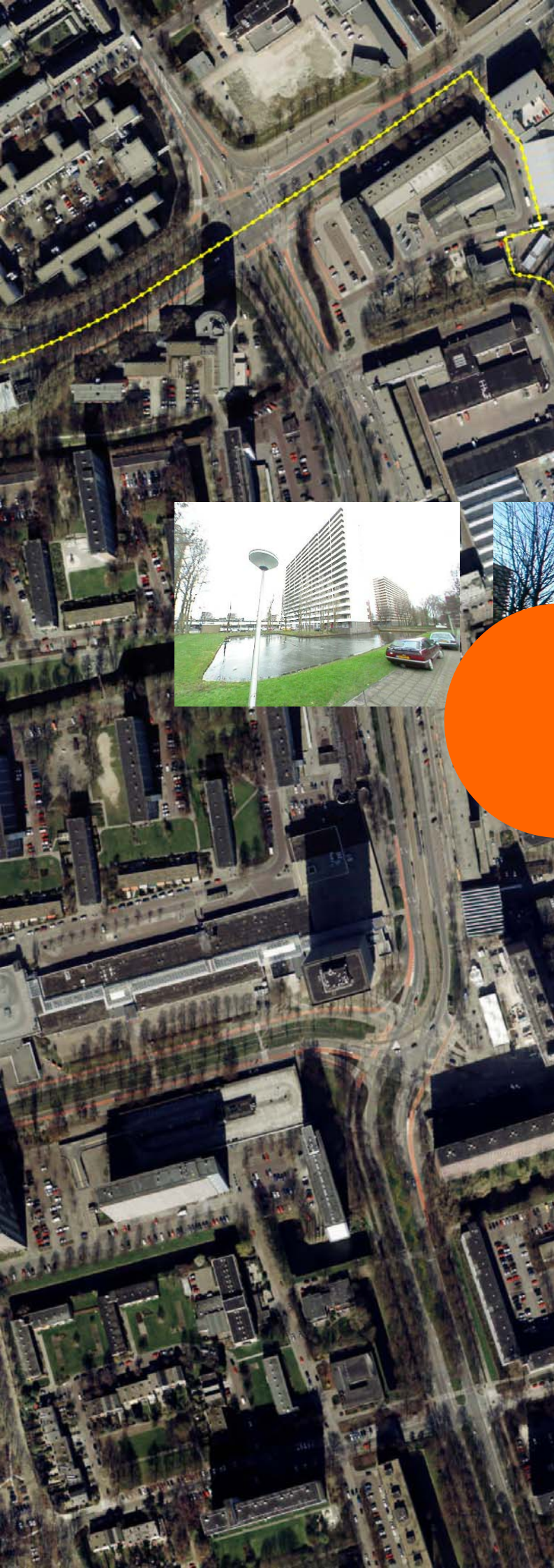


Bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof)

7 november 2006

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

ZUIDWEST deelgebied 1 (VOORHOF)

Inhoudsopgave

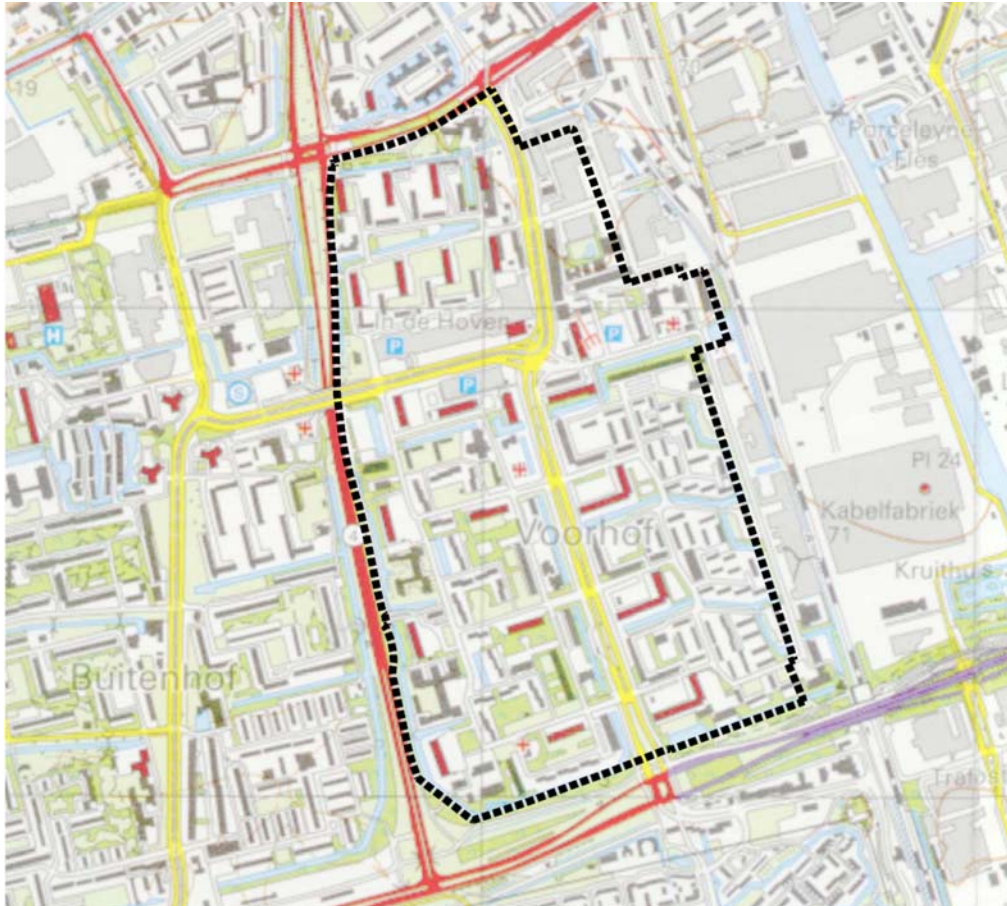
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel planvorming	1
1.2	Begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Opbouw plan	3
2	Gebiedsvisie	5
3	Juridische planbeschrijving	7
3.1	Verantwoording planvorm	7
3.2	Systematiek bestemmingen	7
4	Ruimtelijke opzet	13
4.1	Bestaande situatie	13
4.2	Beleid en Onderzoek	15
4.3	Gewenste ontwikkelingen	18
4.4	Conclusie	28
5	Functies	29
5.1	Wonen	29
5.2	Bedrijven, Kantoren, Horeca en detailhandel	30
5.3	Maatschappelijke voorzieningen	33
5.4	Openbare ruimte	34
6	Milieu	37
6.1	Water	37
6.2	Ecologie	41
6.3	Bodem	44
6.4	Milieuzonering bedrijven	46
6.5	Geluid	50
6.6	Luchtkwaliteit	52
6.7	Externe veiligheid	53
6.8	Duurzaamheid/Energie	54
7	Infrastructuur	57
7.1	Bovengronds (verkeer en vervoer)	57
7.2	Ondergronds (kabels en leidingen)	65
8	Cultuurhistorie	67
8.1	Archeologie	67
8.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	69
9	Handhaving	73
10	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	75
10.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
10.2	Financiële uitvoerbaarheid	76

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van Zuidwest deelgebied 1 wordt gevormd door de wijk Voorhof.

De begrenzing valt min of meer samen met vier belangrijke structuurelementen, te weten:

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

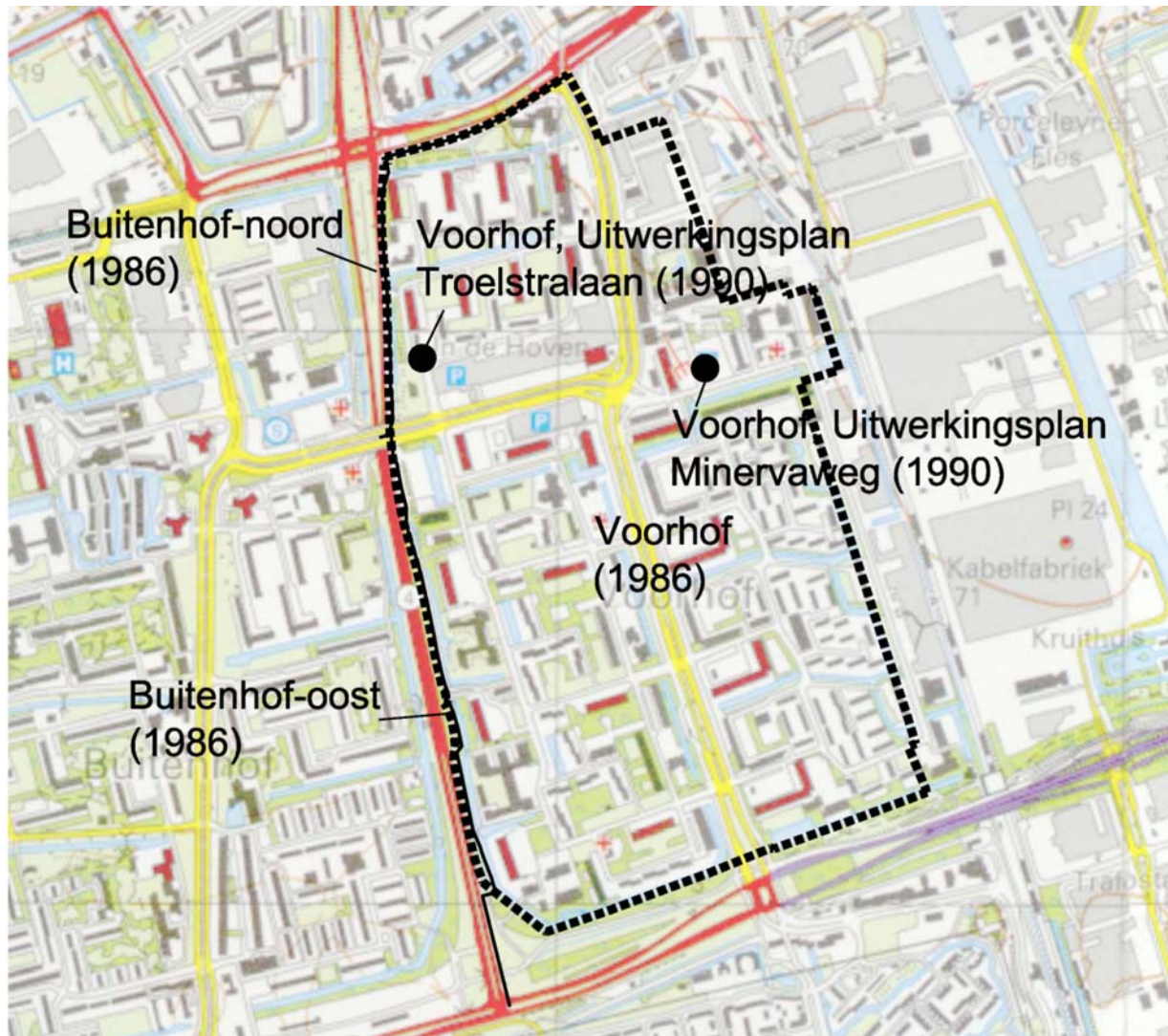


figuur 2: begrenzing plangebied

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

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden voor het plangebied het bestemmingsplan Voorhof, vastgesteld in 1986, de uitwerkingsplannen Minervaweg en Troelstralaan, beiden uit 1990 en voor een hele kleine strook aan de westzijde van het plangebied de bestemmingsplannen Buitenhof-noord en Buitenhof-oost uit 1986.



figuur 3: vigerende bestemmingsplannen

1.4 Opbouw plan

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan, de gebiedsvisie, bevat een samenvatting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden de bestaande situatie, de van toepassing zijnde regelgeving, de onderzoeksgegevens 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 het onderzoek en de gewenste ontwikkeling ten aanzien van handhaving in dit plangebied. In hoofdstuk 10 wordt tot slot wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



figuur 4: gebiedsvisie

2 Gebiedsvisie

Het plangebied Zuidwest, deelgebied I (Voorhof) is gebouwd in de jaren zestig. In dit bestemmingsplan zal voor een belangrijk deel de bestaande situatie worden opgenomen voorzien van moderne regelgeving voor woninguitbreidingen. Een forse ruimtelijke ingreep wordt voorzien in het plandeel Poptahof, zowel voor de aanwezige woningen als het winkelcentrum. Na het voorontwerp is ook de ontwikkeling van het winkelcentrum in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen conform het in januari 2006 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven.

Conserveren van bestaande situatie

Voor de verschillende woningen wordt de bestaande ruimtelijke opbouw als uitgangspunt genomen omdat er geen aanleiding is de bestaande bebouwingsstructuur ingrijpend te veranderen. Uitbreidingen van woningen met aan- en uitbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en bijgebouwen wordt mogelijk gemaakt conform de nieuwe uniforme regeling voor uitbreiding van woningen. In bijzondere situaties wordt van deze regeling afgeweken. Dat geldt voor de drive-in woningen in de zuidwestelijke kwadrant van het plangebied. Bij de in het zuidwestelijk deel van de Voorhof aanwezige drive-inwoningen ligt de woonkamer op de eerste verdieping. Bij deze woningen worden aan- en uitbouwen op de eerste verdieping als vergroting van de woonkamer mogelijk gemaakt. Dergelijke uitbreidingen zijn reeds verschillende malen eerdere gerealiseerd en in ruimtelijk opzicht is er geen bezwaar tegen deze vergroting van de woning.

Poptahof/Winkelcentrum In de Hoven

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

Ad 1. openbare ruimte

In het stedenbouwkundig plan uit 2004 is de openbare ruimte op hoofdlijnen vormgegeven en heeft daarmee een schematisch karakter. Eind 2005/begin 2006 is een plan gemaakt voor een deel van deze buitenruimte als uitwerking van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Voor het centrale parkgedeelte van de Poptahof is het ontwerp zover dat deze in het bestemmingsplan is verwerkt. Ook de waterstructuur is verder uitgewerkt, zodat deze in nieuwe vorm is opgenomen. Het wateroppervlak is vergelijkbaar met dat in het stedenbouwkundig plan. In het westelijke parkgebied wordt een combinatie van ecologische zone langs de Provincialeweg en park nagestreefd. Ook het noordelijke parkgebied langs de Westlandseweg zal heringericht worden waarbij een combinatie van verschillende functies, waaronder die van droge ecologische zone, aan de orde is.

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

In het stedenbouwkundige plan is de omvang van deze bouwvelden uitvoerig onderzocht. De grenzen uit het stedenbouwkundige plan zijn leidend voor het bestemmingsplan met dien verstande dat voor velden 5, 6 en 7 nieuwere inzichten zijn verwerkt. Voor velden 5, 6 en 7 is een nadere uitwerking in de vorm van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) gemaakt in overleg met ontwikkelaar en geselecteerde architecten.

Bij de bestaande hoogbouw wordt de mogelijkheid opgenomen om de onderste lagen uit te breiden. Ter plaatse zijn woningen mogelijk maar ook niet-woonfuncties, zoals kantoren, dienstverlening en bedrijvigheid. Daarnaast worden ten opzichte van het stedenbouwkundige plan de bebouwingsmogelijkheden aan het centrale parkgedeelte verruimd. Mede hierdoor kan de bestaande hoogbouw een geheel ander aanzicht krijgen.

De hoogte van de bebouwing is conform het stedenbouwkundige plan bepaald, waarbij de bebouwing naast een maximale hoogte soms ook een minimale hoogte krijgt opgelegd. Bij de hoogbouw wordt enige marge voor een afwijkende woningvorm op de bovenste verdieping opgenomen; daarnaast kan de bebouwing aan het park 5 woonlagen hoog worden

bovenop een parkeerlaag, die door het glooiende maaiveld van het toekomstige park verdiept lijkt te liggen en daarmee aan het zicht wordt onttrokken. Het parkeren moet binnen het veld worden opgelost en wel zodanig dat deze niet rechtstreeks grenst aan de openbare ruimte en ten minste 1 parkeerplaats per woning omvat. Binnen de woonbestemming is de gebruikelijke regeling van toepassing met betrekking tot bedrijven, kantoren en praktijkruimten aan huis. In de plint (= begane grond) van de hoogbouw zijn ook zelfstandige niet-woonfuncties mogelijk, met uitzondering van detailhandel en horeca.

Ad 3. gemengde bouwvelden (veld 4, 8, 10 en Winkelcentrum In de Hoven)

Bij de randen van de woonwijk langs de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan wordt op de begane grond multifunctioneel gebruik mogelijk gemaakt. Het in januari 2006 vastgestelde ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Het winkelcentrum In de Hoven wordt uitgebreid met nieuwbouw aan de zijde van de Martinus Nijhofflaan en de Troelstralaan. Het winkelcentrum krijgt voorkanten aan deze openbare ruimten. Boven de winkels is woningbouw mogelijk met de benodigde parkeergelegenheid. Door deze combinatie van functies ontstaat een nieuwe gevelwand langs de Martinus Nijhofflaan en de Troelstralaan.

Op de hoek met de Aart van der Leeuwlaan is hoogbouw mogelijk tot maximaal 75 meter. In de Hoogbouweffectrapportage (HER) is aangetoond dat dergelijke hoge bebouwing ter plaatse aanvaardbaar is. De HER is gebaseerd op het beleid "Nota Bouwhoogten".

Het aan dit winkelcentrum aansluitende deel langs de Papsouwselaan (veld 8) zal op de begane grond naar verwachting worden ontwikkeld als een soort bazaar met een menging aan publieksgerichte functies, waaronder ook detailhandel. Het noordelijke gedeelte langs de Papsouwselaan (veld 4) zal op de begane grond eveneens een menging aan publieksfuncties krijgen. Hier wordt vooral gedacht aan op zorg gerichte functies. Boven deze "plint" met publieksfuncties ter plaatse van veld 4 en 8 komt woningbouw, waarbij binnen het veld het benodigde parkeren wordt opgelost. Door de beoogde nieuwbouw van het winkelcentrum In de Hoven en de velden 4 en 8 ontstaat ook een doorlopende gevelwand langs de Papsouwselaan.

In de zuidwesthoek langs de Martinus Nijhofflaan ter plaatse van veld 10 is een woontoren mogelijk met een maximale hoogte van 52 meter. De hoogte is op basis van de HER bepaald in samenhang met de hiervoor beschreven hoogbouw van winkelcentrum In de Hoven (veld 11).

Op de begane grond zijn publieksgerichte functies mogelijk gemaakt ten einde een positieve uitstraling naar de openbare ruimte te verkrijgen. Detailhandel is ter plaatse ongewenst. Het parkeren bij dit gebouw zal volledig in pandig worden opgelost, waarbij er geen parkeergarage in de gevel langs de openbare ruimte zichtbaar zal zijn.

locatie Ipse, Roland Holstlaan 1087

Het bestaande kinderdagcentrum voor verstandelijk gehandicapten zal worden verplaatst naar een andere locatie. Ter plaatse wil men een woongebouw voor groepswoningen ontwikkelen. In stedenbouwkundig opzicht is een dergelijk wooncomplex in 2 lagen met kap mogelijk binnen de huidige bestemmingsplanregeling. Gelet op de bijzondere positie van dit perceel in de structuur van de wijk is aan het perceel een maatschappelijke bestemming toegekend.

