erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Deze wegen zijn daarmee aangewezen als verblijfsgebied. Belangrijke consequentie voor het aanwijzen van "verblijfsgebieden" is dat deze gebieden in het kader van "duurzaam veilig" aangewezen worden als 30 km/u-zone.



figuur 17: stroomweg, gebieds- en erfontsluiting huidige situatie

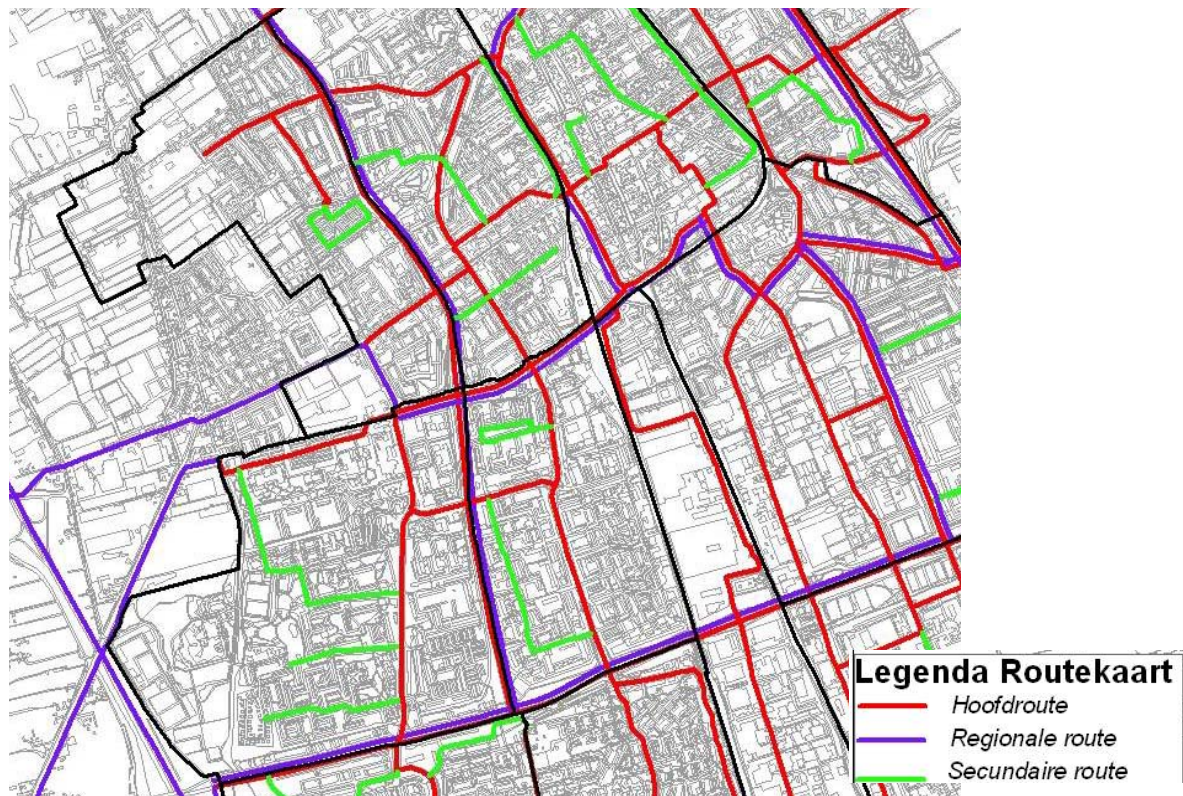
Beleid en onderzoek

In het onlangs vastgestelde 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 Deltse 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 Deltse 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 figuur 20 is de conceptversie te zien.

Voor op de ontsluiting van het VDD-terrein is in 2004 een verkeersstudie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt voor de herinrichting van de ontsluiting op de Hoornseweg en de Westlandseweg (ter hoogte van de Aletta Jacobsstraat).



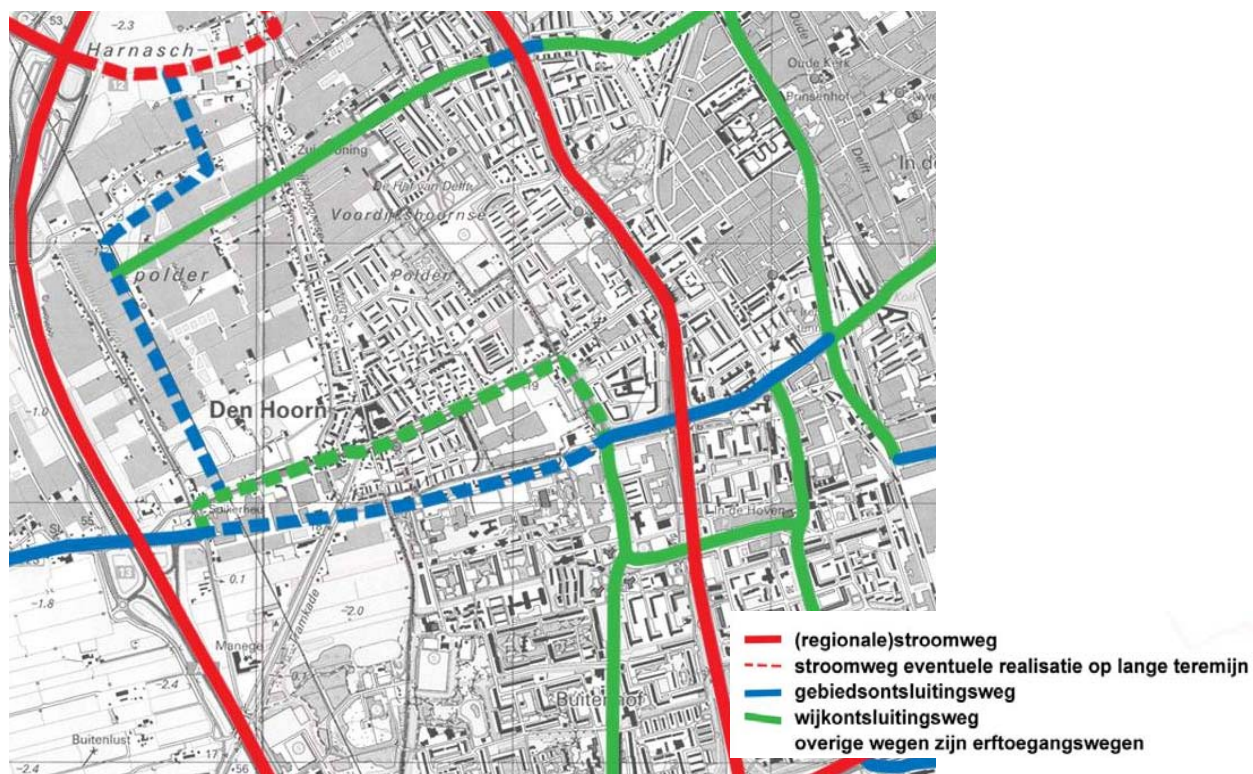
figuur 18: routekaart hulpdiensten, gevaarlijke stoffen en bijzonder transport

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 een gedeelte van de Westlandseweg en Hoornseweg. De overige wegen (Reinier de Graafweg en een deel van 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.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid op de Buitenwatersloot (gedeelte Krakeelpolderweg/ Marlotlaan) is medio 2006 een poller als afsluiting geplaatst tussen het Viaduct van de Provincialeweg 15 en de fietsbrug "Mosjesbrug" voor autoverkeer. Hierdoor zal dit gedeelte van de Buitenwatersloot niet meer als doorgaande weg richting Midden-Delfland (Den Hoorn) fungeren maar slechts als buurtontsluiting. De gehele Buitenwatersloot blijft weg toegankelijk voor calamiteitenverkeer en openbaarvervoer.