Koninkrijksaal Jehovagetuigen J.J. Slauerhofflaan

Op de hoek van de Slauerhofflaan en de Guido Gezellenlaan staat een kerkgebouw. Het kerkgenootschap wil het gebouw vernieuwen en vergroten naar hedendaagse eisen die aan een dergelijk gebouw worden gesteld. Deze nieuwbouw is ruimtelijk aanvaardbaar mits het perceel iets in zuidelijke richting wordt verschoven, zodat het gebouw geen onderbreking van het groen langs de Slauerhofflaan vormt.

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

Voor die wijk Poptahof, inclusief het winkelcentrum In de Hoven, die in de planperiode ingrijpend zal worden aangepast, is een wat ruimere bestemmingsregeling opgenomen. Dit biedt enige flexibiliteit voor de nadere uitwerking van de plannen.

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 moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe 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 maximale goothoogte van de woningen aangegeven middels het aantal toegestane lagen L (bouwlagen). In principe mogen woningen een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is wordt de kap met de aanwijzing * uitgesloten. De drive-in woningen in de zuidwestelijke kwadrant van het plangebied is een afwijkende regeling opgenomen. Dit om reeds bestaande afwijkende kapvormen ook in de toekomst mogelijk te maken. Voor de panden is de aanwijzing + opgenomen. waardoor de kappen voorzien kunnen worden 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 een 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 tegemoetgekomen 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 verkeer. Binnen de bestemming is de aanwijzing p opgenomen. Bij die aanwijzing is alleen parkeren toegestaan.

Voor de te herstructureren wijk Poptahof zijn bijzondere bouwhoogtevoorschriften opgenomen. Hierin is soms gewerkt met het aantal bouwlagen, soms met een minimale en/of maximaal bouwhoogte in meters. De regeling vloeit rechtstreeks voort uit het vastgestelde stedenbouwkundig plan Poptahof.

Kantoordoeleinden

De in het plangebied aanwezige kantoren hebben de bestemming kantoordoeleinden gekregen. Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. De maximale toegestane categorie voor kantoren is 1 van de Lijst van Bedrijfstypen (LvB) met een vrijstelling voor categorie 2.

Bedrijfsdoeleinden

De noordoost hoek van het plangebied heeft van oudsher een gemengd karakter. Alleen in dit gebied komen bedrijven voor. Bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 LvB zijn toegestaan. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan. Voor bestaande bedrijven vallend onder een hogere categorie is een zogenoemde maatbestemming opgenomen. Deze bedrijven mogen alleen vervangen worden door eenzelfde type bedrijf en dus niet door ieder willekeurig bedrijf vallend onder dezelfde hogere categorie. Op de plankaart wordt de maximale goothoogte in meters aangegeven. In principe mogen bedrijven een kap hebben, daar waar dit uit ruimtelijke oogpunt ongewenst is, wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Binnen de bebouwingsgrenzen is in een aantal gevallen een maximaal toegestaan bebouwingspercentage opgenomen. In die gevallen mag de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste het genoemde percentage van het bebouwingsvlak bedragen. Gebouwen aangewezen met een c zijn cultuurhistorisch waardevolle maar niet als zodanig beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

Eén bedrijf aan de Röntgenweg heeft de aanwijzing md (Maatschappelijke doeleinden) waarbij op de eerste verdieping maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Op de eerste verdieping van het betreffende bedrijf is een onderwijsvoorziening aanwezig.

Gemengde doeleinden

Aan weerszijden van de Papsouwselaan liggen zogenoemde winkelstrips waarin op de begane grond winkels, kantoren en bedrijven zijn gevestigd. De gebouwen zijn vanaf de begane grond in gebruik voor wonen. Deze percelen hebben de bestemming gemengde doeleinden gekregen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijk voorzieningen alleen toegestaan op de begane grond. Detailhandel en horeca zijn alleen toegestaan indien op de plankaart een aanwijzing d en/of h is opgenomen. Dit onderscheid is in dit bestemmingsplangebied gemaakt omdat de gemeente detailhandel wil concentreren in het winkelcentrum en voor het overige wil beperken tot bestaande detailhandel in de strips. Voor sommige gebouwen is de aanwijzing GD1 of GD 2 opgenomen. Voor die gebouwen geldt dat zowel de begane grond als de eerste verdieping voor gemengde functies mogen worden gebruikt.

Voor het te ontwikkelen winkelcentrum In de Hoven en veld 8 van de Poptahof langs de Papsouwselaan is een flexibele regeling voor de ontwikkeling van het winkelcentrum opgenomen. Detailhandel is in oppervlakte beperkt en kan in maximaal 2 lagen worden gerealiseerd. Naast winkels zijn ook andere niet-woonfuncties mogelijk waaronder horeca en dienstverlening. Boven de winkels zijn woningen mogelijk en het noodzakelijke parkeren. Voor de bestaande kantoren van de Torenhoven is een zodanige regeling opgenomen dat deze kantoren ook elders binnen het bouwvlak mogelijk zijn. Bij het winkelcentrum is de hoogte van de verschillende onderdelen met scheidingslijnen bouwhoogte geregeld. Bedrijven, detailhandel, kantoren enzovoort, die voorkomen in categorie 1 LvB zijn toegestaan. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 2-bedrijven toegestaan. Dit alles met uitzondering van inrichtingen die in de LvB een rand om de bedrijfscategorie hebben. Voor deze inrichtingen is de afstand voor gevaar maatgevend. Boven deze bedrijfstypen zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan.

Aan het wooncomplex in de zuidwesthoek van de Poptahof is ook de bestemming gemengde doeleinden toegekend omdat ter plaatse op de begane grond ook niet woonfuncties zijn toegestaan.

Maatschappelijke doeleinden

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming maatschappelijke doeleinden gekregen. Onder maatschappelijke doeleinden wordt ook verstaan begeleid wonen. De plankaart geeft zo veel mogelijk informatie over de bij deze bestemming in acht te nemen bouwvoorschriften. Op de plankaart wordt de maximale goothoogte in meters aangegeven. In principe mogen gebouwen een kap hebben, daar waar dit uit ruimtelijke oogpunt ongewenst is, wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.

Detailhandelsdoeleinden

De bestaande winkels in het plangebied, waar vooralsnog geen concrete plannen voor (her)ontwikkeling bestaan, zoals AH aan de Martinus Nijhofflaan en het voormalig bankgebouw op het Delflandplein, zijn bestemd voor detailhandelsdoeleinden. Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Detailhandel die een beperkte inbreuk maakt op het woon- en werkmilieu van het plangebied is toegestaan onder de bestemming detailhandelsdoeleinden. Detailhandel die voorkomt in categorie 1 LvB zijn binnen deze bestemming zonder meer toegelaten. Voor detailhandel vallend onder categorie 2 is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen.

Garages

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

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.

Tuin

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

De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw waaraan wordt uitgebouwd, ten hoogste 2,5 meter bedragen. Voor aan- en uitbouwen is de maximale bouwhoogte gelijkgesteld met de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 meter en gemeten vanaf peil. Voor uitbouwen van de drive-in woningen geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen vermeerderd met 0,4 meter. Voor (vrijstaande) bijgebouwen is de maximale bouwhoogte op 3 meter bepaald. Aan- en uitbouwen aan de zijgevel mogen maximaal 3 meter breed/diep zijn.

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 toegestaan, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Op de gronden met de bestemming voortuin mag niet worden geparkeerd. Alleen ter plaatse van de aanwijzing p moet een parkeerplaats aanwezig zijn.

Openbaar groen

In dit plangebied is al het groen dat voor het publiek vrij toegankelijk is bestemd als openbaar groen. Binnen de bestemming bestaan beperkte bouwmogelijkheden voor recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

De maximaal toegestane bouwhoogte van de bouwwerken is opgenomen in het artikel "hoogteaanduidingen". Locaties aangewezen met s zijn bestemd voor speelplaats.

Verkeersdoeleinden 1

De wijkstraten en pleintjes hebben de bestemming verkeersdoeleinden 1 gekregen. Doorgaans geldt voor dit soort wegen gelet op de verblijfsfunctie 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 2. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 kilometer per uur, maar worden ingericht op een lagere snelheid (40 km/uur).

De bestemming laat beperkte bouw- en aanlegmogelijkheden toe, zoals verhardingen, kunstwerken enzovoort. Voor fietstrommels zijn aparte afmetingen voorgeschreven

Water

De hoofdwatgangen zijn bestemd voor water. De overige watgangen zijn niet specifiek bestemd, maar vallen onder bijvoorbeeld de bestemming openbaar groen, park enzovoort. Voor het water in de Poptahof is met een aanwijzing enige flexibiliteit aangebracht. Het water mag ook gebruikt worden voor groen of verkeersdoeleinden 1 onder voorwaarden dat het totale oppervlak aan water in dat deel van het plangebied niet wordt verminderd. Voor leidingen binnen de bestemming water is altijd vergunning van het hoogheemraadschap Delfland nodig. De afstand tussen slootbodem en de bovenkant van de leidingen bedraagt 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.

3.2.3 Overige bepalingen

Gebruiksbepalingen

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

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

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 zijn in dit artikel de maximale bouwhoogten van bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen.

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.

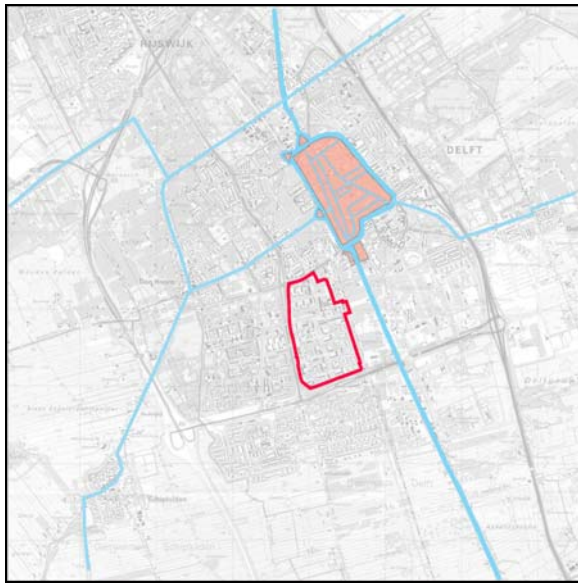
Strafbepaling

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.

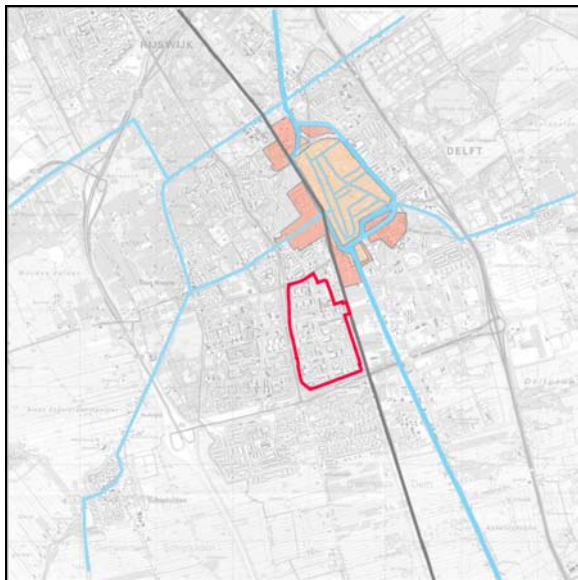
3.2.4 Specifieke elementen

Seksinrichtingen

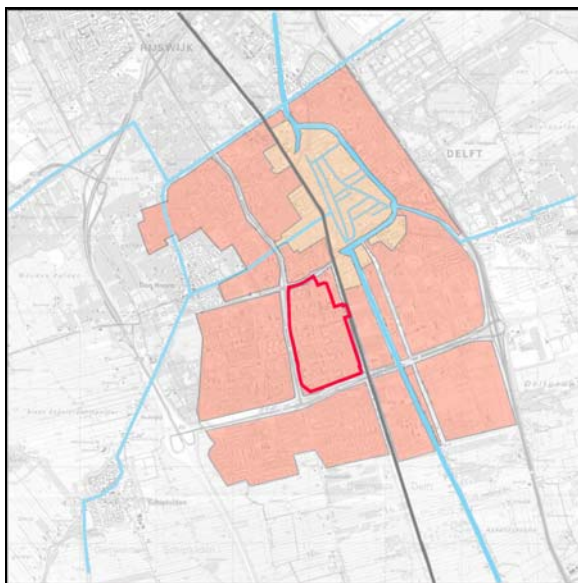
Voor het gehele gemeentelijke grondgebied geldt een paraplubestemmingsplan waarin is bepaald dat seksinrichtingen in Delft worden beschouwd als bedrijven en dat voor dergelijke bedrijven een verbod geldt met de mogelijkheid voor vrijstelling onder voorwaarden voor de vestiging van twee seksinrichtingen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



Delft rond 1800



Delft rond 1900



Delft rond 2000

figuur 5: historische ontwikkeling

4 Ruimtelijke opzet

4.1 Bestaande situatie

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

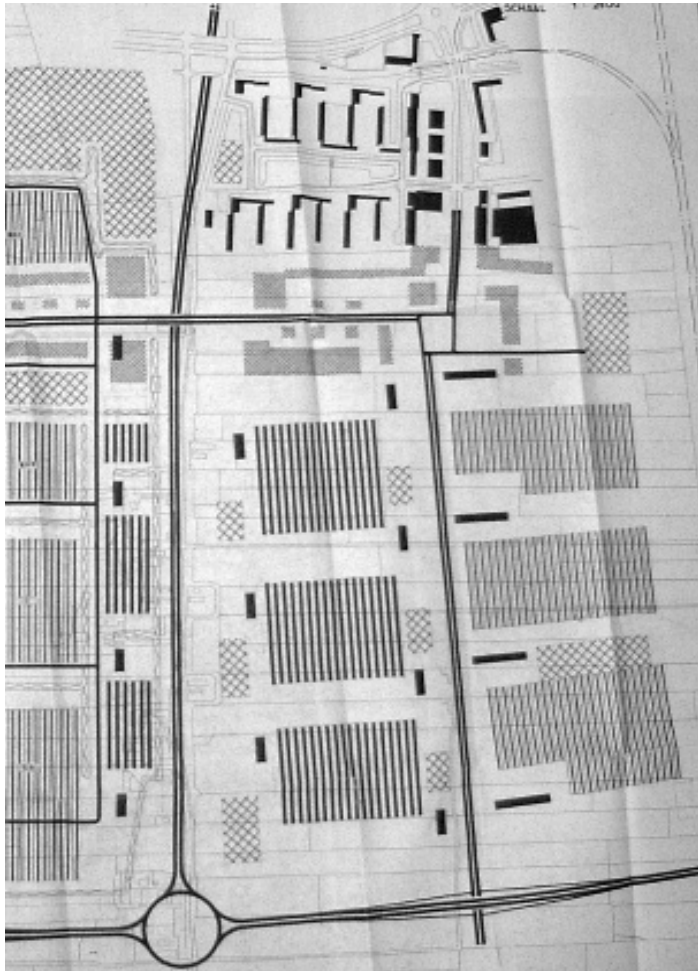
historie

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

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

stedenbouwkundige opzet Voorhof

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



figuur 5: Structuurplan Van Embden

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

De Provincialeweg diende als hoofdontsluitingsweg. De Buitenhofdreef en de Voorhofdreef fungeerden als de wijkontsluitingswegen en sloten aan op de Provincialeweg via de (huidige) Kruithuisweg. De beide dreven waren onderling met elkaar verbonden via de Martinus Nijhofflaan. De wijk was opgebouwd uit een aantal woningbouwstempels die meermalen in het gebied herhaald zijn. De structuur langs de hoofdwegen was ruimer van opzet dan de woningbouwstempels. Dit deel bestond uit losse elementen in het groen langs deze wegen. Langs deze wegen waren ook maatschappelijke voorzieningen als scholen en kerken gedacht. Langs de Papsouwselaan-Martinus Nijhofflaan waren de bijzondere en commerciële voorzieningen geconcentreerd.

huidige situatie

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

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

Voorhof Noordoost

In Voorhof Noordoost is zowel bedrijvigheid als woningbouw te vinden. Vanouds zijn hier diverse servicebedrijven en kleine middenstanders te vinden. In het gebied is een ondernemersvereniging actief en bestaan er in de diverse appartementencomplexen VVE's. De ontwikkelingen die samenhangen met de Spoorzone zullen van grote invloed zijn op dit gebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door een menging aan functies.