Uit het verkeersstudie VDD-terrein met betrekking tot de aansluiting van het VDD-terrein blijkt dat op de Westlandseweg ter hoogte van Aletta Jacobsstraat rekening dient gehouden te worden met een extra ruimteclaim voor het ontwerpen van een veilige kruising.



figuur 19: wegcategorisering

Conclusie

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden ruimteclaim ten behoeve van de ontsluiting VDD-terrein op Westlandseweg ter hoogte van Aletta Jacobsstraat.

7.1.3 Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)

Bestaande situatie

Een belangrijke fietsroute in het plangebied is de regionale fietsroute langs de Provincialeweg. De Buitenwatersloot, de Westlandseweg en het Polderpad behoren tot het stadsnetwerk. Overige wegen behoren tot het wijknetwerk.

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 I 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.

Gewenste ontwikkeling

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. Bedoelde wegen maken echter geen onderdeel uit van dit plangebied.

Mogelijk wordt in de toekomst een OV/LV-brug over Kickert in het verlengde van de Dr A.M. vd Poellaan in Midden-Delfland (Den Hoorn) aangelegd.

Bij de uitvoering van het VDD-terrein en de herinrichting nabij de ontsluiting van het VDD-terrein op de Westlandseweg ter hoogte van Aletta Jacobsstraat dient rekening te worden gehouden met extra veiligheid voor fietsverkeer. Dit heeft ook betrekking het wegvak Westlandseweg/Reinier de Graafweg richting Buitenwatersloot/Hoornseweg.

Conclusie

Alle fietspaden, onderdeel van het regionale, stads- en wijknetwerk, krijgen de bestemming "Verblijfsgebied" dan wel "Verkeersdoeleinden".

7.1.4 Parkeren

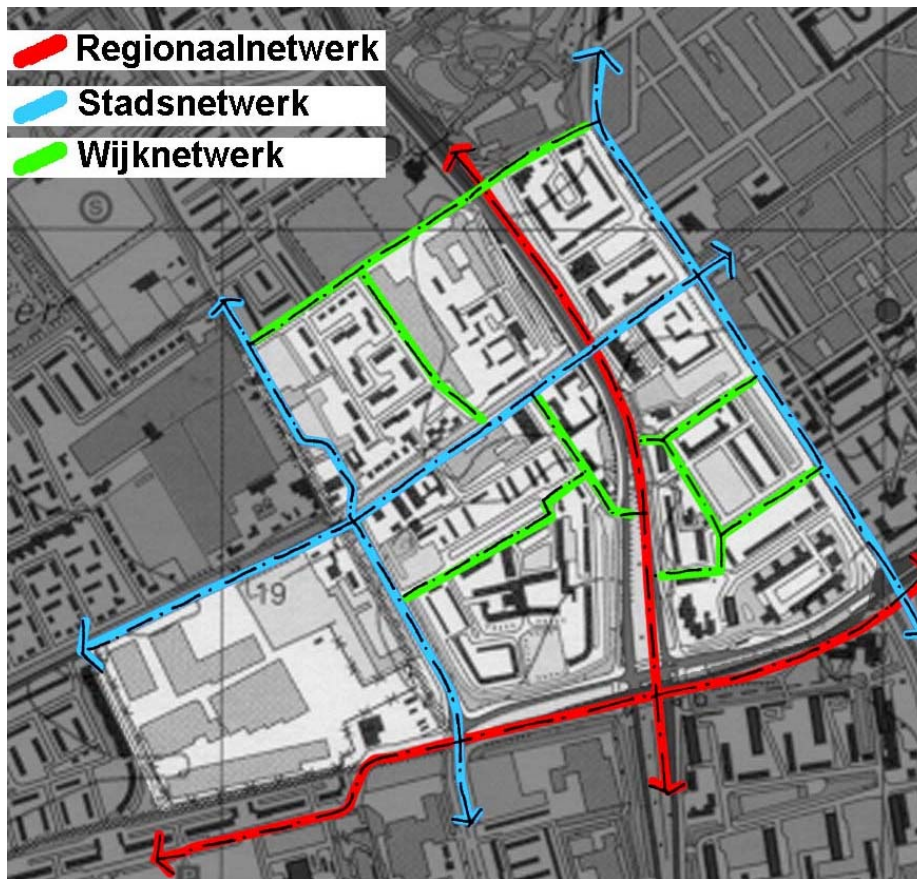
Bestaande situatie

De parkeerdruk in het plangebied is divers. Er zijn locaties waar de bezettingsgraad van parkeerplaatsen hoog is in tegenstelling tot locaties waar ruim voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Dit blijkt uit een nachttelling die in maart 2005 gehouden is.