Poptahof

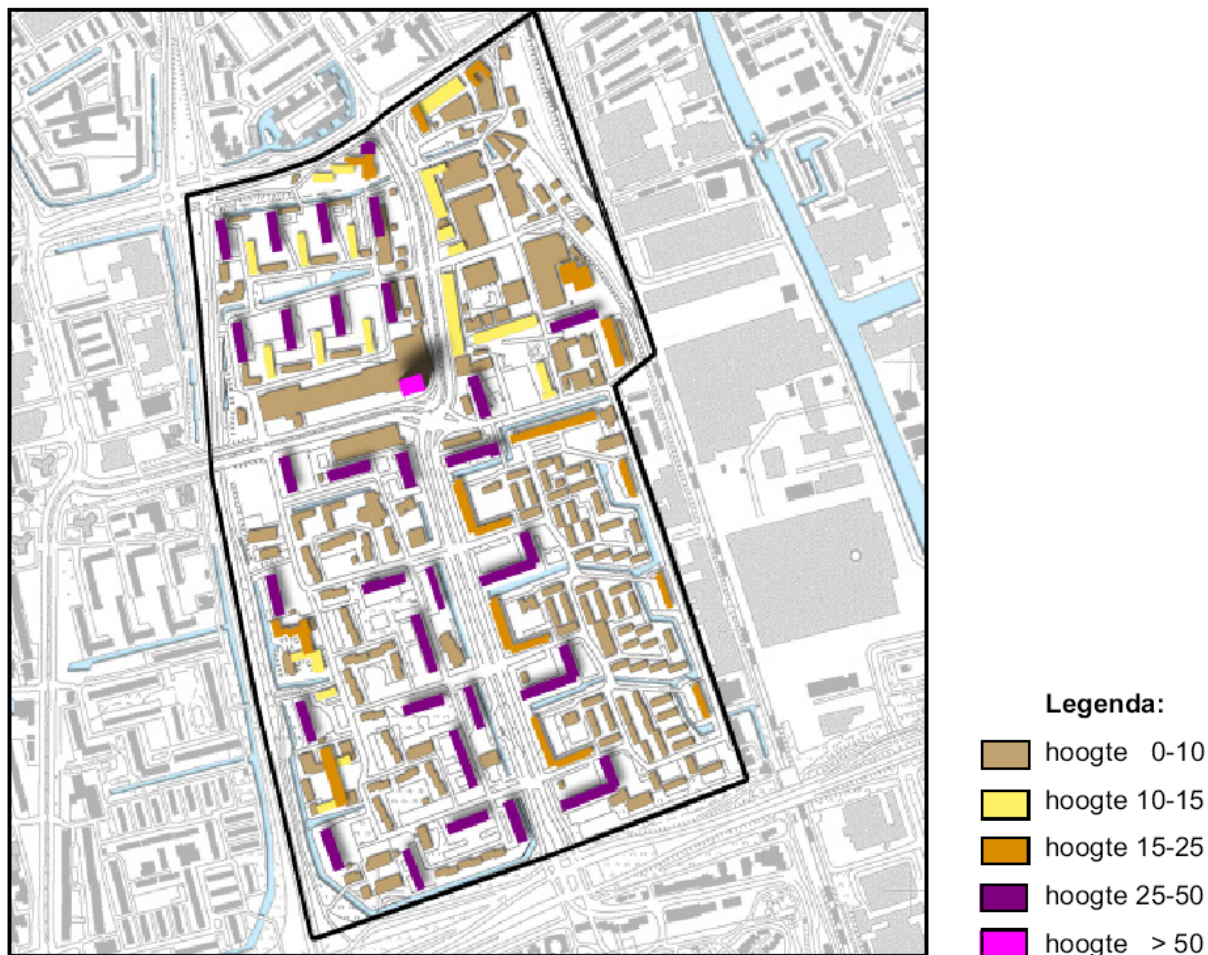
De Poptahof wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een achttal grote flats en diverse kleine complexen. De structuur van de buurt is eenvoudig, er zijn slechts 2 straten. Veel van het sociale leven speelt zich in deze buurt af op straat en in en rond het nieuwe wijkcentrum de Vleugel. Ook de Hovenpassage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

Voorhof Zuidoost

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

Voorhof Zuidwest

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



figuur 6: bestaande situatie met bouwhoogten

4.2 Beleid en Onderzoek

4.2.1 Rijksbeleid

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

Nota Ruimte

Het nationale ruimtelijk beleid is neergelegd in de Nota Ruimte. Hoewel de beleidsuitspraken uit deze nota richtinggevend zijn voor het beleid op een lager schaalniveau, zijn de beleidslijnen in de nota van een dusdanig hoog abstractieniveau dat hieruit voor het plangebied geen directe, concrete beleidsvoornemens zijn te destilleren.

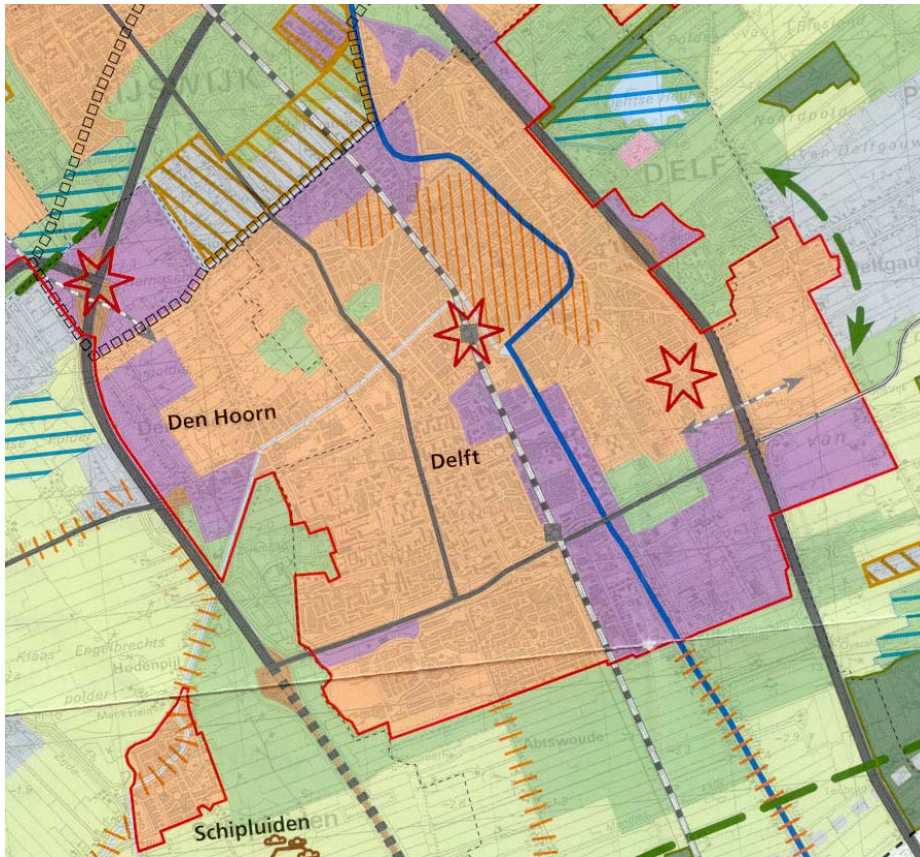
In de Nota Ruimte staan geen direct op het bestemmingsplangebied gerichte beleidsdoelstellingen. De Nota Ruimte gaat uit van decentralisatie daar waar mogelijk. Dit houdt in dat de provincie, het stadsgewest en de gemeente de aangewezen overheden zijn om ruimtelijke orderingsbeleid op te stellen.

4.2.2 Regionaal beleid

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

Streekplan Zuid-Holland West 2003

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



figuur 7: uitsnede kaart Streekplan Zuid-Holland West

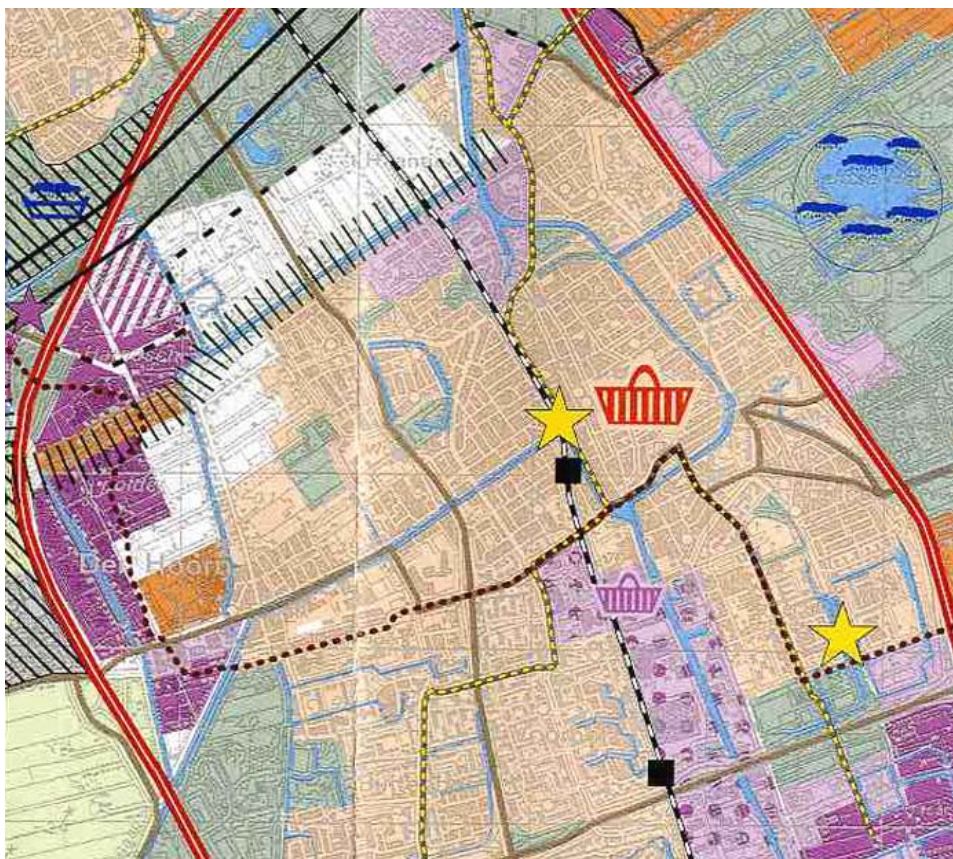
Het streekplan gaat uit van het bijbouwen van een substantieel aantal woningen in het streekplangebied. In het streekplan is gekozen voor het sturen op stedelijk ruimtebeslag met behulp van bebouwingscontouren, de rode contouren. De gedachte achter deze beleidskeuze is zuinig omgaan met ruimte. Buiten deze contouren is het in principe niet toegestaan bebouwing te realiseren. Het gehele plangebied valt binnen de rode of bebouwingscontour. De locatie valt grotendeels binnen de legenda-eenheid "Stads- en dorpsgebied". In het streekplan staat stads- en dorpsgebied omschreven als een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelvoorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.

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

In het streekplan is het gehele plangebied aangewezen als stedelijk vernieuwingsgebied met als ontwikkelingsrichting "overig, regie bij de gemeente". Om voldoende ruimte voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren is stedelijke vernieuwing noodzakelijk.

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

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



figuur 8: uitsnede kaart RSP

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 beleidsvoor-nemens van rijk, provincie en gemeenten in onderlinge samenhang. Voor Delft zijn met name het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling en het versterken van de economische positie van Haaglanden van belang. Dit betekent dat binnen Delft passende woonmilieus voor de meer koopkrachtige huis-houdens gerealiseerd moeten worden.

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

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

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

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Delft 2025

In december 1998 is de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 vastgesteld (figuur 8). 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 ontwik-kelen tot Kennisstad en als compacte stad.

De ontwikkelingsvisie gaat uit van het concept van de Ruggengraat van Delft: deze verbindt de binnenstad met de wijken. In de ontwikkelingsvisie wordt veel aandacht besteed aan deze radiale OV-routes. Langs de radiale routes wordt ingezet op multifunctionaliteit en is

verdichting gewenst. Daarmee wordt draagvlak gecreëerd voor het openbaar vervoer en worden aantrekkelijke routes naar het centrum van Delft gerealiseerd. Langs deze routes is ruimte voor voorzieningen. Binnen het plangebied zijn de Westlandseweg, de Papsouwse-
laan, de Voorhofdreef en de Martinus Nijhofflaan aangegeven als radiale routes.
De Poptahof is in de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 aangewezen als herstructureringswijk.



figuur 9: overzichtskaart Ontwikkelingsvisie Delft 2025

4.3 Gewenste ontwikkelingen

Het bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. De bestaande woonwijken worden in hun huidige structuur gehandhaafd. Conform de uniforme regeling voor uitbreidingen van woningen wordt ook in dit bestemmingsplan voor bestaande woningen de mogelijkheid geboden tot uitbreiding.

Nieuwe aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn alleen toegestaan op ten minste 1 meter achter de voorgevel. Reeds aanwezige aan- en uitbouwen die niet aan deze regel voldoen, worden niet positief bestemd. Bij herbouw zal de aanbouw naar achteren moeten worden geplaatst.

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

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

aan- en uitbouwen

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

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

dakopbouwen

Bij verschillende plat afgedekte woningen, zoals de drive-inwoningen in het zuidwestelijk deel van de Voorhof zijn in het verleden dakopbouwen geplaatst. Deze zijn ruimtelijk aanvaardbaar, hetgeen betekent dat ook voor de aangrenzende woningen vergelijkbare dakopbouwen mogelijk worden gemaakt. In het gebied ten oosten van de Voorhofdreef komen dergelijke dakopbouwen maar in beperkte mate voor. In verband met het behoud van het kleinschalige laagbouw karakter van dit woongebied wordt geen mogelijkheid geboden voor het bouwen van dakopbouwen op die woonblokken die nu nog geen dakopbouwen hebben. In het plangebied is één locatie waar (ingrijpende) veranderingen gepland zijn voor de komende 10 jaar en dat is de Poptahof. Op andere locaties zijn wel ontwikkelingen voorzien maar die ontwikkelingen zijn onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan te kunnen worden meegenomen. Het betreft de AH-vestiging aan de zuidzijde van de Martinus Nijhofflaan en het bedrijventerrein Voorhof Noord. Daarnaast is in het kader van de inspraak nog een concrete ontwikkeling naar voren gekomen aan de Roland Holstlaan, die in het bestemmingsplan is meegenomen.

locatie Ipse, Roland Holstlaan 1087

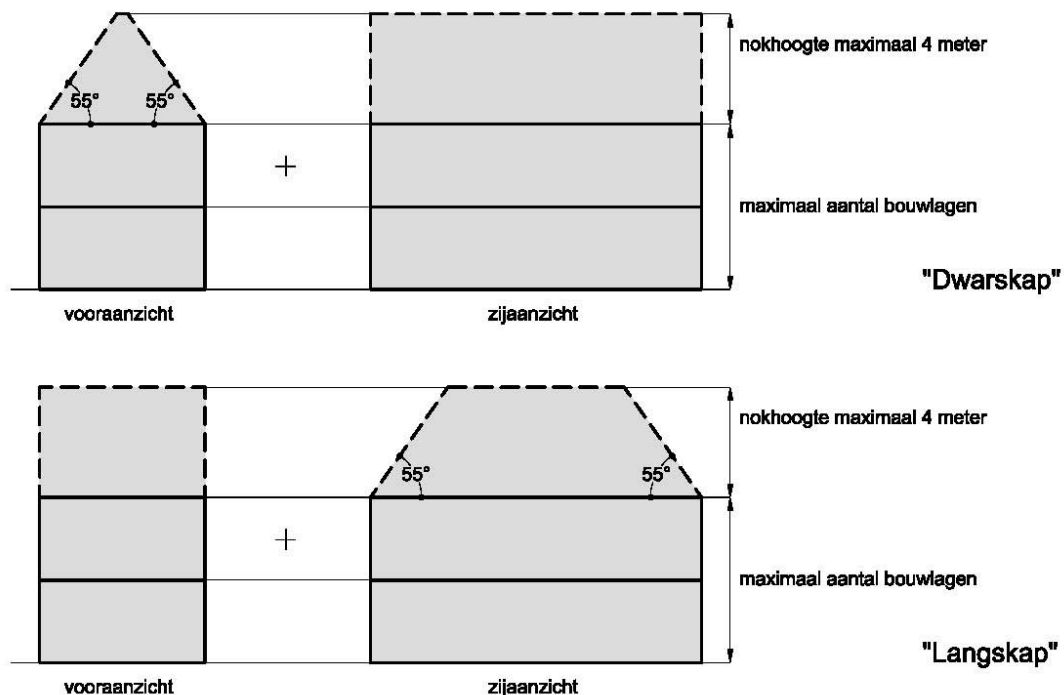
Het bestaande kinderdagcentrum voor verstandelijk gehandicapten zal worden verplaatst naar een andere locatie. De wens bestaat een woongebouw voor groepswoningen op deze locaties te ontwikkelen. In stedenbouwkundig opzicht is een wooncomplex in 2 à 3 lagen mogelijk binnen de huidige situatie. Hogere bebouwing voor wonen zal op basis van nog te verrichten studie nader moeten worden onderzocht. In 2006 is gestart met het opstellen van een gebiedsvisie voor Voorhof Zuidwest, waarvan de locatie onderdeel uit maakt.

Vooruitlopend op deze gebiedsvisie wordt uitgegaan van een bijzonder wooncomplex in 2 à 3 lagen.

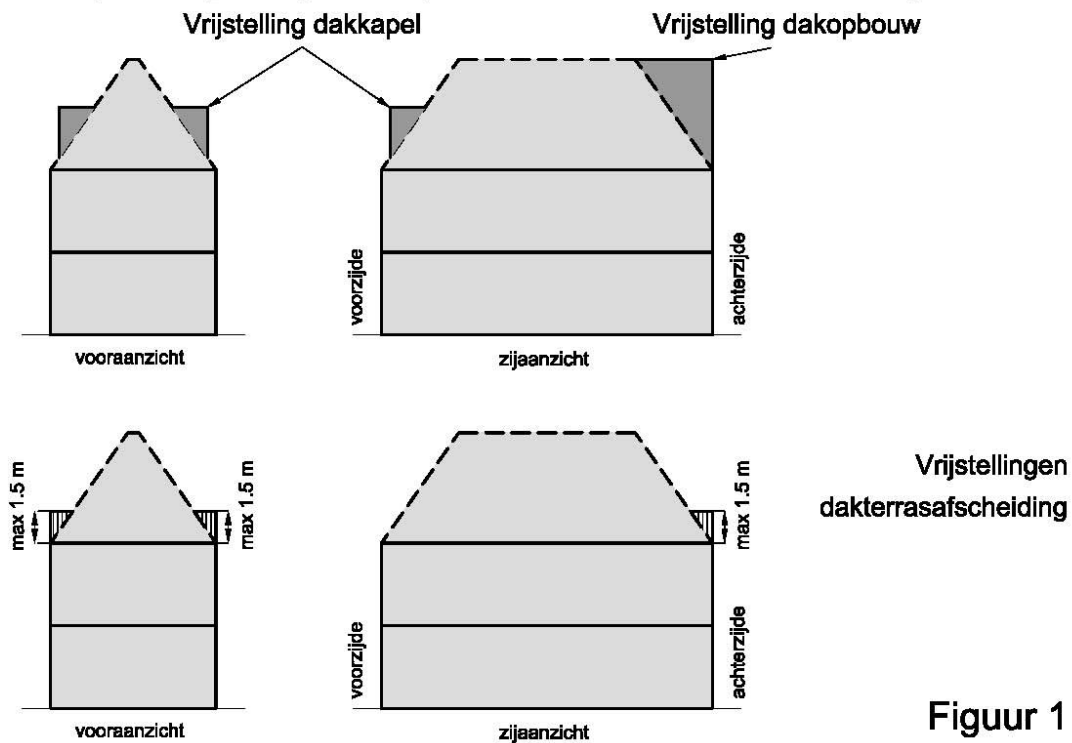
Koninkrijksaal Jehova getuigen J.J. Slauerhofflaan

Op de hoek van de Slauerhofflaan en de Guido Gezellenlaan een kerkgebouw. Het kerkgenootschap wil het gebouw vernieuwen en vergroten naar hedendaagse eisen die aan dergelijke gebouwen worden gesteld. Deze nieuwbouw is ruimtelijk aanvaardbaar mits het perceel iets in zuidelijke richting wordt verschoven, zodat het gebouw geen onderbreking van het groen langs de Slauerhofflaan vormt.