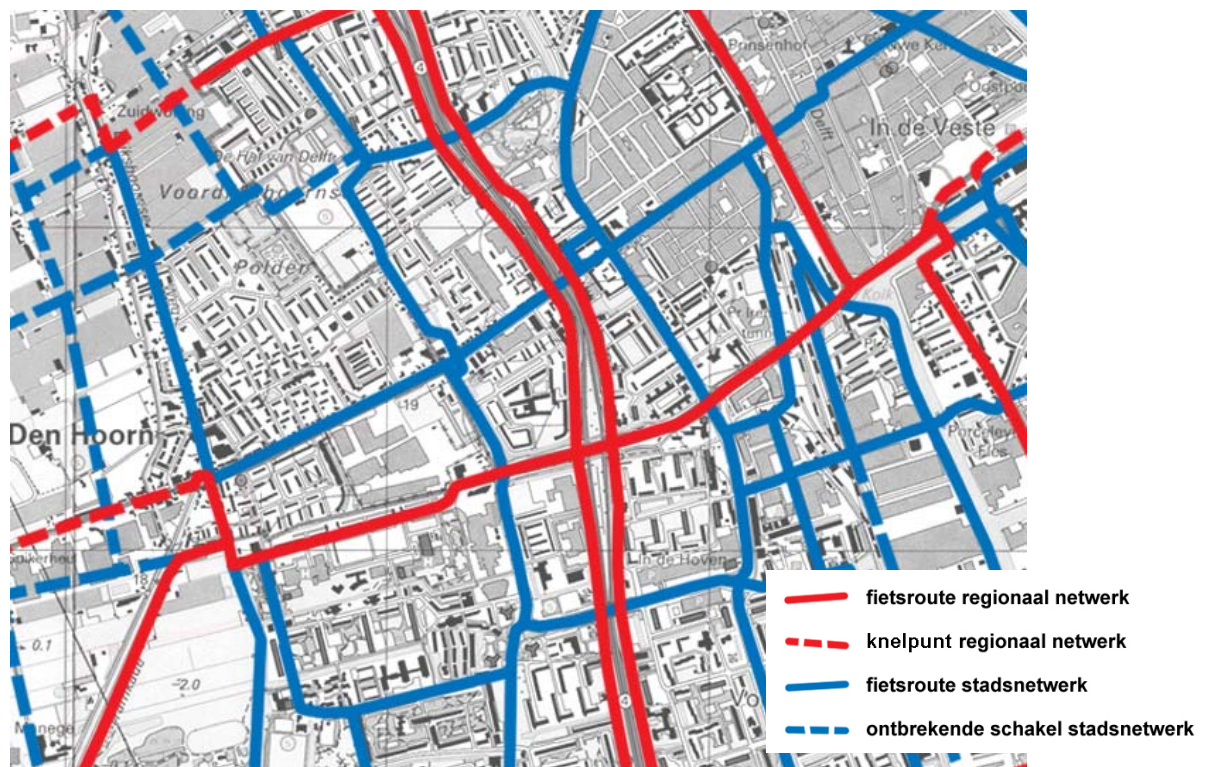
Er bevinden zich in het plangebied geen buurtstallingen en fietstrommels.

Beleid en onderzoek

In 2006 is in Delft de parkeernota "parkeren en stallen" vastgesteld. 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.



figuur 20: fietsnetwerk huidige situatie



figuur 21: gewenste fietsverbindingen

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
Studentenhuisvesting	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 volgende 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".

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 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 stallingmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig in een gemeenschappelijk overdekte stralingsvoorziening maximaal 50 meter van de woning, die in ieder geval vanaf de straat bereikbaar is.

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.

Bij de planvorming van het VDD-terrein is een parkeernorm van minimaal 1,6 parkeerplaats per woning overeen gekomen. Voor de sociale huursector geldt voor het VDD-terrein een parkeernorm van minimaal 1,4 parkeerplaats per woning.

Er zijn voorts nog diverse locaties waar mogelijk functiewijziging en/of nieuwbouw aan de orde kunnen komen. Deze locaties (met betrekking tot parkeren) zijn:

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

- Siem de Jong
De huidige panden van Siem de Jong zullen vervangen worden door een nieuw gebouw. Binnen het eigen terrein en de bestemming op de plankaart zal het bezoekersparkeren opgevangen worden. Dit heeft geen gevolgen voor het parkeren.
- DIGO
De auto's van DIGO worden in de huidige situatie geparkeerd op het VDD-terrein. Met de ontwikkeling van het VDD-terrein vervalt deze parkeergelegenheid. Om dit op te vangen wordt op het terrein van DIGO een parkeergarage gebouwd. Door deze methode wordt er een goede parkeeroplossing gevonden.
- Locatie voormalige garage Mulder;
Op de locatie wordt vooralsnog uitgegaan van een bedrijfsbestemming; in relatie tot de huidige functie zijn hiervoor voldoende parkeerplaatsen aanwezig; voor andere functies al dan niet in combinatie met vervangende nieuwbouw, zoals wonen is nader onderzoek nodig naar de parkeerbehoefte in relatie tot de ruimtelijke situatie en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- Locatie gezondheidscentrum Pootstraat
Bij de uitbreiding/vervangende nieuwbouw van het gezondheidscentrum aan de Pootstraat zullen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een deel van de parkeerplaatsen zal in de openbare ruimte worden aangelegd, zodat dubbelgebruik mogelijk is.
- Locatie Estland/viaduct Provincialeweg
De openbare ruimte wordt reeds intensief voor parkeren gebruikt. Indien de extra ruimte onder het viaduct een opslagfunctie krijgt wordt als gevolg hiervan geen extra parkeerdruk verwacht.
- CLD
De school zal een extra verdieping op een reeds bestaand pand krijgen. Hiermee wordt extra ruimte gecreëerd, hoewel er geen toename van leerlingen is. Dit heeft geen invloed op het parkeren.
- Sauria en Reki
Voor deze ontwikkelingen is het taakstellend dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Conclusie

In het gebied zullen de parkeerplaatsen op eigen terrein waar deze al aanwezig zijn vastgelegd worden. De parkeergelegenheid van DIGO wordt als zodanig bestemd.

7.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

7.2.1 Kabels en leiding

Bestaande situatie

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

Het betreft:

- Rioolpersleiding Ø 40 cm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling.
- Rioolpersleiding Ø 140 cm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling. Het betreft een gemeentelijke leiding.
- Watertransportleiding Ø 68 cm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling. Het betreft een leiding die wordt beheerd door Evides.

Beleid en onderzoek

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

In de beleidsnota Het Klimaatplan Delft 2003 –2012 is het project Industriële warmte opgenomen. Het doel van dit project is het leveren van industriële restwarmte aan diverse bouwlocaties in Delft. In januari 2005 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het nader uitwerken van een warmtetransportleiding met Delftse industriële warmte ten behoeve van collectieve warmtevoorziening. Voor de diverse nieuwbouw- en herstructureringslocaties maakt de gemeente in samenwerking met ROM Rijnmond in 2005 een business case. Het vaststellen van een tracé voor het warmtenet vormt onderdeel van de businesscase. Voor het warmtetransportnet wordt op dit moment gedacht aan een tracé vanuit de AWZI Harnaschpolder en/of DSM Gist langs het Westplantsoen en Krakeelpolderweg richting o.a. Poptahof, Reinier de Graaf en Spoorzone. Dit tracé gaat door het plangebied Noordwest II. Op het moment dat dit warmtetransportnet ligt, kunnen ook nieuwbouw en renovatieprojecten binnen het plangebied worden aangesloten op dit systeem.

Voor de leidingen binnen de bestemming water is altijd vergunning van het Hoogheemraadschap Delfland nodig. De afstand tussen de slootbodem en de bovenkant van de leidingen in de keur is bepaald op 1,3 meter.

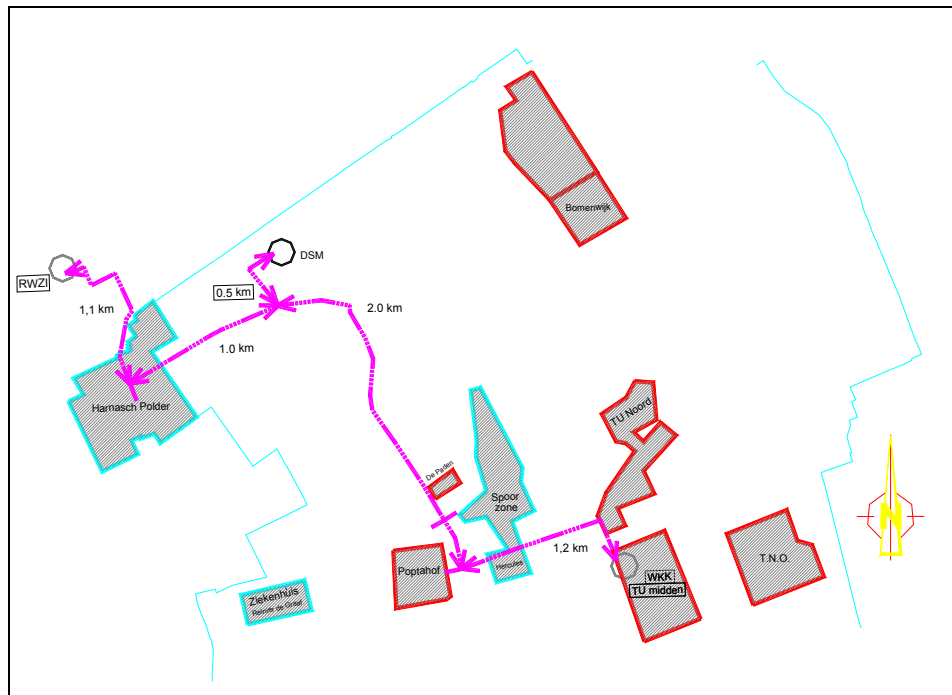
Gewenste ontwikkeling

In het plangebied worden naast de hiervoor genoemde hoofdtracé voor het warmtenet tussen AWZI Harnaschpolder/ DSM Gist en de bouwlocaties in de stad geen nieuwe planologisch relevante kabels en leiding voorgestaan.

In het plangebied zal voor collectieve warmtevoorziening ruimte moeten worden voor gereserveerd noodzakelijke (ondergrondse) infrastructuur en verdeelstations. De infrastructuur dient vrij te zijn van bebouwing: de breedte van de leidingstrook hangt af van de locatie (hoofdtransport, wijkdistributie). De breedte is nog niet exact bekend; er dient ruimte te zijn voor 2 leidingen Ø 46 cm. Bij voorkeur wordt het tracé gecombineerd met het aan te leggen glasvezelnet. Het transportnet kan worden gerealiseerd binnen de bestemmingen verblijfsgebied, verkeersdoeleinden en openbaar groen. Bovengrondse leidingen zijn uitgesloten.

Er is door Gemeentewerken Rotterdam een tracé bepaald waarbij het hoofdtransportnet een korte afstand heeft tot de in ontwikkeling zijnde grote bouwprojecten. Het transportnet sluit eenvoudig aan op de bronnen DSM Gist / AWZI Harnaschpolder plus een geplande back-up voorziening bij de TU Delft. Vanuit het noorden wordt eenvoudigweg de Provincialeweg gevolgd tot de Ruys de Beerenbrouckstraat. Van daar uit loopt het tracé over het Westplantsoen en de Krakeelpolderweg. In het Westplantsoen gaat het transportnet onder de

Buitenwatersloot door. Bij de kruising met de Westlandseweg is een aftakking richting Reinier de Graaf en mogelijk Spoorzone.



figuur 22: voorlopig tracé warmtetransportnet

Conclusie

De aanwezige relevante kabels en leidingen zijn met zone waarbinnen beperkingen spelen op de plankaart opgenomen. In het plangebied dient het tracé voor het warmtetransportnet te worden opgenomen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen de bestemmingen verblijfsgebied, verkeersdoeleinden en openbaar groen een kabel- en leidingenstrook voor warmtelevering aan te leggen.

8 Cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 *Bestaande situatie*

In de ondergrond van het plangebied komen geulafzettingen van de Duinkerke I-transgressiefase voor. Op deze afzettingen werd in de Romeinse tijd intensief gewoond. De aanwezigheid van deze geulafzettingen betekent dat voor die gebieden een hoge verwachting geldt op het aantreffen van nederzettingen en perceleringen uit de Romeinse tijd. Dat op deze afzettingen in het plangebied op één uitzondering na niet eerder bewoning uit die periode is aangetroffen, komt doordat het gebied van stedelijke bebouwing werd voorzien op een moment dat er nog geen aandacht werd besteed aan archeologie.

Enkele archeologische vindplaatsen zijn wel bekend. Deze twee terreinen hebben een (hoge) archeologische waarde en zijn op de plankaart aan gegeven.

Op het eerste terrein stond het 15^e en 16^e eeuwse kartuizerklooster (A), waarvan vele funderingen in de grond zijn blijven zitten. Ook zijn delen van het kloosterterrein destijds niet archeologisch onderzocht. De contouren van de fundering van de kapel zijn door middel van moderne bakstenen in een parkje gemarkeerd en er is een informatiepaneel bij de plattegrond geplaatst.