Denkbeeldig kapprofiel



Vrijstellingen (binnenplans en onder voorwaarden)



Figuur 1

figuur 10: voorschriften kapcontour

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



De Poptahof is onderverdeeld in verschillende velden met bebouwing enerzijds en de openbare ruimte anderzijds. Belangrijk onderdeel van de herstructurering is de realisatie van een parkgebied bestaande uit een westelijk deel langs de Provincialeweg, een noordelijke deel langs de Westlandseweg en een centraal parkgedeelte ook een nieuwe waterstructuur wordt gerealiseerd. Bij de bouwvelden wordt onderscheid gemaakt in de velden waarin voornamelijk woningen zullen worden gerealiseerd en de velden langs de Papsouwse laan en de Martinus Nijhofflaan, waarin een zekere functiemenging wordt mogelijk gemaakt. Voor het winkelcentrum In de Hoven zijn inmiddels de plannen op hoofdlijnen bepaald en deze zijn in het plan opgenomen.

7 november 2006



figuur 12: stedenbouwkundig plan Poptahof



figuur 13: stedenbouwkundig plan Poptahof stand van zaken maart 2006

Kenmerkend voor het plan van de Poptahof is dat het parkeren voor het overgrote deel binnen de bouwvelden en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte zal worden opgelost. Daarnaast wordt de open structuur van verschillende woonblokken (hoogbouw, middel-hoogbouw en laagbouw) in een stempel omgezet naar bouwblokken die een binnenterrein hebben dat in ieder geval visueel met de omliggende openbare ruimte verbonden is. In ruimtelijk opzicht is de samenhang van de verschillende bouwblokken binnen een veld van belang evenals de samenhang tussen de verschillende velden gelet op de stedelijke ruimte die de velden samen vormen. Deze samenhang wordt in het bestemmingsplan op hoofdlijnen gewaarborgd, terwijl in de vorm van flankerend beleid (beeldkwaliteitplan) aanvullende waarborgen voor het bereiken van de gewenste samenhang worden opgenomen. Samenhang betekent in dit kader ook dat er juist verschillen worden nagestreefd, waardoor er geen eentonig beeld zal worden. Een gevarieerd beeld is een belangrijk uitgangspunt, maar de verschillende bouwblokken binnen een veld dienen wel "familie" van elkaar te zijn.

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

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

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

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



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

figuur 14: bouwvelden met nummering

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

Velden 4 en 8

Deze twee velden liggen tussen de Troelstralaan en de Papsouwselaan. Ook voor deze velden vormt de bestaande hoogbouw een belangrijke basis. In tegenstelling tot de hiervoor beschreven woonvelden, krijgen deze beide velden een stedelijke plint in de vorm van commerciële en publieksgerichte functies langs de Papsouwselaan. Ter plaatse zijn ook winkels mogelijk, mits die niet concurrerend zijn voor het winkelcentrum In de Hoven. Boven de plint zijn woningen geprojecteerd. Op het binnenterrein zal parkeren worden opgelost, naar verwachting in twee lagen.

Veld 9

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

Veld 10

Op dit veld langs de Martinus Nijhofflaan, tussen de Aart van der Leeuwlaan en de Provincialeweg is een kleine bouwlocatie aanwezig. De bebouwing op deze plek kan een belangrijk ruimtelijk accent vormen dat bij de toekomstige aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg markeert. Door kleine omvang van het veld is sprake van een complexe bouwopgave. De toegestane bouwhoogte van maximaal 52 meter is bepaald op basis van een hoogbouweffectrapportage (zie bijlage).



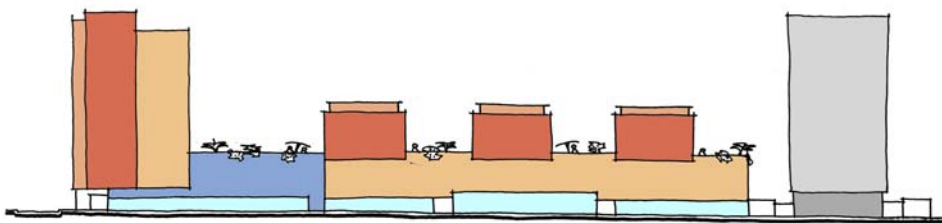
figuur 15: veld 11 Winkelcentrum In de Hoven (situatie/begane grond)

Veld 11 (Winkelcentrum In de Hoven)

Dit veld betreft het winkelcentrum In de Hoven, met inbegrip van het kantoorgebouw Torenhove. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van uitbreiding van dit winkelcentrum deels door verplaatsing (concentratie) van de winkels langs de Papsouwselaan (veld 4 en 8). Hierdoor ontstaat een compact winkelcentrum. In januari 2006 is het ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven voor dit veld vastgesteld door de gemeenteraad. In het onderstaande worden de belangrijkste ontwikkelingen samengevat.

Het nieuwe winkelcentrum wordt een samenhangend bouwblok, met op de oosthoek het bestaande kantoorgebouw Torenhove en op de westhoek een nieuwe woontoren van maximaal 75 meter hoog. Langs de Martinus Nijhofflaan wordt de tussenliggende gevelwand gevormd door winkels en daarboven woningen alsmede naast de nieuwe woontoren een parkeervoorziening boven de winkels op maaiveld. Indien bij de architectonische uitwerking de parkeerplaatsen op een andere wijze kunnen worden opgelost, kunnen ter plaatse ook woningen worden gebouwd.

Centraal in deze gevelwand wordt de hoofdtoegang van het winkelcentrum, ter hoogte van de in de toekomst verplaatste tramhalte, benadrukt door een terugliggend gedeelte. Hierdoor ontstaat ook een ruimere openbare voorruimte.



figuur 16: gevelwand Martinus Nijhofflaan

Langs de Papsouwselaan komt een nieuwe parkeergarage boven de winkels. Deze parkeergarage is maximaal 6 lagen hoog en sluit aan op de geplande bebouwing van de Poptahof langs de Papsouwselaan (veld 8). Tussen deze parkeergarage en de Torenhove is nog aanvullende bebouwing mogelijk met parkeergelegenheid en/of woningen.

Aan de zijde van de Troelstralaan wordt de bestaande parkeergarage boven de C1000 met één of mogelijk twee lagen uitgebreid. De rest van deze straatruimte wordt begeleid door een gevel, waarbij boven de winkels woningen zichtbaar zijn. De straatwand wordt in totaal maximaal 5 lagen hoog en ter plaatse van een centraal terugliggend deel 6 lagen hoog.

Het winkelcentrum heeft in de nieuwe situatie een totaal oppervlak van ongeveer 22.000 m² bvo. Op een dergelijke wijze ontstaat een waarborg voor het functioneren van het winkelcentrum op lange termijn met voldoende ruimte voor aanpassingen aan veranderende wensen van consumenten en ondernemers.

Ter plaatse van het centrale gedeelte wordt er een openbare noordzuid route voor voetgangers door het winkelcentrum opgenomen, die aansluit op de nieuwe tramhalte en de doorgang in het winkelcomplex aan de zuidkant van de Martinus Nijhofflaan. Deze openbare route door beide winkelcomplexen is ook na sluitingstijd te gebruiken.

De circa 330 nieuwe woningen zijn op drie plaatsen gesitueerd. Langs de Troelstralaan komen woningen in 3 à 4 lagen bovenop de winkels op de begane grond. Langs de Martinus Nijhofflaan is op de hoek met de Aart van der Leeuwlaan hoogbouw van maximaal 75 meter mogelijk. Uit de hoogbouw-effect-rapportage is gebleken dat hoogbouw ter plaatse mogelijk is mits deze uit twee slanke woontorens bestaat.

In de gevelwand tussen deze woontoren en Torenhove varieert in hoogte tussen circa 7 en 12 lagen.

Het bestaande kantoorgebouw Torenhove omvat circa 20.000 m² bvo kantoor. Deze functie blijft in principe gehandhaafd, al wordt rekening gehouden met het verbouwen van deze kantoorruimte tot woningen. In het gebouw zijn ongeveer 120 woningen mogelijk. Binnen het plangebied mogen de bestaande m² kantoorruimte elders worden teruggebracht, bijvoorbeeld in plaats van de woontoren op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Aart van der Leeuwlaan. De kantoorruimte mag ook geheel worden vervangen door woningen. Bij een dergelijke ontwikkeling moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.



figuur 17: stedenbouwkundige schets Voorhof Noordoost

Voorhof Noordoost

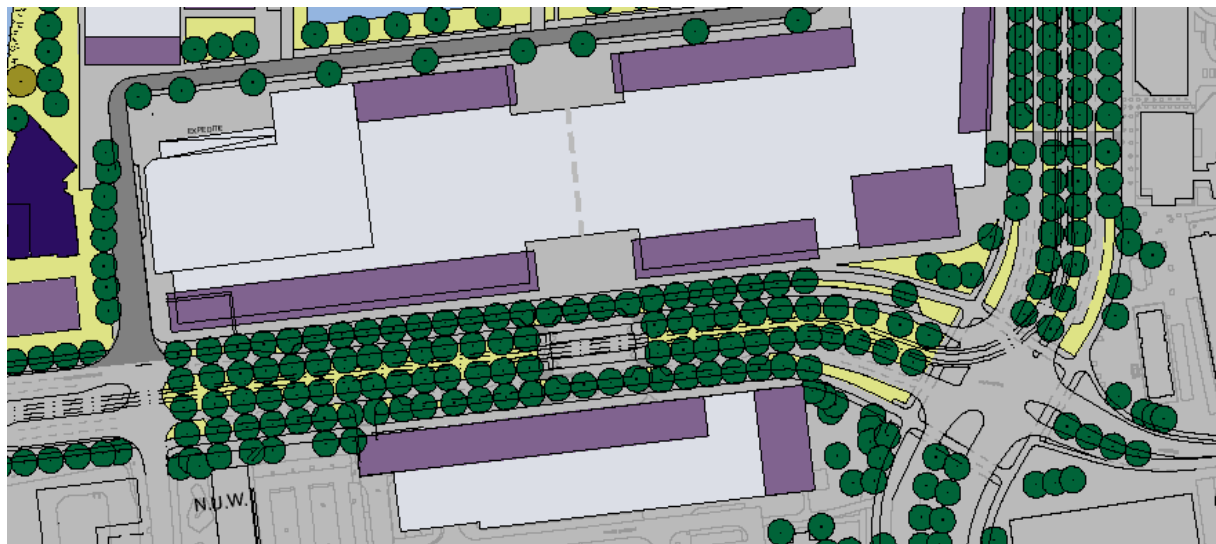
In het noordoosten van de Voorhof ligt achter de gemengde bebouwing aan de Papsouwse-
laan (beneden winkels, kantoren en bedrijven en daarboven woningen) een kleinschalig
bedrijventerrein. Direct ten noorden van de Minervaweg ligt een klein woongebied.
Het bedrijventerrein ligt deels binnen het plangebied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

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

De ontwikkelingen voor het gebied zijn evenwel nog niet uitgekristalliseerd en daarom is de ontwikkeling niet meegenomen in het bestemmingsplan.

Martinus Nijhofflaan Zuidzijde

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



gesloten de ontwikkelingsmogelijkheden nader te onderzoeken. Gelet op de beschikbare ruimte voor nieuwe detailhandel is een beperkte uitbreiding in

figuur 18: ontwikkeling Martinus Nijhofflaan zuidzijde

principe mogelijk. Deze dient gecombineerd te worden met de noodzakelijke parkeergelegenheid en een ruimtelijke verbetering van de bestaande situatie. In samenhang met de overzijde van de Martinus Nijhofflaan (In de Hoven/Poptahof) wordt een duidelijke wandvormende ontwikkeling gewenst. Aan de zijde van het Delflandplein kan hoge bebouwing in aansluiting op de bestaande hoge woongebouwen "rond" Torenhove de ruimtelijke begrenzing van dit plein versterken. In de nieuwbouw zal de bestaande passage moeten worden uitgebouwd in samenhang met de geplande (verschoven) tramhalte. Hierdoor ontstaat door beide winkelgebieden aan weerszijden een aantrekkelijke noordzuidroute voor voetgangers. Over de ontwikkelingen bestaat evenwel onvoldoende duidelijkheid om deze nu in het ontwerpbestemmingsplan mee te kunnen nemen. In verband hiermee zal te zijner tijd een ontwikkelingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

Voorhofdreef

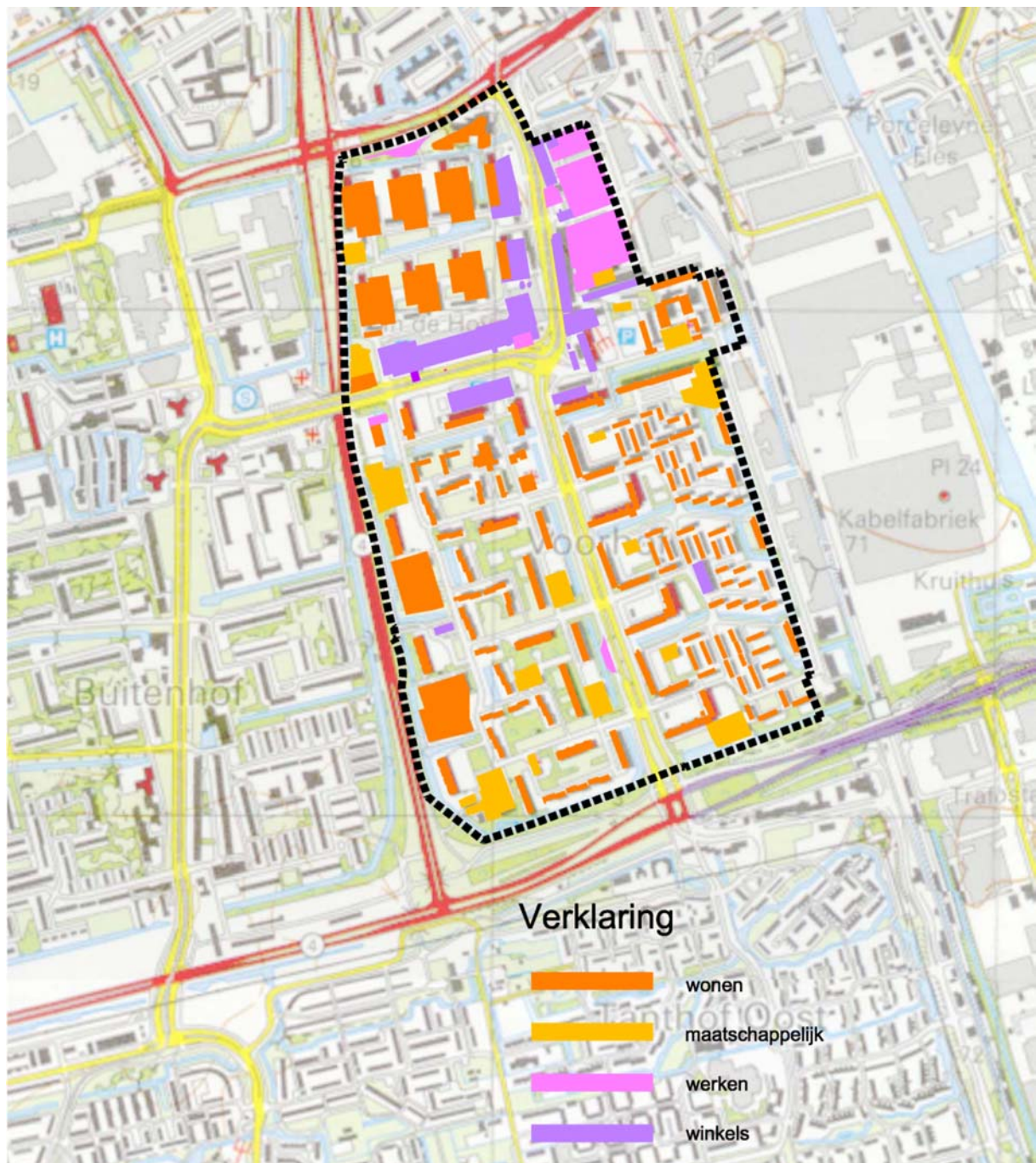
In het verlengde van het LVVP zullen de Martinus Nijhofflaan, de Papsouwselaan en de Voorhofdreef op termijn een andere verkeersfunctie krijgen. In verband met de afname van de verkeersintensiteiten en de gewenste lagere snelheid (40 km/uur) zullen deze straten worden heringericht. In het kader van de herstructurering van de Poptahof is de herinrichting van de Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan uitgewerkt. Voor de Voorhofdreef zullen de komende jaren ook plannen moeten worden ontwikkeld van deze herinrichting. Hierbij kan een herverdeling van de huidige verkeersruimte mogelijkheden bieden voor andere functies zoals groen, water en/of bebouwing. Over de mogelijke ontwikkelingen aan de randen van de Voorhofdreef bestaat evenwel onvoldoende duidelijkheid om deze nu in het bestemmingsplan mee te kunnen nemen. De versmalling van de Voorhofdreef zelf is wel meegenomen in het bestemmingsplan maar de concrete herinrichtingsplannen zijn nog niet gemaakt.

4.4 Conclusie

In driekwart van het gebied zijn de ontwikkelingen beperkt (consolideren bestaande situatie). De geplande ontwikkelingen passen binnen de geldende beleidskaders.

In het gebied zijn ook ingrijpendere ontwikkelingen aan de orde dan wel te verwachten. Op dit moment is alleen de planvorming voor de herstructurering van de Poptahof en winkelcentrum In de Hoven voldoende uitgekristalliseerd om in het bestemmingsplan juridisch te kunnen worden verankerd. Voor het dagcentrum aan de Roland Holstlaan is een beperkte ontwikkeling tot wonen voor bijzonder doelgroepen mogelijk gemaakt.

De overige ontwikkelingen zijn te onzeker en onvoldoende onderzocht op haalbaarheid om in dit ontwerpbestemmingen te kunnen worden opgenomen.



figuur 19: bestaande situatie

5 Functies

5.1 Wonen

5.1.1 *Bestaande situatie*

De Voorhof is een typische jaren zestig uitbreidingswijk met veel hoogbouw galerijflats. Met 54 woonruimten per ha is de Voorhof de meest verdichte wijk van Delft. Slechts 12% van de voorraad is eengezinswoning. Meer dan driekwart van de woningvoorraad behoort tot de (sociale) huursector. Het is een multiculturele wijk. Op 1 januari 2005 woonden er bijna 12.000 mensen waarvan 37% van buitenlandse afkomst. Er zijn meer dan 50 nationaliteiten vertegenwoordigd in de wijk, de grootste groepen daarvan komen uit Turkije, Suriname, Irak en Marokko. Ook is er een relatief grote Somalische gemeenschap, die geconcentreerd is in de Poptahof. De Voorhof telt relatief weinig gezinnen met kinderen en veel éénpersoons-huishoudens. Voorhof kent een aantal sterk vergrijsde buurten (Roland Holstbuurt, Mythologiebuurt, Aart van der Leeuwbuurt en Multatulibuurt). In totaal telt de wijk meer dan 7.000 huishoudens.

5.1.2 *Beleid en onderzoek*

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

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

De eenzijdigheid van de woningvoorraad in bepaalde wijken wordt doorbroken door het herstructureren van bestaande woningen van onvoldoende kwaliteit en het toevoegen van nieuwbouw in diverse prijsklassen huur en koop.

5.1.3 *Gewenste ontwikkeling*

Het is gewenst om de eenzijdige opbouw van de voorraad in de Voorhof te doorbreken. Goedkope en betaalbare galerijflats zonder lift zullen daartoe aan de voorraad moeten worden onttrokken en hiervoor in de plaats moeten meer en andere woningtypen in verschillende prijsklassen voor terug komen. Een deel van de woningtypen betreft grondgebonden woningen, een woningtype waaraan in Delft veel behoefte is. Ook worden woningen voor specifieke doelgroepen ontwikkeld, zoals senioren, hetgeen bijdraagt aan de behoefte. Dit geldt in het bijzonder nu in Voorhof een woonservicezone zal worden gerealiseerd. Dit betekent onder meer dat er voldoende geschikte en toegankelijke woningen voor ouderen moeten zijn en dat de toegankelijkheid van het openbaar gebied wordt verbeterd.

5.1.4 *Conclusie*

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

5.2 Bedrijven, Kantoren, Horeca en detailhandel

5.2.1 *Bestaande situatie*

De bedrijven in dit plangebied zijn met name gevestigd aan de Nijverheidsstraat, Industrie-straat en Mercuriusweg.

Kantoren treft men aan in de kantoortoren Torenhove, Martinus Nijhofflaan 2 en het kantoor-gebouw aan de Gildestraat/Papsouwselaan.

Horecavoorzieningen zijn beperkt tot daghoreca in het winkelcentrum In de Hoven en enkele vestigingen aan de Papsouwselaan.

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

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

Het vigerende bestemmingsplan Voorhof biedt in het winkelcentrum In de Hoven en de winkels aan de westzijde van de Papsouwselaan de juridisch planologische ruimte voor minimaal 17.500 m² bvo aan detailhandel. Die ruimte wordt in de praktijk vrijwel volledig gebruikt voor detailhandel en voor deel ook voor aan detailhandel gerelateerde functies als een lunchroom en een reisbureau.

Er zijn in totaal 352 bedrijven en instellingen in Voorhof met 3.507 volledige arbeidsplaatsen.

5.2.2 *Beleid en onderzoek*

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid en onderzoek

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

De hoofddoelstellingen van het gemeentelijk economische beleid zijn:

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

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

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

In november 2003 heeft het onafhankelijke adviesbureau WPM een specifiek DPO onderzoek gehouden naar de effecten van de voorgenomen uitbreiding en vernieuwing van In de Hoven met per saldo circa extra 3.000 m² brutovloeroppervlak (bvo). In dit onderzoek is met name ingegaan op de effecten van de uitbreidingsplannen op de overige winkelcentra zoals de buurtwinkels en de binnenstad.

Afgezet tegen heel Delft gaat het om een relatief bescheiden uitbreiding. In Delft zijn in totaal 602 winkels in de dagelijkse en niet dagelijkse sector met 128.297 m² verkoopvloeroppervlak (vvo). Voor de dagelijkse artikelen gaat het om 180 winkels met bijna 27.000 m² verkoopvloeroppervlak (vvo).

De conclusie van WPM is dat ondanks de relatief grote projecten die in 2010 in Delft zullen zijn gerealiseerd zoals Zuidpoort en In De Hoven, de verschuivingen in koopstromen niet spectaculair zijn. De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector neemt zelfs toe bij In De Hove: van 41% in 1999 naar 44% in 2010; en bij de niet-dagelijkse sector van 13% in 1999 naar 16 tot 18 % in 2010. De conclusies uit dit onderzoek onderschrijven de haalbaarheid van de uitbreiding van het winkelcentrum.

Recent onderzoek voor de nieuwe regionale structuurvisie detailhandel 2006 – 2010 van het stadsgewest Haaglanden door het adviesbureau BRO d.d. februari 2006 is een volwaardig DPO-onderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek bevestigen de eerdere bevindingen van het WPM-onderzoek d.d. november 2003.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor In de Hoven Delft tot 2010 worden in de nieuwe structuurvisie detailhandel 2006 – 2010 van het Gewest Haaglanden geraamd op ca. 3.000 m² verkoopvloeroppervlak (vvo) voor de dagelijkse sector en ca. 1.900 m² voor de niet-dagelijkse sector. Dat is totaal circa 6100 m² bvo voor uitbreiding detailhandel.

Gelet op bovenstaande DPO's is voor uitbreiding van detailhandel binnen het plangebied een planologisch ruimte met een bandbreedte van ongeveer 3000 tot 6000 m² bvo aanwezig.

5.2.3 Gewenste ontwikkeling

Algemeen

Bij de realisatie van de plannen is het wenselijk de bestaande werkgelegenheid minimaal te handhaven en zoveel mogelijk door functiemenging te bevorderen.

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

Langs de hoofdinfrastructuur wordt ruimte geboden aan kleinschalige bedrijvigheid, (gezondheids) zorgfuncties, commerciële en niet-commerciële dienstverlening, horeca, bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige kantoren met de daarbij behorende parkeercapaciteit.

Het gebruik van de nieuwe ontstane ruimte tussen de velden 4 en 8 aan de Papsouwselaan is van cruciaal belang voor de ontwikkelingskansen van de Poptahof. Deze plek moet een openbaar karakter hebben met een levendig uitstraling en multifunctioneel te gebruiken.

Kantoren en bedrijven

In het plangebied staan een drietal herstructureringen op het programma:

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

Dit biedt mogelijkheden voor:

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

Horeca

Het is gewenst de bestaande horeca in het gebied (met een nadruk op daghoreca) i.v.m. de winkelvoorzieningen te handhaven. Overwogen wordt in Poptahof of aangrenzend een grootschalige multi culturele horeca voorziening in de orde van grootte van 1000 m² bvo mogelijk te maken die tevens geschikt voor publieksvoorstellingen en exposities. Omdat de plannen op dit moment onvoldoende concreet zijn is dat voornemen nog niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Detailhandel

Buurtwinkelcentra spelen een belangrijke rol bij het creëren van een duidelijk "hart" voor de buurt. De uitbreiding van In de Hoven mag niet ten koste gaan van de buurtwinkelcentra.

Het bestemmingsplan maakt alleen voor het winkelcentrum In de Hoven ingrijpende wijzigingen mogelijke. Voor de rest van het plangebied komt de juridisch planologische regeling overeen met de vigerende regeling voor detailhandel in het bestemmingsplan Voorhof.

Gelet op diverse onderzoeken is uitbreiding van detailhandel in het winkelcentrum In de Hoven mogelijk. Het gaat om een uitbreiding van circa 3.000 m² bvo.

Het bestaande oppervlak aan bestaande detailhandel is 17.500 m² bvo en deze wordt uitgebreid tot 20.500 m². Daarnaast wordt een oppervlak van tenminste 1.500 m² aan detailhandel gerelateerde functies mogelijk gemaakt zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.

In aansluiting op dit winkelcentrum zal aan de Papsouwselaan (veld 10 van de Poptahof) in ruimte voor publieksgerichte functies worden voorzien ("wereldmarkt"), waaronder ook detailhandel. De omvang en branchering moet waarborgen dat deze detailhandel aanvullend fungeert aan de overige functies langs de Papsouwselaan en niet concurrerend is aan het winkelcentrum.

In het bestemmingsplan wordt de winkelstrook aan de Multatuliweg met o.a. de Lidl-supermarkt beperkt uitgebreid om de buurtvoorzieningen zo dicht mogelijk bij de bewoners te houden. Ruimtelijk gezien zijn er nauwelijks mogelijkheden de bebouwing uit te breiden, temeer daar meer winkeloppervlak meer parkeergelegenheid vergt. Wel wordt de mogelijkheid geboden binnen de bestaande bebouwing in beperkte mate ruimten uit te wisselen. Naast winkels bestaan er op buurniveau tal van voorzieningen van niet-commerciële en semi-commerciële aard, die een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau, het functioneren en de leefbaarheid van de diverse buurten.

5.2.4 Conclusie

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

- Het werken aan huis wordt mogelijk gemaakt tot een percentage van 30% van het woonoppervlak.
- Langs de hoofdinfrastructuur wordt ruimte geboden aan functiemenging.
- De winkelstrook Multatuliweg met o.a. de Lidl-supermarkt krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande winkelcentrum.
- In de Poptahof en In de Hoven wordt de bestaande omvang detailhandel uitgebreid met 3000 m² bvo.

5.3 Maatschappelijke voorzieningen

5.3.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn de volgende onderwijsinstellingen gevestigd:

Basisonderwijs:

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

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

Volwassen educatie: Mondriaan, J.J. Slauerhofflaan en Röntgenweg.

Instellingen voor kinderopvang:

- Humpie Dumpie (Octopus), Roland Holstlaan;
- Beukeboom (Octopus), Lodewijk van Deysselhof;
- Grote Johannes (Octopus), Frederik v. Eedenlaan;
- Berend Botje (Octopus), Aart van der Leeuwlaan 4;
- Pinokkio (Octopus), Frederik van Eedenlaan;
- Pippeloentje, (Octopus), Herculesweg;
- Floddertje, Addema van Scheltemaplein;
- Stichting Kinderopvang De Eglantier, Roland Holstlaan.

Er bevindt zich een viertal gymnastiekzalen in de wijk:

- Aart van der Leeuwlaan;
- Frederik van Edenlaan;
- Poptahof Noord;
- Willem Bilderdijkhof.

In het plangebied zijn twee buurtcentra gevestigd:

- De Vleugel, Poptahof, multifunctioneel centrum;
- Het Voorhof, Voorhof II, wijkaccommodatie met jongerenactiviteiten.

Ten behoeve van ouderen zijn in het plangebied drie woonzorgcentra gevestigd en één hospice:

- Hopice, Aart van der Leeuwlaan;
- Wooncentrum Abtswoude, Aart van der Leeuwlaan;
- Woonzorgcentrum Delfshove, Vorrinkplein;
- Woonzorgcentrum Stefanna, Aart van der Leeuwlaan.

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

Er zijn vier voorzieningen ten behoeve van religie:

- Christelijke Gemeente Levend Water, Röntgenweg (oude garage);
- Marcuskerk, Roland Holstlaan;
- Parochie H. Adelbert Apolloweg;
- Jehova's Getuigen, J.J. Slauerhofflaan.

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

5.3.2 Beleid en onderzoek

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

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

5.3.3 Gewenste ontwikkeling

De herontwikkeling van de Poptahof biedt uitstekende mogelijkheden om het beleid ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen in de stad mede vorm te geven. De basisschool Omnibus en het daarbij behorende gymnastieklokaal worden in de herstructurering van de wijk meegenomen.

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

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

Een Jeugd Gezondheids Centrum en maatschappelijk werk in het gezondheidscentrum Nijenhof wordt gerealiseerd aan de Aart van der Leeuwlaan.

5.3.4 Conclusie

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

5.4 Openbare ruimte

5.4.1 Bestaande situatie

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

De Voorhof is een ruim opgezette wijk waarin etagebouw in collectief groen wordt afgewisseld met laagbouw omgeven door particuliere tuinen. Rondom de bouwblokken is sprake van een "voortstromende" openbare ruimte waarin bomen, heesters en gras beeldbepalend zijn en die hier en daar wordt doorsneden door waterlopen. Het groen is verzorgd maar sober en eenvormig. Het noordoostkwadrant vormt hierop een uitzondering. Achter een hoog bebouwde rand liggen bedrijven, met het Minervapark als groene ruimte.

Van ecologische betekenis zijn de Provincialeweg, de Westlandseweg en de Kruithuisweg als onderdeel van het primair ecologisch netwerk. De lijnen Papsouwselaan/Voorhofdreef en Martinus Nijhofflaan zijn onderdelen van het secundaire ecologische netwerk. Kerngebieden in de ecologische structuur zijn het centrale park in de Poptahof.

5.4.2 Beleid en onderzoek

In 1993 is het beleidskader voor de openbare ruimte van Delft vastgesteld. Als uitwerking hiervan is het "Handboek Openbare Ruimte Delft stad" vastgesteld in oktober 1999 waarin aan de hand van de vlakken, lijnen en punten van Delft een aantal hoofduitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn geformuleerd en waarin het infrastructurele netwerk is gecategoriseerd. Op basis hiervan zijn wegprofielen en materiaalgebruik vastgelegd en is het toe te passen straatmeubilair zoals banken, lichtmasten en afvalbakken beschreven en de wijze waarop dit geplaatst moet worden. Ook items als "Politiekeurmerk Veilig Wonen en Toegankelijkheid" worden hierin meegenomen.

De groenstructuur van Delft is vastgelegd in de het groenbeleidsplan "Het juiste groen op de juiste plaats". In dit beleidsplan voor groenontwikkeling wordt aangegeven hoe om te gaan met de verschillende groentypen in Delft en wordt beschreven welke groene elementen waardevol zijn om te behouden of te versterken. Het bomenbeleidsplan "Bomen op dreef" legt de belangrijke groene lanen en lijnen in Delft vast en het beleidsplan "De juiste boom op de juiste plaats" beschrijft hoe de gemeente met de bomen in Delft omgaat. Deze boom-

structuur is tevens opgenomen in het ecologieplan. Ook is hierin een lijst met monumentale bomen opgenomen.

In het "Ecologieplan Delft" is de ecologische structuur in primaire en secundaire netwerken, kansrijke verbindingen en kerngebieden vastgelegd. Aan weerszijden van de Provincialeweg ligt een zone van 20 meter waarbinnen ontwikkelingen die ten koste gaan van de ecologische functie ongewenst zijn.

Het "Oeverplan Delft" beschrijft specifiek de waterkanten en hun potenties. In het waterplan wordt het delftse waternetwerk beschreven.

In het speelruimteplan zijn de speelplekken van Delft vastgelegd en in het speelbeleidsplan zijn de speelplekken met bijbehorende leeftijdscategorieën beschreven en is vastgesteld in welke buurten behoefte is aan extra speelruimte.

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 CG-raad. Dit handboek geeft hele concrete richtlijnen en normen met betrekking tot toegankelijkheid van binnen- en buitenruimte. Het Handboek Toegankelijkheid maakt integraal deel uit van het delftse Handboek Openbare Ruimte en Handboek Openbare Ruimte Binnenstad.

5.4.3 Gewenste ontwikkeling

In het kader van de herstructurering zal de Poptahof de komende jaren een metamorfose ondergaan. De hoge flats blijven staan en worden gerenoveerd. Aansluitend aan deze flats worden nieuwe woningen gebouwd die met elkaar hoven vormen. In de hoven wordt op maaiveld geparkeerd en op het verhoogde maaiveld een nieuwe (bij voorkeur openbare) ruimte toegevoegd. De ingrepen moeten leiden tot een verbetering van de aansluiting van de bebouwing op het maaiveld en de anonimiteit van het openbare gebied tegengaan.

Het centrale park blijft maar krijgt een nieuwe inrichting. Waar mogelijk worden bestaande bomen behouden. Het park heeft een ecologische betekenis als kerngebied dat op basis van het ecologieplan een verbinding moet krijgen met de begraafplaats Jaffa als aanvulling op het primaire ecologische netwerk. Deze verbinding kruist ook het gebied dat in het kader van de spoorzone ontwikkeld gaat worden. Het is wenselijk te onderzoeken of in dit gebied ruimte voor een nieuw kerngebied gevonden kan worden. In de Poptahof staan een aantal beeldbepalende bomen. Het is gewenst deze bomen te behouden en deze in de voorschriften een beschermde status te geven.

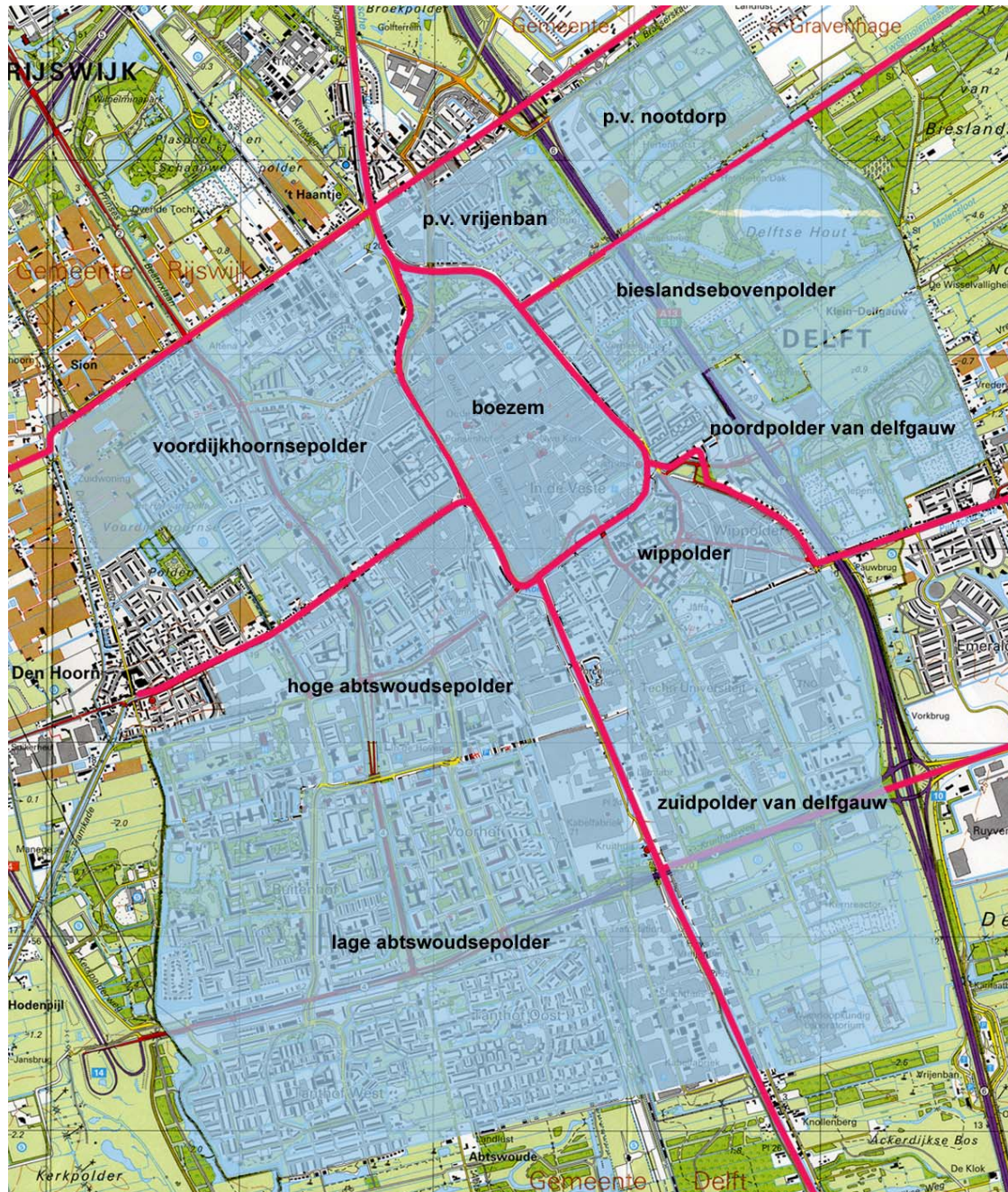
Een aantal ingrepen in de infrastructuur wordt op langere termijn verwacht zoals aanpassing van het kruispunt Provincialeweg/Martinus Nijhofflaan, omvormen van de Papsouwselaan/Martinus Nijhofflaan tot stadsstraten met een stevige groenstructuur en het versmallen van de Voorhofdreef.