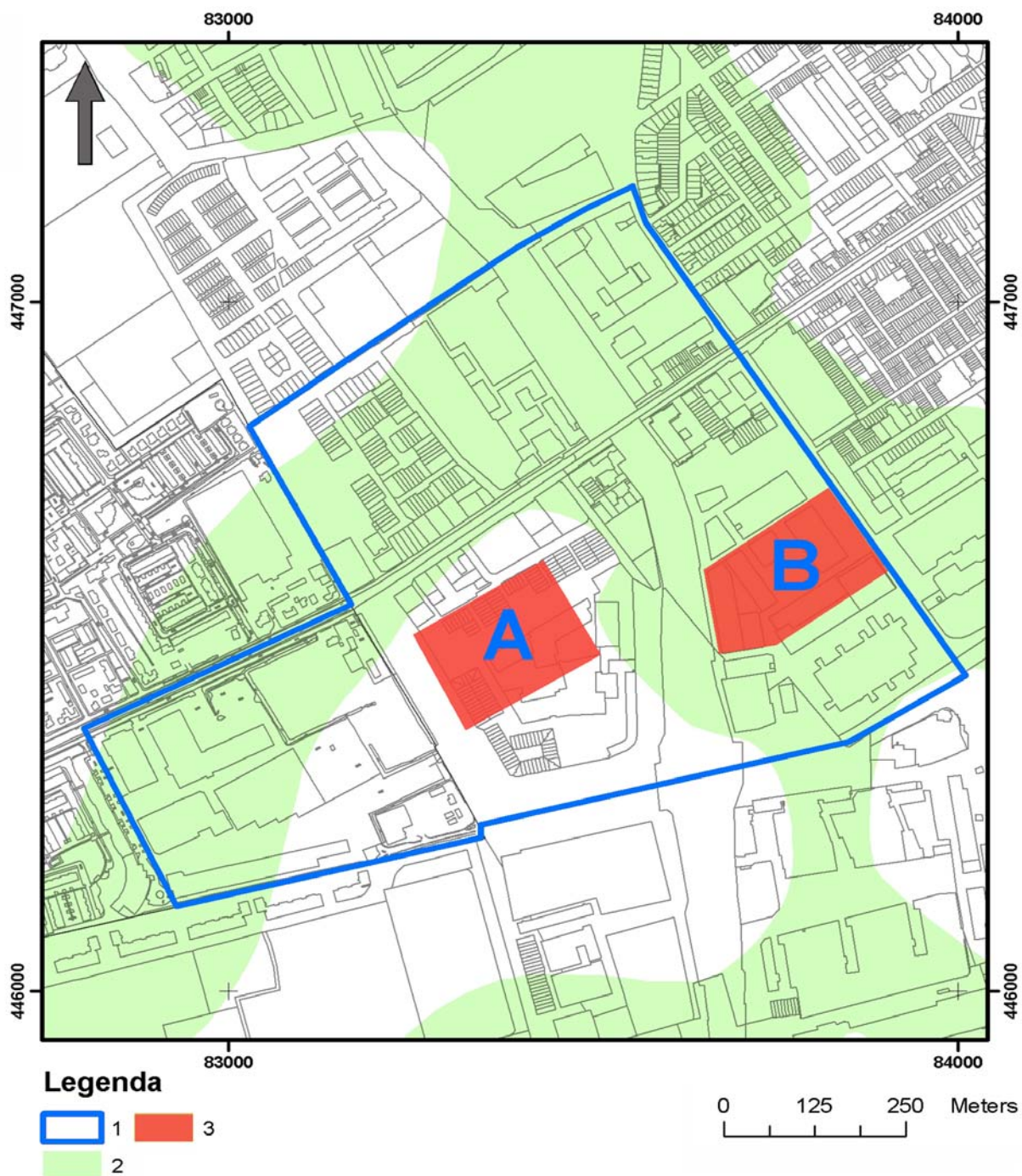
Het tweede terrein betreft de locatie van de Madeburcht, een mottekasteel uit de late 12^e of vroege 13^e eeuw (B), waarvan de heuvel reeds lang geleden is uitgevlakt, maar de grachten nog in de ondergrond bewaard zijn gebleven. Ook resten van de bijbehorende voorburcht en bewoning uit de Romeinse tijd zijn destijds niet onderzocht.

Voor zowel de gebieden met een hoge archeologische verwachting als voor gebieden met hoge archeologische waarde geldt dat de archeologische sporen zijn afgedekt met een minstens 1 meter dikke ophogingslaag.

8.1.2 *Beleid en onderzoek*

Als gevolg van het Verdrag van Malta (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.

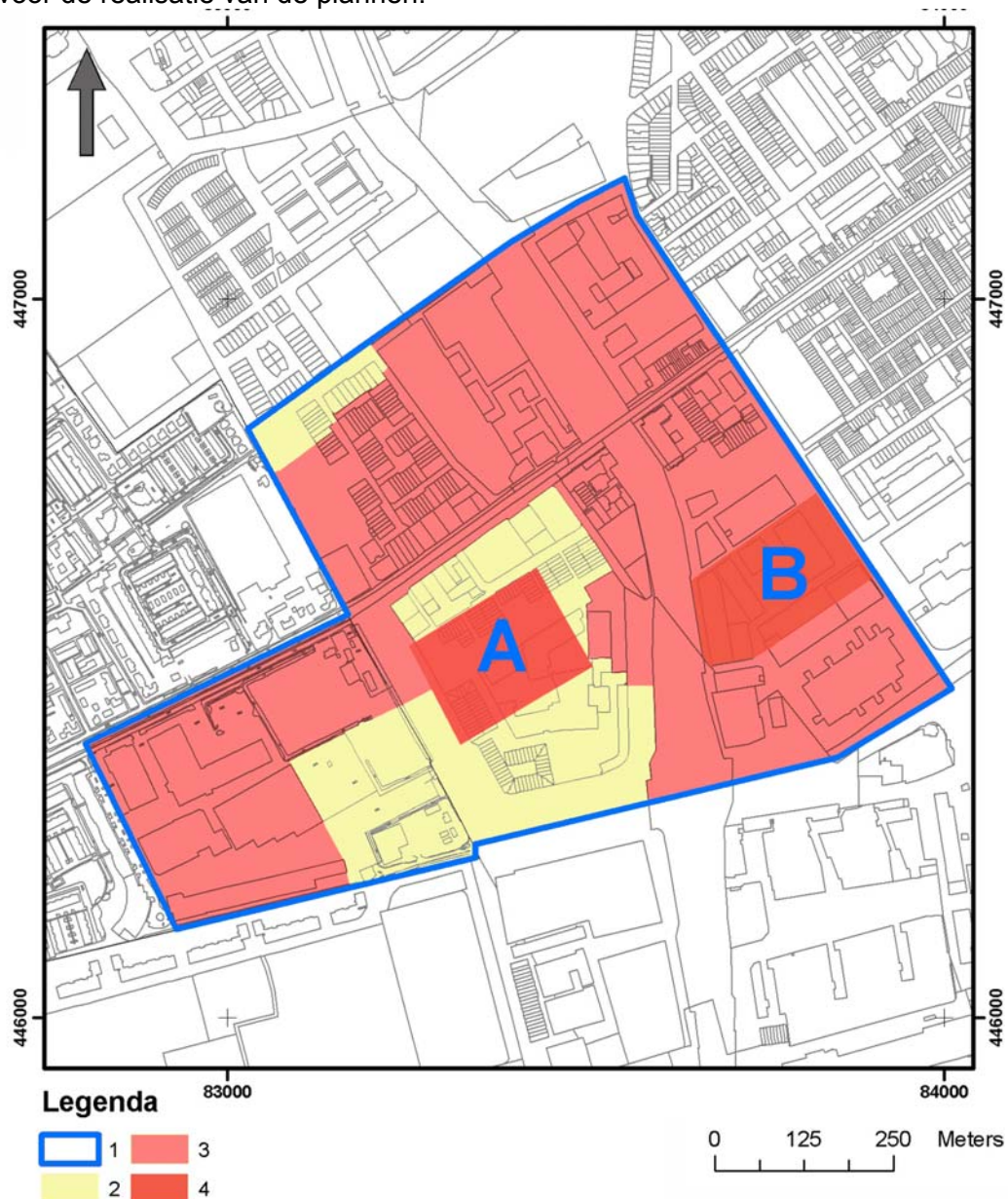


figuur 23: Kaart van het plangebied met daarop de ligging van twee terreinen met hoge archeologische waarde, en de ligging van geulafzettingen in de ondergrond, waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt

Legenda:

- 1= grens plangebied;
- 2= geulafzettingen van Duinkerke 1;
- 3= terreinen van hoge archeologische waarde:
 - A= Kartuizerklooster.
 - B= Madeburcht.

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



figuur 24: plankaart met daarop de terreinen, waarop de medebestemming archeologisch waardevol gebied van toepassing is

Legenda:
 1 = grens plangebied
 2 = terrein geen aanlegvergunning
 3 & 4 = terrein met medebestemming archeologisch waardevol gebied

8.1.3 Gewenste ontwikkeling

De gewenste situatie is dat aanwezige archeologische vindplaatsen van hoge waarde duurzaam worden ingepast in de toekomstige inrichting van het plangebied. Indien dit niet mogelijk is, dienen de archeologische vindplaatsen te worden onderzocht door opgravingen die voorafgaand aan het bouwrijp maken worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan voorziet voornamelijk in handhaving van de bestaande situatie waardoor geen gevaar bestaat voor aantasting van archeologische waarden. Dit geldt niet voor het VDD-terrein.

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. Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valetta te waarborgen, wordt met het oog hierop op de desbetreffende gronden 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 Valetta 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.

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.

In het plangebied zijn naast nederzettingen en grafvelden ook verkavelingsporen uit de Romeinse Tijd te verwachten. Na documentatie van de verkavelingsporen kunnen deze terreinen worden vrijgegeven voor bouwactiviteiten.

8.1.4 Conclusie

Het belang van de beoogde ontwikkeling weegt zwaarder dan dat van het aanwezige archeologische erfgoed. Door voorafgaand aan en gedurende de versterking de genoemde maatregelen te treffen voldoet het bestemmingsplan voor het aspect archeologie aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

8.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

8.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt op enige afstand ten westen van de oude binnenstad en was eeuwen lang vrijwel onbebouwd. Het gebied is in de Middeleeuwen ontgonnen als een agrarisch gebied. Uit die periode dateert de Buitenwatersloot, waarvan het water sedert 1997 officieel de naam De Kickert draagt. De Buitenwatersloot/De Kickert is een belangrijke historische "lijn" in het gebied als onderdeel van de langere lijn die met de Binnenwatersloot in de binnenstad begint en doorloopt tot Midden-Delfland (Den Hoorn).

Een deel van de westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door sloten die in de Buitenwatersloot uitmonden. Deze sloten behoren ook nog tot de oude verkavelingsstructuur. De noordelijkste sloot is een voorboezem van de Voordijkshoornse molen. De aanvankelijk aan het einde daarvan aanwezige houten molen werd in 1737 vervangen door een ronde gemetselde molen. Daarvan is het onderste deel van de romp nog aanwezig, overigens net westelijk buiten het plangebied.

In de Middeleeuwen, wellicht begin 13de eeuw, werd ten zuiden van de Buitenwatersloot de "Madeburcht" gebouwd, een kasteel van de heren Van der Made. De locatie lag ter hoogte van de Montessorischool aan de Jacoba van Beierenlaan. Ten noordwesten ervan werd in 1449 een Kartuizerklooster gesticht, een groot complex met onder meer een kapel en rond een zeer ruim binnenterrein gelegen afzonderlijke woningen met een eigen tuintje voor de

kloosterlingen. In 1572 werd alle bebouwing rond Delft afgebroken om te verhinderen dat oprukkende Spaanse troepen zich erin zouden kunnen verschansen bij een eventuele belegering van de stad. Een gedeelte van de fundamenteën van het klooster bleef gespaard bij de nieuwbouw voor het "Oude en Nieuwe Gasthuis", een ziekenhuiscomplex dat zijn functie al weer enige tijd geleden heeft verloren. De ligging van die fundamenteën is met stenen in een plantsoenaanleg gemarkeerd en is ook op de plankaart aangegeven. Ten noorden van de Buitenwatersloot moet, op een vooralsnog onbekende plaats, mogelijk binnen het plangebied, het middeleeuwse adellijke huis of kasteel van de heren Van Coudenhove hebben gelegen.

De oudste burgerlijke bebouwing ontstond langs de Buitenwatersloot. Het stedelijke karakter van de bebouwing neemt af naarmate die verder van de stad is gelegen, waar langere tijd een open landelijk gebied bleef. Binnen het plangebied omvat de bebouwing aan de noordzijde van de Buitenwatersloot nog enkele oudere woningen in rijtjes maar verder naar het westen bestaat de woonbebouwing meer vrijstaande woningen en woningen onder één kap. Langs de zuidzijde van de Buitenwatersloot ontstond in het plangebied in de 19de en 20ste eeuw voornamelijk bedrijfsbebouwing met een incidentele dienstwoning en enkele arbeiderswoningen. De overige bebouwing in het plangebied is ontstaan bij naoorlogse stadsuitbreidingen. Het Westplantsoen vormde de westelijke begrenzing van het "Uitbreidingsplan Voordijkshoornse Polder" van J.H. de Booy uit 1928 en werd aanvankelijk niet aan de westzijde bebouwd. In de naoorlogse periode werd ook het Westplantsoen in zuidelijke richting doorgetrokken als Krakeelpolderweg. De Provincialeweg werd vanuit het noorden in 1964 doorgetrokken tot de Hugo de Grootstraat en in 1973, via het viaduct over de Buitenwatersloot, verder verlengd tot aan de Westlandseweg.

De nieuwe bebouwing tussen Westplantsoen-Krakeelpolderweg en Provincialeweg ontstond in de periode 1950-1970 en bestaat uit grotere blokken met overwegend flats en enkele schoolgebouwen.

Ten zuiden van de Buitenwatersloot werd al in 1959 ten westen van het tracé van de later aan te leggen Provincialeweg een groot ziekenhuiscomplex gebouwd, het "Oude en Nieuwe Gasthuis". Na een fusie met de ander Delftse ziekenhuizen werd verbouwd tot woongebouw en verzezen er elders op het terrein nieuwe woningen. Langs de Provincialeweg werd op het voormalige ziekenhuisterrein een middelhoog woongebouw opgericht, als hoog "scherm" langs de weg.

De overige bebouwing ten westen van de Provincialeweg bestaat uit bedrijfsgebouwen en eengezinswoningen overwegend uit de periode 1970-1980 en verder uit een (gedeelte van een) schoolcomplex en een bedrijfsgebouw.

Monumenten

De oudste nog bestaande bebouwing in het plangebied dateert uit het midden van de 19de eeuw en bevindt zich langs de Buitenwatersloot. Er zijn drie beschermd monumenten aanwezig. Het poortgebouw van de voormalige militaire kogelgieterij (anno 1847) en de boerderij "Marlothoeve" (anno 1868) zijn beide beschermd als rijksmonument. Het complex van de voormalige olieslagerij "Mercurius" is zeer recent, namelijk medio 2006 aangewezen tot gemeentelijk monument.