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

In het bestemmingsplan zijn de speelplekken in het plangebied op de plankaart en in de voorschriften worden opgenomen, conform de nota "Speelruimte voor de Delftse wijken".

5.4.4 Conclusie

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



figuur 20: polders in Delft

6 Milieu

6.1 Water

Bestaande situatie

Waterkeringen

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

Waterkwantiteit

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

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

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

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

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

Figuur 20: Overzicht peilvakken

Ontwateringsdiepte in het gebied

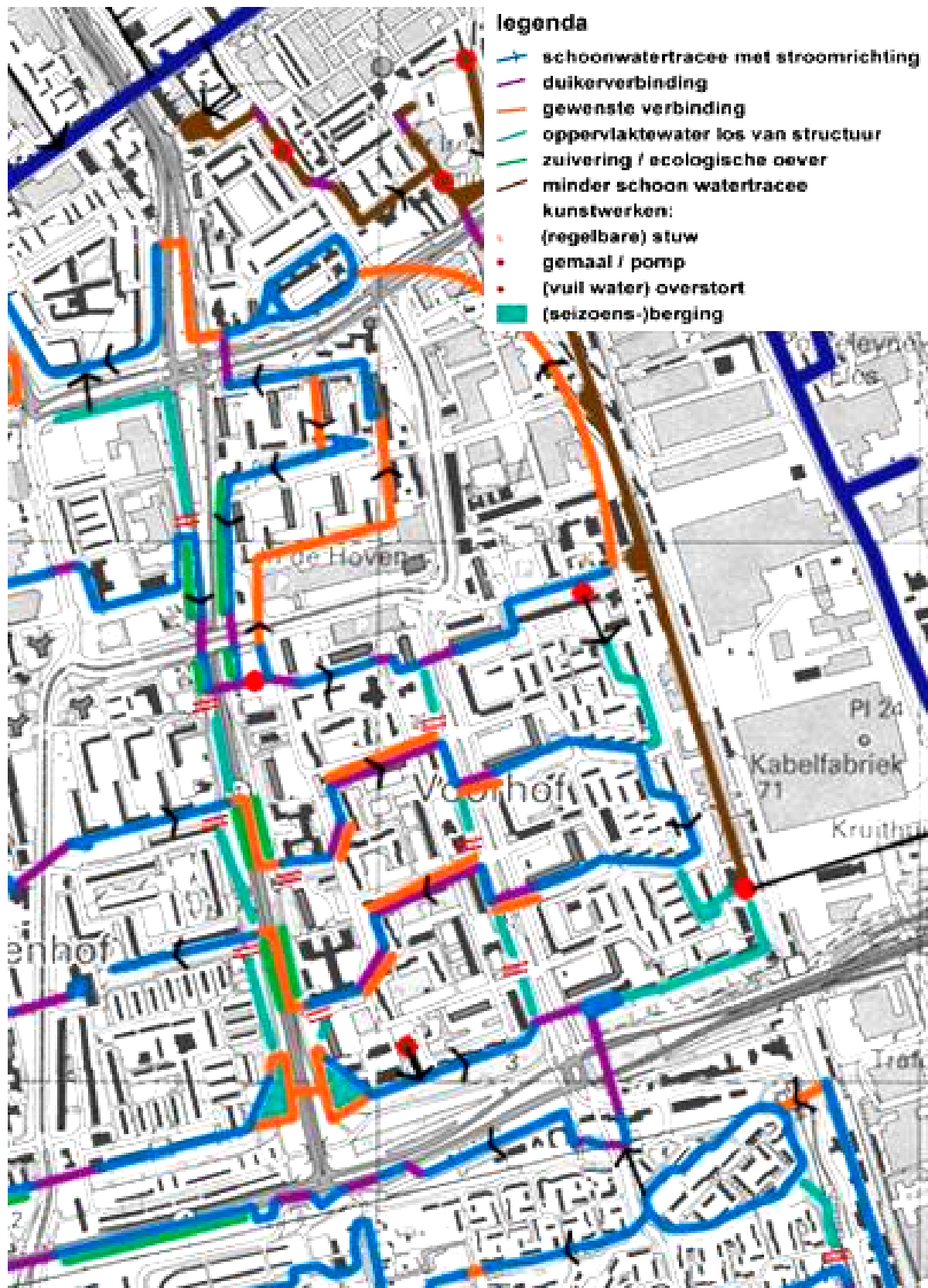
In het gedeelte van de Hoge Abtswoudse Polder is de ontwateringsdiepte, het verschil tussen het oppervlak van het grondwater en het maaiveld, in de winter tussen de 0,60 en 1,00 meter. In de Lage Abtswoudse Polder is de ontwateringsdiepte minder dan 0,50 meter. Plaatselijk worden de hoge grondwaterstanden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

Waterkwaliteit en ecologie

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

Afvalwater en riolering

In het plangebied ligt één rioolgemaal aan de J.J. Slauerhofflaan. Door het plangebied lopen persleidingen vanuit de kern Schipluiden naar het gemaal Slauerhofflaan en vanaf de Slauerhofflaan naar de rioolput nabij de Poptahof. In het plangebied is het water deels afgekoppeld. Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. In de Poptahof en in het bedrijventerrein Voorhof Noordoost ligt een gemengd stelsel.



figuur 21: uitsnede waterstructuurvisie

Beleid en onderzoek

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

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2006-2009, waarvan de werking verlengd is tot 2015. Het beleid heeft zij formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. In het kader van het project ABC-Delfland is de waterbergingsseis voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha.

De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben samen het Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000) opgesteld. Het plan richt zich op het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Daarmee worden systemen bedoeld waarvan de waterkwaliteit en de ecologische kwaliteit past bij de (natuurlijke) situatie ter plaatse en dat verstoringen in het systeem relatief makkelijk kunnen worden opgevangen. Er zijn drie ambitieniveaus voor waterkwaliteit, water als cultuuro goed, water als belevingsgoed en water als natuuro goed.

De Deelstroomgebiedvisie Midden-Holland (provincie Zuid-Holland) waar ook Delft onder valt, gaat er van uit dat extra waterberging die binnen bestaande en nieuwe stedelijke gebieden nodig is, zoveel mogelijk binnen die gebieden zelf wordt gezocht. Kansen voor de verbetering van het stedelijk watersysteem zijn met name aanwezig bij herstructurering en nieuwbouw. Ook de gevolgen van het watersysteem op de bodemdaling, grondwaterhuishouding en de waterkwaliteit worden in beeld gebracht.

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

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

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

Waterkwaliteit	Nu	Na basisinspanning	Na waterstructuurvisie
Westlandseweg	Zeer slecht	matig	goed
Poptahof	Zeer slecht	goed	goed
Spoorsloot	Zeer slecht	Zeer slecht	Matig tot slecht

De concept-waterparagraaf voor dit plan is in het kader van de watertoets in op 26 juli 2005 besproken met het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap heeft geadviseerd om een persleiding en twee watergangen toe te voegen op de plankaart, in het voorschrift water de formulering voor de aanduiding "ecologische zone" aan te passen en in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden op te nemen dat varend onderhoud van de watergangen in de Poptahof is gegarandeerd. Daarnaast is gemeld dat de woontoren aan de Aart van der Leeuwlaan een keurvergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk is.

Gewenste ontwikkeling

Waterkeringen

De huidige ligging van de polderkade blijft gehandhaafd. Langs de polderkade loopt een beschermingszone met een breedte van 15 meter. De beschermingszone maakt onderdeel uit van de waterkering en draagt derhalve mede bij aan de veiligheid van het plangebied. Om die reden gelden er beperkingen aan (bouw)werken binnen de beschermingszone in die zin dat een vergunning moet worden aangevraagd op grond van de Keur van de waterbeheerder. De polderkade wordt vastgelegd op de plankaart en krijgt de medebestemming waterkeringsdoeleinden in de voorschriften. Naast buurthuis de Vleugel aan de Aart van der Leeuwlaan woontoren mogelijk gemaakt. Deze ligt in het beoordelingsprofiel van de waterkering. Een keurvergunning is noodzakelijk.

Waterkwantiteit

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

Waterkwaliteit en ecologie

In het Waterplan is opgenomen als ambitieniveau voor de waterkwaliteit in de Poptahof water als natuurgood. Het accent ligt op de natuurfunctie wat hoge eisen stelt aan de waterkwaliteit. Het water is licht-eutroof – licht voedselrijk – met grotendeels natuurvriendelijke oevers. De aanvoer van regenwater via verhard oppervlak vindt plaats via infiltratie. Het risico op verontreiniging is geminimaliseerd. Er komen veel oever- en waterplanten voor en er is een gevarieerde visstand met ook roofvis. Recreatie wordt alleen toegestaan als dat geen afbreuk doet aan de ecologische kwaliteit. In de Poptahof wordt een waterspeeltuin gerealiseerd, waarin recreatie binnen de ecologische zone mogelijk wordt gemaakt. In de Lage Abtswoudse Polder is het ambitieniveau voor waterkwaliteit water als belevingsgoed. Het accent ligt op het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Het water is licht tot matig eutroof met deels natuurvriendelijke oevers en een redelijke water- en ecologisch kwaliteit. Het risico op verontreiniging is beperkt. Op verschillende plaatsen groeien oever- en waterplanten en er is een gevarieerde visstand. Recreatie wordt toegestaan en bevordert waar de waterkwaliteit dat toelaat. De realisatie van de basisinspanning heeft een positieve invloed op de waterkwaliteit in dit gebied. Een uitzondering moet gemaakt worden voor de spoorsloot, de waterkwaliteit blijft slecht.

Om te voldoen aan het ambitieniveau voor water en ecologie zullen de oevers van de huidige watergangen grotendeels worden omgevormd tot natuurvriendelijke oevers. Watergangen die vanuit de gebiedsvisie zullen worden gerealiseerd zullen eveneens natuurvriendelijk worden ingericht. Voor de natuurvriendelijke oevers geldt dat de hellingshoek minimaal 1:3 dient te zijn en bij voorkeur 1:5. De oevers zijn minimaal 5 meter breed.

Overig

Het rioolontwerp van het plangebied wordt nog besproken met Delfland. Er wordt in beginsel uitgegaan van een scheiding van vuil en schoon afvalwater: gescheiden stelsel. Omdat niet alle verharde oppervlakken als schoon zijn te beschouwen zullen deze oppervlakken - in overleg met Delfland - gericht worden aangekoppeld of voorzien worden van een andere techniek opdat de kwaliteit van het oppervlaktewater gewaarborgd blijft. Het verhard oppervlak wordt volgens "de Leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" en "de Leidraad Riolerings West-Nederland" afgekoppeld. Het nieuw aan te leggen rioolstelsel zal qua capaciteit voldoen aan de mede door de waterbeheerder gestelde regels.

Bij de nieuwe watergangen in de Poptahof dient varend onderhoud mogelijk te zijn. Hiervoor dienen bruggen een minimale doorvaarhoogte te hebben van 1 meter en een breedte van minimaal 3,10 meter. In het kader van het waterplan Delft zijn er afspraken gemaakt over vrijkomend baggerspecie. Het is onderkend dat het in stedelijk gebied vaak niet mogelijk is om baggerspecie op de kant te zetten. Om die reden is met Delfland de afspraak gemaakt dat de baggerspecie waar mogelijk (gezien locatie en hoeveelheid) voert Delfland het af naar een bagger depot. Werkzaamheden t.b.v. het reguleren van het grondwater zijn in dit gebied voorzien. Deze werkzaamheden zijn altijd gekoppeld aan andere werkzaamheden in de openbare ruimte.

Voor het plaatsen van bouwwerken in- of boven water is een keurvergunning nodig van het Hoogheemraadschap.

Conclusie

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

6.2 Ecologie

Bestaande situatie

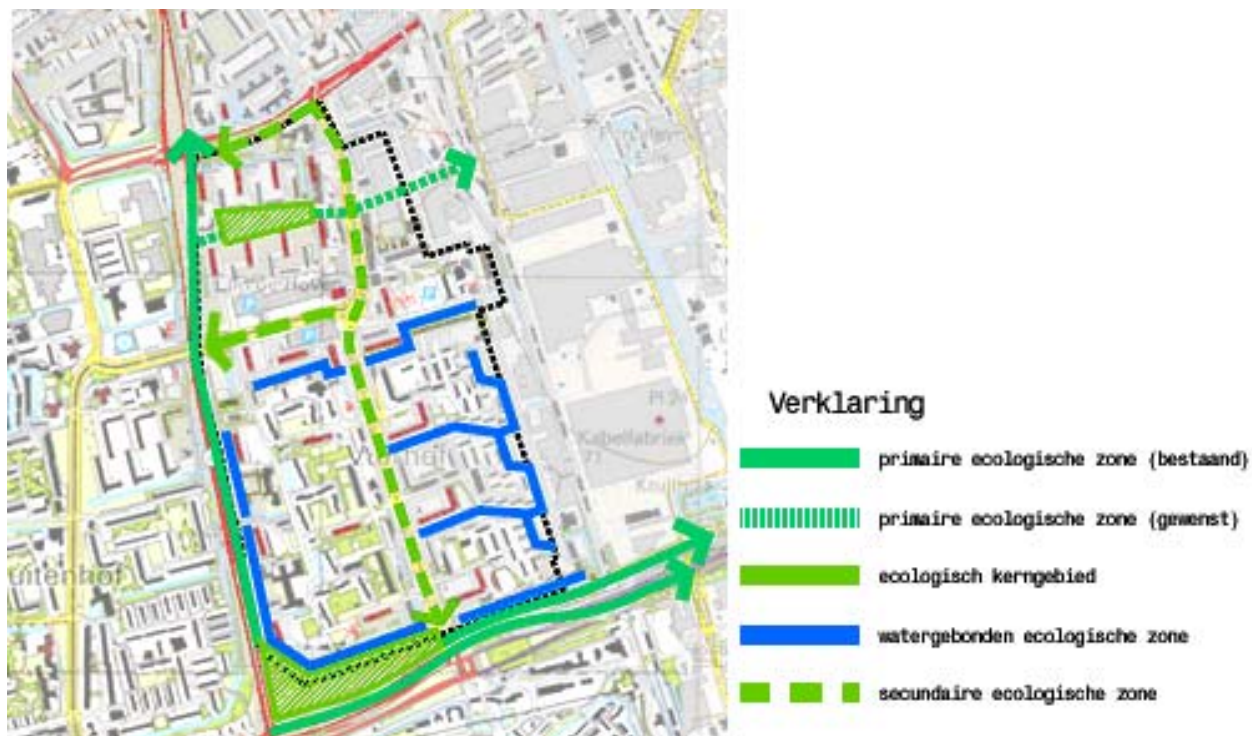
Binnen het plangebied bevindt zich 1 kerngebied van de ecologische hoofdstructuur, de Poptahof. De groenstructuren grenzend aan de Provinciale weg en de Kruithuisweg maken deel uit van primaire ecologische zones. Deze vormen met de secundaire ecologische zones langs de Voorhofdreef, Martinus Nijhofflaan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

Beleid en onderzoek

Ecologiebeleid is terug te vinden in vele regelingen op Europees, landelijk en provinciaal niveau, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora en faunawet, nationaal milieubeleidsplan 4, structuurschema groene ruimte 2, "natuur voor mensen, mensen voor natuur" en het beleidsplan Natuur en Landschap.

Eén van de doelen van het Duurzaamheidsplan Delft 2000-2003 (3D) is om een zoveel mogelijk zelfregulerende ecologische hoofdstructuur te realiseren. In 2004 is daarom de nota "Ecologieplan Delft 2004-2015, Een groen netwerk, de groene aders van Delft" vastgesteld. Het doel van het Ecologieplan Delft is een goede ecologische structuur te realiseren met een kwaliteit die een terugkeer van planten en dieren, die in de loop van de tijd uit Delft zijn

verdwenen, mogelijk maakt. Dit wordt mogelijk gemaakt door het realiseren van een netwerk van primaire en secundaire verbindingen tussen de kerngebieden en de buitengebieden van de stad. Indien door een ontwikkeling de ecozone in kwaliteit achteruit gaat of zelfs verdwijnt dient een nieuw natuurlijk gebied te worden gerealiseerd bij voorkeur in de directe omgeving van de ingreep. Indien dit niet mogelijk is, kan worden gecompenseerd. Het groenfonds wordt gebruikt om de ecologische structuren in Delft te versterken. In het ecologieplan zijn drie ambitieniveaus voor de kwaliteit van de natuur opgenomen, natuur als cultuuro goed, natuur als beleavingsgoed en natuur als natuuro goed.



figuur 22: ecologische zones

Flora- en faunawet

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

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

De overige soorten zijn niet tot matig onderzocht. In het plangebied komen natuurlijke elementen voor, zoals waterlopen, gras- en ruigte bermen langs wegen en oevers, grasvelden en bomen, die levensvoorwaarden bieden voor beschermde planten- en diersoorten van zowel lijst 1, 2 en 3 Flora- en faunawet. De lijst waar ze op geplaatst zijn, bepaalt de mate van bescherming die de soort geniet. De volgende soorten komen in ieder geval in het plangebied voor:

Soortgroep	Lijst 1	Lijst 2	Lijst 3	vogels
------------	---------	---------	---------	--------

Amfibieën	bruine kikker groene kikker complex gewone pad kleine watersalamander			
zoogdieren	Muizen Egel		Vleermuizen (o.a. Dwergvleermuis)	
Flora	Orchideeën Kruiden-vegetatie			
Vogels				Gierzwaluw Koolmees Pimpelmees Merel Zanglijster Tijftjaf Groenling Winterkoning
Dagvlinders	Atalanta Gehakelde aurelia Oranje zandoogje Zwartspietdikkopje			

De berm van de Provincialeweg wordt gemonitord in het kader van de natuurmonitor van de gemeente Delft en natuur- en milieuverenigingen op AA planten en dagvlinders en er zijn gegevens bekend over gierzwaluwen binnen het plangebied. AA planten zijn attractieve aandachtplanten. Door de makkelijke herplantbaarheid in het wild in Nederland voorkomende vaatplanten. Deze soorten zijn een interactie van de kwaliteit van wilde flora in het gebied.