8.2.2 Beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid

Het algemene kader wordt gevormd door de nota: Monumenten bij de tijd - Monumentenzorg in Delft 1994-2004, en de Monumentenverordening 1997. Met de voorbereiding voor een nieuwe gemeentelijke monumentennota is begin 2006 gestart. Het gemeentelijke monumentenbeleid Delft bestrijkt het totale gemeentelijke grondgebied. Van de in totaal meer dan 1400 rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in Delft liggen zoals reeds vermeld drie in het plangebied. Het plangebied is onderwerp (geweest) van twee, het gehele gemeentegebied bestrijkende inventarisaties, te weten:

- het Monumenten Inventarisatieproject 1800-1940 (MIP), uitgevoerd 1993-1995;
- de Inventarisatie wederopbouw 1940-1965, uitgevoerd 2005-2006.

Waardevolle objecten en structuren

In de noordwestelijke hoek van het plangebied, op het VDD-terrein, bevindt zich het complex van de voormalige olieslagerij Mercurius. Het complex is van aanzienlijke cultuurhistorische waarde als industrieel monument: een voormalige oliemolen die de overgang van windkracht op stoomkracht illustreert. De oudste delen dateren uit 1829 en de overige uit de tweede helft van de 19de eeuw. Ondanks dat de originele installaties eruit zijn verdwenen is de oude functie (molen met opslag) nog steeds herkenbaar. Het complex is nog een duidelijke afspiegeling van het deels industriële karakter van het gebied tussen Delft en Midden-Delfland (Den Hoorn) langs de Buitenwatersloot. Grote industriële molens met zware vierkante onderbouwen zijn in ons land bovendien relatief zeldzaam, ook als molenrestant. De hoge cultuurhistorische waarde rechtvaardigde de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Deze waarde is uitgangspunt voor de ontsluiting van het VDD-terrein door het complex. De ontsluiting is gepland door een deel met beperkte waarde, zodat uit cultuurhistorisch oogpunt hiertegen geen bezwaar bestaat, mits de samenhang van de delen van het complex herkenbaar blijft.

MIP 1800-1940

Het door de provincie Zuid-Holland uitgevoerde MIP (Monumenten Inventarisatie Project) functioneerde binnen het kader van een landelijk onderzoek, inhoudende de inventarisatie, waardering en selectie van waardevolle objecten en gebieden uit periode 1800-1940. De landelijke aanwijzing van rijksmonumenten uit deze periode heeft inmiddels plaatsgevonden en is als afgerond te beschouwen.

De gemeente heeft in aanvulling daarop een aantal objecten als gemeentelijk monument aangewezen, tot nu toe alleen in de historische binnenstad. In 2005 heeft het vakteam MBK daarom het Gemeentelijk Inventarisatie Project (GIP) gestart, met een tweeledig doel:

- 1) een nadere selectie en waardstelling van objecten buiten de binnenstad, en het voorstel tot aanwijzing van deze als gemeentelijk monument;
- 2) het opsporen van in het MIP ontbrekende maar evident waardevolle objecten; dit is een integrale, laatste check van het onder grote tijdsdruk uitgevoerde MIP.

In het MIP zijn in dit gebied 3 objecten geïnventariseerd. Bij de recente check bleek dat er geen toevoegingen zijn van evident gemiste objecten.

De MIP-objecten zijn:

Buitenwatersloot 268	Woonhuis (kopwoning van rij) uit ca 1890, met naastliggend slootje en jaagbrug
Buitenwatersloot 330-332	Twee woonhuizen in de vorm van dubbele villa, uit 1929
Buitenwatersloot 338	Woonhuis: vrijstaande villa uit ca 1900

Het eerstgenoemde object markeert het einde van de dichte, aaneengesloten stadsachtige bebouwing langs de Buitenwatersloot, met als bijzonderheid de ligging aan een restant van de oude polderverkaveling dat bestaat uit een dwarsslootje en een brug in het voormalige jaagpad.

De twee andere objecten zijn als gebouw op zich waardevol en representeren daarnaast de ontwikkelingsfasen van de verder van de stad afgelegen suburbane lintbebouwing met voornamere, vrijstaande woningen.

Wederopbouw 1940-1965

Medio 2005 is door een extern bureau het onderzoek gestart naar cultuurhistorisch waardevolle architectuur en stedenbouw in Delft uit de Wederopbouwperiode 1940-1965, wat dient te resulteren in inventarisatie en waardering van zowel gebouwen als stedelijke structuren. Voor wat betreft de architectuur is het uiteindelijke doel een voorstel tot aanwijzing van de belangrijkste objecten als gemeentelijk monument. Medio 2006 is de voorselectie opgesteld van de cultuurhistorisch meest waardevolle objecten, waaruit naar verwachting eind 2006 of

begin 2007 50 à 75 objecten worden aangewezen. Enkele daarvan liggen binnen het plangebied.

De naoorlogse onderdelen van het plangebied bestaan uit drie onderling losstaande, voor Delft kenmerkende kleine uitbreidingsplannen, welke alle de afmeting hebben van een middelgroot woningcomplex. Deze drie gebieden bezitten allen een duidelijke samenhang van stedenbouwkundige structuur, verkaveling en bebouwing. Het betreft:

Het gebied rond Hugo de Grootstraat/ Jacob Gillishof	Uitbreidingsplan Wilhelminapark van 1955
Het gebied ten westen van de Krakeeelpolderweg rond de Staalmeesterstraat/ Schrobbeelaarstraat	Westelijk deel van het uitbreidingsplan Krakeeelpolder, van 1956
Het gebied rond de Henri Dunantlaan	Uitbreidingsplan Wilhelminapark van 1963

De cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn:

Studentenhuisvesting Krakeelhof, Jacoba van Beierenlaan 3-93	1963-1966, architect H. Postel
Woongebouw Elvira, Jacoba van Beierenlaan 95-233	1960-1964, Van den Broek en Bakema
Lagere Montessorischool, Jacoba van Beierenlaan 166	1960-1966, Herman Hertzberger
Woningbouw, Paulus Buysstraat 1-83	1955-1958, Reitsma en van Rossum
Woningbouw, Jacob Gillishof 1-28	1956-1959, A. Verschoor en Teun Bier

De studentenhuisvesting en "Elvira" zijn beiden exemplaren van specifieke woonvormen, elk van een bijzonder en zeldzaam type. De school is een uniek gebouw: ze is niet alleen voor Delft, maar ook landelijk gezien van groot belang als een baanbrekend, invloedrijk ontwerp van een toonaangevende architect.

De beide woningcomplexen zijn goede representanten van veel voorkomende woningtypen uit de Wederopbouw. Het complex langs de Paulus Buysstraat is een architectonisch bovengemiddelde uitwerking van het gebruikelijke type portiekflat. Het complex Jacob Gillishof is vooral van belang vanwege de relatie met de stedenbouwkundige typologie, namelijk een in Delft zeer zeldzaam, want enig exemplaar van een voor de wederopbouw typisch halfopen woonhof. Dit hof heeft een mooie groenaanleg. De blokken hebben een typerende wederopbouwvorm met flauw hellende daken. Dit geheel van stedenbouwkundige structuur (verkaveling), architectuur (typologie en hoofdvorm), en beplanting is nog zeer gaaf. Het hof is samenhangend met de hogere randbebouwing er omheen.

8.2.3 Gewenste ontwikkeling

De twee aanwezige rijksmonumenten en het gemeentelijk monument Oliemolen zijn op de plankaart als aanwijzing opgenomen. De bescherming van deze monumenten wordt voldoende in de Monumentenwet, dan wel de gemeentelijke Monumentenverordening geregeld.

De 3 in het MIP geïnventariseerde objecten en de in het Wederopbouw-onderzoek geselecteerde objecten zullen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden bestemd, en als zodanig op de plankaart worden aangegeven.

8.2.4 Conclusie

De hierboven aangegeven cultuurhistorisch waardevolle objecten worden in het bestemmingsplan beschermd.

9 Handhaving

9.1 Bestaande situatie

Handhaving in dit plangebied gebeurt tot op heden 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.

Handhavingzaken 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.

9.2 Beleid onderzoek

Beleid

In juni 2002 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 prioriteitstelling. Bij de prioriteitstelling is als uitgangspunt genomen de vraag welke schadelijke gevolgen absoluut voorkomen moeten worden. De 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 prioriteitstelling van het handhaven van bestemmingsplanvoorschriften is het voorts van belang dat onderscheid wordt gemaakt in voorschriften die het gebruik van gronden en die de bebouwing van gronden 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

Noordwest 2 valt onder het type plangebied: "woonwijk". De algemene prioriteitstelling 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 : handhavingprioriteit (g=gebruik b=bebouwing)

Er is geen reden om voor het plangebied Noordwest 2 van de algemene prioriteitstelling 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 is in de maanden november en december 2004 onderzoek gedaan naar illegale bouwwerken en illegaal gebruik in het plangebied.

De recente veranderingen in de regelgeving waarin mogelijkheden worden geboden voor realisatie van veelal kleine bouwwerken bij bestaande woningen hebben geleid tot meer bebouwing in de vorm van bergingen, schuttingen, aanbouwen en dakkapellen.

Onderzoek

Bij de inventarisatie van het plangebied zijn verschillende situaties onderzocht. Grofweg zijn er vier situaties in relatie tot handhaving:

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

legale situaties die positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

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

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

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

illegale situaties die positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

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

illegale situaties die niet positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan

In een paar situaties is bebouwing aanwezig die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en ook in dit nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk zullen worden gemaakt. In deze situaties zal handhavend worden opgetreden.

In het plangebied zijn drie van deze situaties geconstateerd.

9.3 Gewenste ontwikkeling

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 (circa tweemaal per jaar) handhaving.

De huidige formatie is voldoende voor de reguliere handhaving van dit bestemmingsplan.

9.4 Conclusie

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn enkele illegale situaties aan het licht gekomen. Tegen deze situaties zal via handhaving worden opgetreden. Prioriteit van de handhaving in dit plangebied zal gericht zijn op het openhouden van het openbaar gebied (waaronder ook het parkeren in de voortuin) 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 is, na akkoord door burgemeester en wethouders, besproken door de gemeenteraad, vertegenwoordigd in de commissie Duurzaamheid. Nadat deze commissie heeft ingestemd met het ruimtelijke beleid zoals verwoord in dit bestemmingsplan

overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is verzonden om overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) op 24 maart 2005 aan de volgende instanties:

1. Provinciaal Planologische Commissie secretariaat, Den Haag;
2. Centraal Overlegorgaan Woningcorporaties Delft;
3. Connexxion;
4. Eneco Energie;
5. gemeentebestuur Midden-Delfland;
6. Hoogheemraadschap Delfland;
7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden;
8. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West;
9. Ministerie van Economische Zaken, Regiokantoor Zuid-West;
10. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Regionale Zaken, Vestiging West;
11. Nederlandse Gasunie, Gastransport Services, District West;
12. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
13. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
14. Stadsgewest Haaglanden;
15. Tennet Zuid-Holland;
16. VROM Inspectie, Regio Zuid, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

De volgende instanties hebben meegedeeld geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan te hebben :

- Nederlandse Gasunie. Getekend 30 maart 2005, ingekomen 1 april 2005;
- Ministerie van Economische Zaken. Getekend 11 april 2005, ingekomen 12 april 2005;
- Ministerie van Defensie. Getekend 12 april 2005, ingekomen 13 april 2005;
- Ministerie van Rijkswaterstaat. Getekend 13 april 2005, ingekomen 14 april 2005;
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Getekend 10 mei 2005, ingekomen 12 mei 2005;
- Kamer van Koophandel. Getekend 18 mei 2005, ingekomen 19 mei 2005.

De volgende instanties hebben een reacties gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan

- C.1 Provincie Zuid Holland, d.d 26 mei 2005
- C.2 Tennet, d.d. 19 april 2005
- C.3 Stadsgewest Haaglanden, .d.d. 11 mei 2005
- C.4 Hoogheemraadschap Delfland, d.d. 28 juni 2005
- C.5 Gemeente Midden-Delfland, d.d. 17 juni 2005

inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 22 maart tot en met 18 april 2005 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen voor omwonenden en andere belanghebbenden, met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke inspraakreacties. Gedurende die periode is tevens op 6 april 2005 de gelegenheid geboden voor mondelinge inspraak gedurende een inloopavond.

Alle overleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord worden in de Nota Inspraak en Overleg, bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 2, die bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Naar aanleiding van de ingediende reacties is het plan op diverse in de nota benoemde onderdelen aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 juni 2006 tot en met 17 juli 2006. Er zijn 11 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze ondertekend is door 30 bewoners (Rode Kruisbuurt). Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota Zienswijzen.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast en zal het aan de commissie Ruimtelijke Ordening worden aangeboden ter behandeling. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

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

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

In het plangebied zijn verschillende locaties waar ontwikkelingen zijn te verwachten binnen de planperiode. De grootste locatie betreft het VDD-terrein waar door twee ontwikkelaars in overleg met de gemeente een woongebied met ongeveer 500 woningen de komende jaren tot ontwikkeling zal worden gebracht. De kosten van deze ontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelaars. De ontwikkeling van het VDD-terrein is een particuliere ontwikkeling die reeds in uitvoering is. Gronden op het terrein die een openbare functie krijgen, zullen op kosten van deze particuliere partij worden ingericht en om niet overgedragen aan de gemeente.

De overige locaties die voor ontwikkeling in aanmerking komen zijn kleinschalig en afhankelijk van derden. In principe beslaan deze mogelijke ontwikkelingen geen openbare ruimte. Met de eventuele ontwikkeling zijn vooralsnog geen gemeentelijke financiën benodigd en is de realisatie voor volledige rekening van de betreffende eigenaar/ontwikkelaar.