In 2006 is door bSR een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In het plangebied zijn op diverse plekken gierzwaluwen en broedplaatsen van deze vogels aangetroffen. In de Poptahof-Zuid zijn gierzwaluwen aangetroffen waarvoor een zeer sterk vermoeden bestaat dat zij in een van de flats broeden. Hiervoor dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Het is aannemelijk dat deze ontheffing zal worden verleend als er een compensatieplan is waarin voldoende maatregelen worden genomen. In het plangebied zijn geen kraamverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen

Gewenste ontwikkeling

In het Ecologieplan Delft is opgenomen dat er wordt ingezet op het versterken van het ecologisch netwerk in de stad. Onderdeel hiervan is een oost-west verbinding vanuit TU-Noord (begraafplaats Jaffa), via de Poptahof naar het groengebied bij het Reinier de Graaf-terrein. In het plangebied maken de Poptahof en de Mercuriusweg hier deel van uit. De ontwikkelingen in Poptahof zullen een positief effect hebben op het voorkomen van onder meer vogels en watergebonden soorten als amfibieën, vissen en flora. De Provincialeweg vormt daarin een potentiële bron waarlangs flora- en fauna zich kan verspreiden naar het plangebied. Door de realisatie van een parkstructuur binnen Poptahof, een waternetwerk en de koppeling met de randen (Provincialeweg, Westlandseweg, Martinus Nijhofflaan, Voorhofdreef) zal het leefgebied van soorten worden vergroot. Waar mogelijk worden barrières voorkomen, dan wel beperkt. De randen worden vormgegeven door een goede boomstructuur.

De plantsoenen, boomstructuren en wateren op wijkniveau zijn van groot belang voor de verspreiding en als leefgebied van soorten binnen het plangebied. De ecologische boomstructuur binnen het gehele plangebied wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Het ambitieniveau voor de wijkverbindingen is natuur als cultuurgoed. Het gaat om de kleinschalige groene elementen binnen de wijk die een belangrijke rol spelen in het voorkomen van doelsoorten als amfibieën, vlinders en vogels. Het ambitieniveau voor de secundaire en primaire verbindingen is natuur als belevingsgoed. Dit zijn gebieden of verbindingen met

droge en natte natuur die tot doel hebben een hoge diversiteit te creëren in een natuurlijke omgeving. De huidige breedte van de groen- en waterstructuur wordt gehandhaafd. Voor de kerngebieden is het ambitieniveau natuurgood. Hier is de natuur hoofd- of nevenfunctie. Deze gebieden hebben van zichzelf een ecologische waarde en fungeren als bron voor de omgeving. Doel is om natte en droge natuur met veel zeldzame soorten te creëren/handhaven. De ecologische ambities voor de waterkwaliteit en de natuurvriendelijke oevers staan beschreven onder het kopje waterkwaliteit en ecologie bij de gewenste ontwikkelingen voor het thema water.

De aanleg van het warmtenet heeft consequenties voor de inrichting van de ecozone langs de Provinciale weg. Op basis van de huidige ecologische kennis kan op voorhand een inschatting worden gemaakt dat voor de geplande activiteiten toestemming zal kunnen worden verleend op grond van de Flora- en faunawet. Na aanleg zal de ecologische structuur in deze zone weer ingericht worden met een hoge ecologische kwaliteit, die geschikt is voor de in het ecologieplan Delft gestelde doelsoorten.

Conclusie

Met het bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan het gemeentelijke en provinciale beleid op gebied van ecologie. Voor de broedende gierzwaluwen in de Poptahof zal een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Het is aannemelijk dat deze ontheffing zal worden verleend mits er een compensatieplan is waarin voldoende maatregelen worden genomen.

6.3 Bodem

Bestaande situatie

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

Beleid en onderzoek

Voor Delft is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een zogenaamde bodemkwaliteitskaart opgesteld waarin is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit in de bovengrond (met betrekking tot verontreinigingen met zware metalen en PAK) in een gebied van Delft is. Deze bodemkwaliteitskaart is in op 8 december 2005 door B&W vastgesteld. In figuur 23 is het bestemmingsplangebied met daarbij de zonering aangegeven. Het bestemmingsplangebied ligt in :

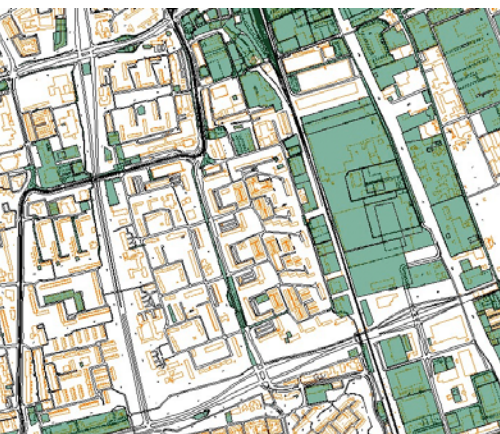
- G2a-zone (geel) - dit wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht;
- G1-zone (groen) - dit wil zeggen dat er geen verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht.

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

In figuur 24 zijn in het groen de locaties weergegeven waar bodemonderzoek is uitgevoerd. Van het hele te ontwikkelen gebied Poptahof zijn weinig bodemonderzoeksgegevens bekend. Overigens worden in het plangebied geen tot licht verhoogde concentraties met zware metalen en PAK verwacht.



figuur 23: Bodemkwaliteitskaart



figuur 24: locaties waar bodemonderzoek is uitgevoerd

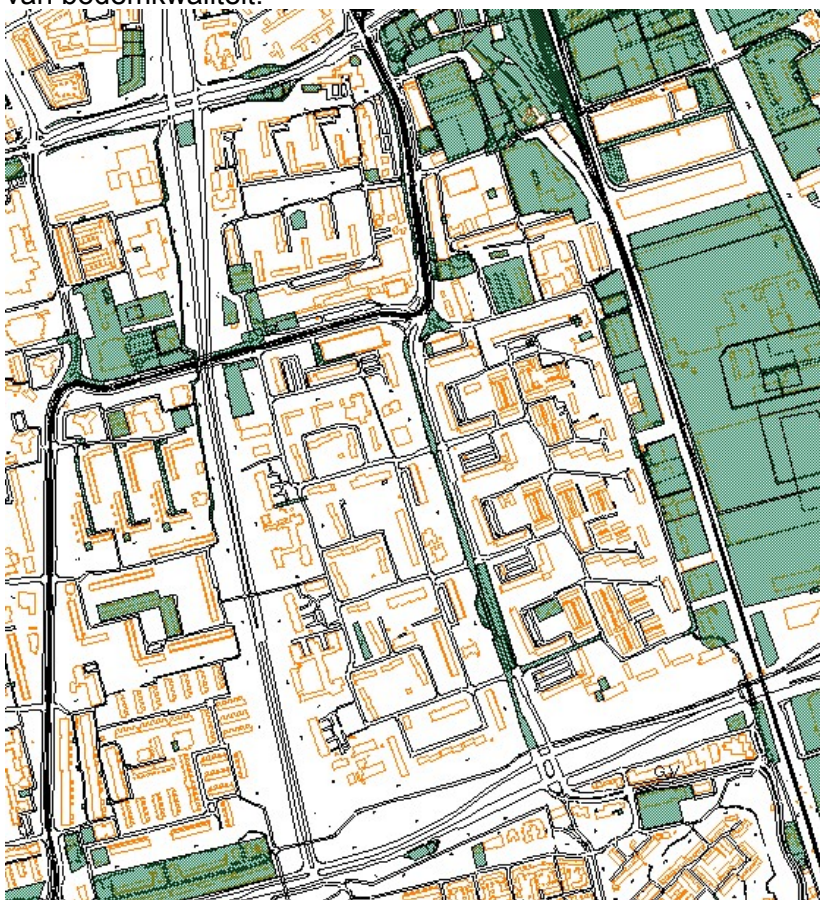
Gewenste ontwikkeling

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

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

Conclusie

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



figuur 25: uitgevoerde bodemonderzoeken binnen bestemmingsplangebied dd 09-06-2005

6.4 Milieuzonering bedrijven

Bestaande situatie

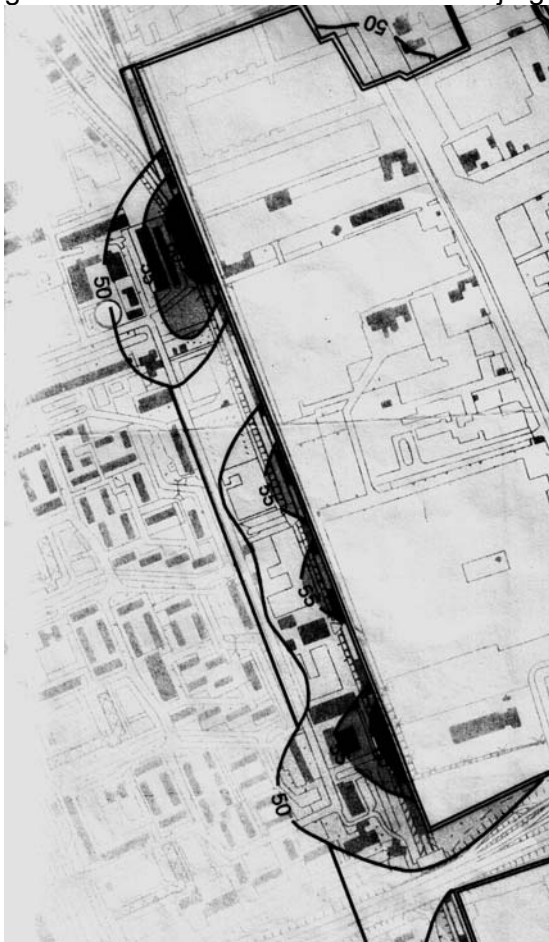
Tussen de Industriestraat, Röntgenweg, Hermesstraat, Icarusweg en Gildestraat bevindt zich een bedrijventerrein. Daarnaast is er in het plangebied rond de Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan veel detailhandel. De inrichtingen in het plangebied die vallen onder de Wet milieubeheer zijn opgenomen in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

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

Beleid en onderzoek

In de nota Bedrijven en bestemmingsplannen (oktober 2003) staat het algemene gemeentelijke beleid over de wijze waarop bedrijven in bestemmingsplannen worden bestemd. Uitgangspunt is dat er minimale afstanden zijn tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen. Daartoe zijn bedrijven ingedeeld in 6 categorieën. De gemeente Delft is ingedeeld in 8 verschillende gebiedstypes. Het plangebied is in dat algemene beleid aangewezen als gebiedstype woonwijken 2. Dit algemene beleid dient per bestemmingsplan te worden gespecificeerd. Het plangebied Voorhof is overwegend een rustige woonwijk. In het gebiedstype woonwijken 2 zijn categorie 1 LvB bedrijven toegestaan.

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



figuur 26: vigerend geluidscontour industrieterrein Schieoevers

In de Voorhof zijn dat de randen van de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan. In de noordoostelijke hoek van het plangebied is echter een gebied aanwezig dat past 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, zoals dat gebruikelijk is in de schil van oude binnensteden. In dit gebied komen bedrijven voor maar ook woningen, winkels en zakelijke dienstverlening. In dit gebiedstype is 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 bedrijven zijn mogelijk door een maatbestemming.

Op 30 september 1997 is het principebesluit voor de vaststelling van de geluidscontouren van bedrijventerrein Schieoevers genomen. Deze zijn gewijzigd ten opzichte van de contour die momenteel van rechtswege geldt. Deze contouren dienen te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Als nieuwe gevoelige bestemmingen worden ontwikkeld binnen de 50 dB(A)-contour, dienen daarvoor hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Binnen de 55 dB(A)-contour kunnen geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden ontwikkeld. Voornoemde contour is opgenomen op de plankaart.

Gewenste ontwikkeling

Voor het deel van het plangebied dat getypeerd wordt als een rustige woonwijk is geen reden de bestaande opbouw van functies te wijzigen. Wel wordt met het toestaan van beperkte bedrijvigheid aan huis enige menging mogelijk gemaakt. In dit gebied zijn categorie 1 LvB bedrijven toegestaan en categorie 2 met vrijstelling.

Ook voor het gemengde gebied in de noord-oosthoek van het plangebied geldt dat voorsnog er geen plannen bestaan dit gebied te transformeren in een ander gebiedstype, bijvoorbeeld een rustige woonwijk. Voor dit gebied geldt dat categorie 1 en 2 bedrijven zonder meer zijn toegestaan. Een aantal van de aanwezige bedrijven in dit gebied vallen onder categorie 3.2. Deze bedrijven zijn daarom met een maatbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. In het gehele plangebied zuidwest, deelgebied 1 is alleen aan de bedrijven op bedrijventerrein Voorhof-Noordoost een bedrijvenbestemming toegekend. In het betreffende voorschrift zijn categorie 1 en 2 bestemmingen zonder meer toegestaan. Categorie 3.1 bedrijven zijn met een vrijstelling toegestaan. In de rest van het plangebied worden bedrijven steeds mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen en in die betreffende voorschriften is de toegestane categorie beperkt tot categorie 1 met een vrijstelling voor categorie 2.

Op het bedrijventerrein Voorhof Noordoost zitten een aantal bedrijven dat binnen een hogere categorie valt dan toegestaan binnen het gebiedstype woonwijken 1. De volgende bedrijven krijgen een maatbestemming:

De volgende bedrijven krijgen een maatbestemming:

Naam	Adres	Nr.	SBI	Cat. LvB
Schilder + glaszetbedrijf van Eijk	Industriestraat	26	45	3.2
elekt. Techn. Inst. Buro Reno-Etib	Industriestraat	42	45	3.2
Preuninger	Mercuriusweg	16	5020.4 C	3.2
TK Bouw	Industriestraat	48	45	3.2
J. de Bloois B.V.	Industriestraat	46	45	3.2
Loodgietersbedrijf Snelders	Neringstraat	8	45	3.2
elektr. Techn. Bedrijf de Vreede	Neringstraat	11	45	3.2
Fa Th. Wubben & Zn.	Neringstraat	13	45	3.2
Wiegman v.o.f.	Neringstraat	14	45	3.2
C.L. Groenewegen BV	Neringstraat	22	45	3.2
P. van der Zee B.V.	Röntgenweg	4	2862 + 284	4

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

Conclusie

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



figuur 27: Vrijeveldcontouren wegverkeerslawaai (geluidbelasting op de gevel van eerste lijn bebouwing in de huidige situatie)

6.5 Geluid

Bestaande situatie

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

Weg	Snelheid	Verharding	Intensiteit	Zonebreedte
Krakeelpolderweg	50 km/u	Dab	12.100	200 m
Mercuriusweg	50 km/u	Klinkers	1.400	200 m
Minervaweg	50 km/u	Klinkers	6.100	200 m
Voorhofdreef	50 km/u	Deels ZSA	7.400	350 m
Papsouwseleen	50 km/u	Dab	9.400	350 m
Westlandseweg	50 km/u	Dab	32.700	350 m
Provincialeweg	80 km/u	Dab	45.000	350 m
Martinus Nijhofflaan	50 km/u	Dab	6.700	200 m
Kruithuisweg	100 km/u	Dab	63.800	400 m

Voor het gehele plangebied zijn indicatief de vrije veldcontouren van de wegen met een zone wegverkeerslawaaï bepaald (figuur 7) voor de bestaande situatie. In deze figuur is voor de eerstelijns bebouwing langs deze wegen te zien wat de geluidsbelasting op de gevel is. Voor alle overige bebouwing geeft deze wijze van berekenen een overschatting van de geluidbelasting, omdat hierin geen rekening is gehouden met de afscherming van de eerstelijns bebouwing. De zone industrielawaaï is beschreven in paragraaf 6.4 milieuzonering bedrijven.

Beleid en onderzoek

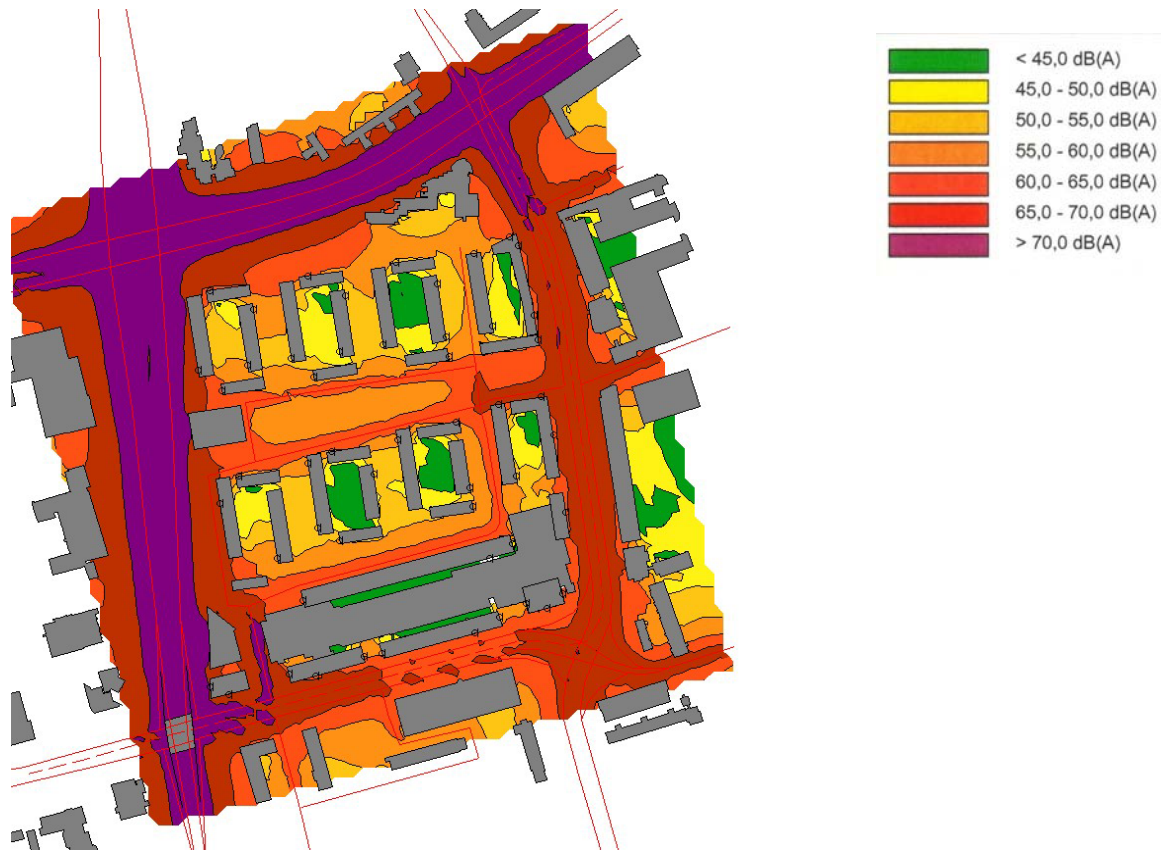
In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidzones. Dertig kilometerwegen zijn hierop echter een uitzondering en hebben geen zone. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen deze geluidzones is het verplicht om de geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen en voor reconstructies te berekenen. Er is sprake van een reconstructie als door fysieke wijzigingen aan bestaande wegen de geluidbelasting op bestaande woningen met 2 dB(A) of meer toeneemt. Bij de berekeningen wordt uitgegaan van de situatie 10 jaar na vaststelling van het plan. In het plangebied is een saneringsprogramma Spoorweglawaaï van kracht voor onder andere een flatgebouw aan de Isaac da Costalaan.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn:

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

Geluidsgevoelige bestemmingen kunnen zondermeer geprojecteerd worden als de berekende geluidbelasting kleiner is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor bestaande woningen in de zones van nieuwe wegen en nieuwe woningen in de zones van bestaande wegen is de maximumgrenswaarde 65 dB(A). Voor nieuwe woningen in de zones van nieuwe wegen is de maximumgrenswaarde 60 dB(A). Bij geluidbelastingen tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximumgrenswaarde kunnen geluidsgevoelige bestemmingen alleen geprojecteerd worden als de provincie hiervoor een Besluit hogere grenswaarde vast stelt. De hogere grenswaarde is verleend. Bij geluidbelastingen hoger dan de maximumgrenswaarde van 65 dB(A) zijn geluidsgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. De Wet geluidhinder biedt echter uitzonderingsmogelijkheden, bijvoorbeeld het toepassen van zogenaamde 'dove gevels'. Dit zijn gevels die geen te openen delen bevatten.

Voor de nieuwbouw in de Poptahof en de locatie van IPSE aan de Roland Holstlaan worden nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Hiervoor is door de gemeente Delft op 2 mei 2006 akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat langs een aantal wegen de voorkeursgrenswaarde op de eerste- en tweedelijnsbebouwing wordt overschreden. In figuur 28 is de geluidsbelasting op de gevels te zien in de Poptahof. Ook op de locatie van IPSE wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.



figuur 28: Gecumuleerde geluidbelasting (inclusief tram, exclusief aftrek artikel 103)

Op 2 mei 2006 heeft de gemeente Delft een reconstructieonderzoek uitgevoerd voor de aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg. Bij het toepassen van zeer stil asfalt (ZSA) op deze wegen, is de toename van de geluidsbelasting binnen de zones van de te reconstrueren delen van de weg overal minder dan 2 dB(A). Hierdoor is er geen sprake van een reconstructie-effect. Op twee flats buiten de zone (flats 1a en 2a) zal de geluidbelasting op de gevel wel met meer dan 2 dB(A) toenemen. Omdat deze buiten de zone liggen zijn maatregelen niet verplicht. Deze flats zullen bij de herstructurering van de Poptahof geheel en grootschalig worden verbeterd. De gevel zal daarbij worden aangepast aan de maatgevende geluidbelastingen.

Gewenste ontwikkeling

Voor de woningen die zijn opgenomen in tabel X in de bijlage is een Besluit hogere grenswaarde worden aangevraagd. In de Poptahof gaat het in totaal om 1110 woningen en op de locatie van IPSE om 25 woningen. In het besluit worden indelingseisen aan de nieuw te bouwen woningen gesteld. Zo dient er bij een geluidbelasting op de gevel hoger dan 55 dB(A) tenminste 1 geluidluwe gevel aanwezig te zijn en de situering van de verblijfsgebieden dient zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde van de woning te zijn. Hiervan kan alleen om redenen van volkshuisvesting of stedenbouwkundige aard worden afgeweken.

Conclusie

Er is een Besluit hogere grenswaarde verleend voor 1135 nieuwe woningen. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

6.6 Luchtkwaliteit

Bestaande situatie

De bestaande situatie is opgenomen onder beleid en onderzoek.

Beleid en onderzoek

Van alle luchtverontreinigende stoffen die in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), zijn opgenomen, zijn voor dit bestemmingsplan 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 volgens 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 wordt getoetst aan de grenswaarden van het Blk 2005. Het toetsjaar voor de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ is 2010. Als de grenswaarden voor NO₂ in 2010 niet worden overschreden dan is ontwikkeling van die locatie mogelijk. Voor fijn stof moet vanaf 2005 aan de normen voor de jaargemiddelde grenswaarde en de 24-uurs grenswaarde 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.

Op 2 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 en de wegen binnen de Poptahof is de luchtkwaliteit per weg berekend. In 2006 wordt overal in het plangebied voldaan aan de plandrempele grenswaarde NO₂ en aan de grenswaarden voor fijn stof van het Blk 2005. In 2010 wordt voldaan aan de grenswaarde voor NO₂.

Gewenste ontwikkeling

In dit plan worden twee nieuwe locaties ontwikkeld, de locatie Poptahof en de locatie van IPSE aan de Roland Holstlaan (25 woningen) en wordt de aansluiting van de Provinciale weg op de Martinus Nijhofflaan mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen in de Poptahof en de aansluiting op de Provinciale weg zijn van invloed op de luchtkwaliteit. In 2007 wordt voor alle locaties voldaan aan de plandrempele grenswaarde voor NO₂ op de rand van de weg en aan de grenswaarde voor fijn stof (PM₁₀). In 2010 en later zijn er geen overschrijdingen van de grenswaarden uit het Blk 2005. Voor de locatie van IPSE geldt dat op de Voorhofdreef en Roland Holstlaan minder dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal rijden, waardoor in alle jaren op de rand van deze wegen al wordt voldaan aan de normen van het Blk 2005.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6.7 Externe veiligheid

Bestaande situatie

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

Beleid en onderzoek

Op grond van het vierde Nationale Milieubeleidsplan mogen burgers rekenen op een minimum beschermingsniveau voor veiligheid. De normen hiervoor zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid van inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het Bevi en de circulaire zijn twee normen opgenomen, het plaatsgebonden risico¹ en het groepsrisico². Voor kwetsbare objecten zoals woningen, scholen, kinderdagverblijven en winkelcentra met meer dan 5 winkels waarin een supermarkt is gehuisvest, geldt dat ze buiten de 10^{-6} (kans 1 op 1 miljoen) contour voor het plaatsgebonden risico dienen te liggen. Voor bestaande situaties dient dit voor 2010 te worden gerealiseerd. Als het groepsrisico toeneemt of de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, dient te worden verantwoord of dit risico acceptabel is.

Uit het onderzoek "Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Zuid-Holland peiljaar 2002" blijkt dat over de Kruithuisweg stoffen worden vervoerd uit de categorieën LF 1-2 (brandbare vloeistoffen) en GF3 (brandbare gassen). Bij ongevallen met tankauto's met deze stoffen is er een kans op het ontstaan van plasbranden of explosies.

TNO-MEP heeft met behulp van Risk Curves onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden en groepsrisico van de Kruithuisweg. Hieruit blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour voor de gehele Kruithuisweg op de weg ligt. Het plangebied grenst aan twee kilometervakken. In kilometervak 2, nabij Station Zuid, wordt de oriënterende waarde³ voor het groepsrisico niet overschreden. Wel neem het groepsrisico toe tot 2014. Deze toename is volledig toe te schrijven aan de ontwikkelingen die in bestemmingsplan Station Zuid mogelijk worden gemaakt. In kilometervak 3 is er wel sprake van een lichte overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. In onderstaande tabel is de maximale quotiënt van de frequentie en de oriënterende waarde opgenomen.

Km vak langs Kruithuisweg	2004	2014
2 Mekelweg/Voorhofdreef	0.2	0.9
3 Voorhofdreef/Buitenhofdreef	1.6	1.6

Het groepsrisico is daarom een aandachtspunt indien ontwikkelingen plaatsvinden aan de zuidzijde van het plangebied. Het plangebied is conserverend bestemd, waardoor er geen wijziging in het groepsrisico optreedt. Het is niet de verwachting dat het transport van gevaarlijke stoffen op dit traject zal toenemen.

¹ Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting of een route gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op de weg met gevaarlijke stoffen.

² Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een route gevaarlijke stoffen als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op de weg met gevaarlijke stoffen.

³ Oriënterende waarde: norm voor het groepsrisico

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

Gewenste ontwikkeling

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

Het bestemmingsplan is voor het zuidelijke deel van het plangebied consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in de nabijheid van de Kruithuisweg. Maatregelen om de ruimtelijke structuur verder te verbeteren, alleen voor het aspect veiligheid, zijn zeer kostbaar. Dit type maatregelen is vooral geschikt om toe te passen op het moment dat de ruimtelijke structuur van een gebied wijzigingen ondergaat, bijvoorbeeld bij een herstructurering van een wijk. Hiervan is geen sprake in dit deel van de wijk. Daarbij komt dat de bebouwing overal op minimaal 80 m uit de Kruithuisweg ligt. De ontsluiting van deze bebouwing is nergens aan de zijde van de Kruithuisweg gelegen. De straten die als vluchtroute kunnen worden gebruikt liggen op minimaal 140 m van de Kruithuisweg. Bovendien liggen haaks op de straten die parallel lopen aan de Kruithuisweg, nog wegen die geschikt zijn als vluchtroute. Tenslotte is het de verwachting is dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Kruithuisweg niet verandert. Op grond van bovenstaande overwegingen worden geen ruimtelijk relevante maatregelen ter bevordering van de externe veiligheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Naast ruimtelijk relevante maatregelen bestaan ook andere typen maatregelen, bijvoorbeeld het toepassen van hittewerende bekleding op tankauto's en methoden voor snelle detectie van incidenten. Omdat dit type maatregelen niet ruimtelijk relevant zijn, kan dit niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Conclusie

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

Voor de bestaande vuurwerkverkooppunten is een maatbestemming opgenomen.

6.8 Duurzaamheid/Energie

Bestaande situatie

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

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

Beleid en onderzoek

Het 3E Klimaatplan Delft 2003 –2012 geeft Delft hoge doelstellingen voor zowel nieuwbouw als renovatieprojecten. De energievisie voor de Poptahof (2002) en de Haalbaarheidsstudie restwarmte DSM Gist (2004) tonen aan dat een EPL (Energieprestatie op Locatie) voor bestaande bouw van minimaal 6 mogelijk is. Deze EPL is opgenomen in het Masterplan Poptahof. Deze EPL wordt bereikt door energiebesparende maatregelen op gebouwniveau in combinatie met een collectief warmtesysteem. In 2005 is in samenwerking met ROM Rijnmond een businesscase uitgevoerd voor diverse nieuwbouw- en herstructureringslocatie. In november 2005 heeft de gemeenteraad van Delft op basis van de business case Warmtebedrijf ingestemd met de Nota Warmte voor Delft. Daarmee is warmtelevering het leidende principe voor alle nieuwbouw-, renovatie en ketelvervangingsprojecten in Delft. Voor de warmtelevering ontwikkelt de gemeente Delft een warmtebedrijf die warmte uitkoppelt bij de industrie en transporteert richting diverse hoofdafleverpunten in de stad. Vanaf de hoofdafleverpunten verzorgt een te selecteren distributiebedrijf de levering en afrekening naar individuele afnemers. Eind september 2006 heeft een voorlopige gunning aan een distributiebedrijf plaatsgevonden. In maart 2007 neemt de gemeenteraad een definitief besluit over het warmtebedrijf Delft. Voor de andere delen van het gebied dienen bij grootschalige herstructureringen (>250 woningen) energievisies te worden opgesteld. Uitgangspunt is daarbij een EPL voor bestaande bouw van 6,5 op basis van industriële warmte. Voor kleinere bouwopgaven geldt een soortgelijk ambitieniveau. Mogelijk kunnen bij ingrepen op gebouwniveau ook aangesloten worden op het warmtenet.

Gewenste ontwikkeling

Poptahof en Voorhof Oost behouden een collectief warmtesysteem. Poptahof wordt in 2009 aangesloten op het warmtetransportnet Delft. Indien relevant wordt het warmtenet uitgebreid naar toekomstige herstructureringslocaties, (ver)bouwlocaties en ketelvervangingsprojecten. Voor het warmtenet is een Voorlopig Ontwerp tracé vastgesteld. In het plangebied wordt voor collectieve warmtevoorziening ruimte gereserveerd voor (ondergrondse) infrastructuur en afleverpunten.

De ondergrondse infrastructuur en afleverpunten dienen vrij te zijn van bebouwing: de breedte van de leidingstrook hangt af van de locatie (hoofdtransport, wijkdistributie). Indien mogelijk lopen gebouwaansluitingen door ondergrondse bebouwing (parkeerkelders). Het net is mogelijk binnen de bestemmingen verkeersdoeleinden, water en openbaar groen. De leidingen komen onder peil te liggen. Binnen de bestemming water worden de leidingen onder de waterbodem mogelijk gemaakt. Hiervoor dient een keurvergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

Conclusie

Ten behoeve van de realisatie van collectieve warmtelevering is het nodig in bepaalde bestemmingen ondergrondse leidingen voor warmtetransport en -levering mogelijk te maken. Ruimtelijk levert dit geen problemen en deze beleidsintentie is daarom in het bestemmingsplan verankerd.

7 Infrastructuur

7.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

7.1.1 Openbaar vervoer

Bestaande situatie

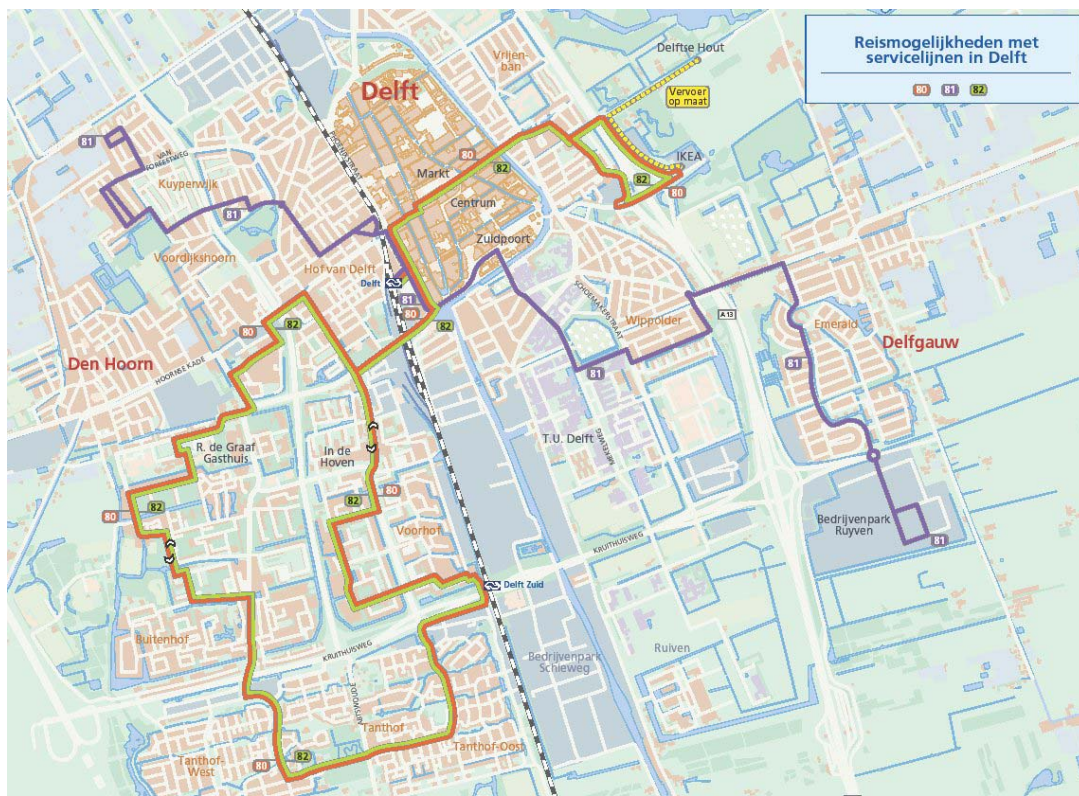
Het busverkeer in dit plangebied bestaat vanaf december 2006 uit de stadsbuslijnen 80/82 en de streekbuslijnen 34, 130 en 132. De stadsbuslijnen 80 en 82 rijden beide een halfuursdienst op hetzelfde traject, in tegengestelde richting. Het traject loopt via Voorhof, Tanthof, Buitenhof, Hof van Delft, Station Delft, Centrum tot aan Ikea.

Streekbus 130 rijdt tussen Den Haag Grote Markt, via Rijswijk Station naar Delft Station. In de spitsuren rijdt de bus via de Papsouwselaan en Voorhofdreef door naar Tanthof.

Streekbus 34 rijdt over de Westlandseweg en verbindt Station Delft met Hoek van Holland enerzijds en Zoetermeer anderzijds. Streekbus 38 rijdt ook via de Westlandseweg en verbindt Station Delft met Maassluis. Verder rijdt tramlijn 1 tussen Tanthof en Den Haag/Scheveningen via de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan door het plangebied.

Beleid en onderzoek

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



figuur 29: Servicenet per december 2006

Gewenste ontwikkeling

De ruggengraat van het nieuwe OV-netwerk in Delft wordt gevormd door de streeklijnen en de tramlijnen 1 en 19 (2008). Met betrekking tot het plangebied zal tramlijn 1 het gebied op dezelfde manier blijven ontsluiten. Tramlijn 19 doet het plangebied niet aan en gaat van Delft-Technopolis en de TU-wijk via de Binnenstad naar Ypenburg, Leidschenveen en ten slotte Leidschendam.

Een ontwikkeling die wel gevolgen heeft voor het openbaar vervoer in het plangebied is de invoering van het Servicenet Openbaar Vervoer; een doelgroepgericht stadsvervoers-systeem met een lijnvoering die een directe verbinding (zonder overstap) biedt met voor de doelgroep belangrijke bestemmingen binnen Delft (zoals winkelcentra, het ziekenhuis, station). Als experiment is in het LVVP voorgesteld om in de wijken Voorhof en Buitenhof te starten met de eerste servicelijn. Voor de wijken Voorhof en Buitenhof vervangt de servicelijn 80/82 de oude stadslijn 60-62.

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

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



figuur 30: (Mogelijke) treinstations inclusief invloedsgebied

Conclusie

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

7.1.2 Autoverkeer

Bestaande situatie

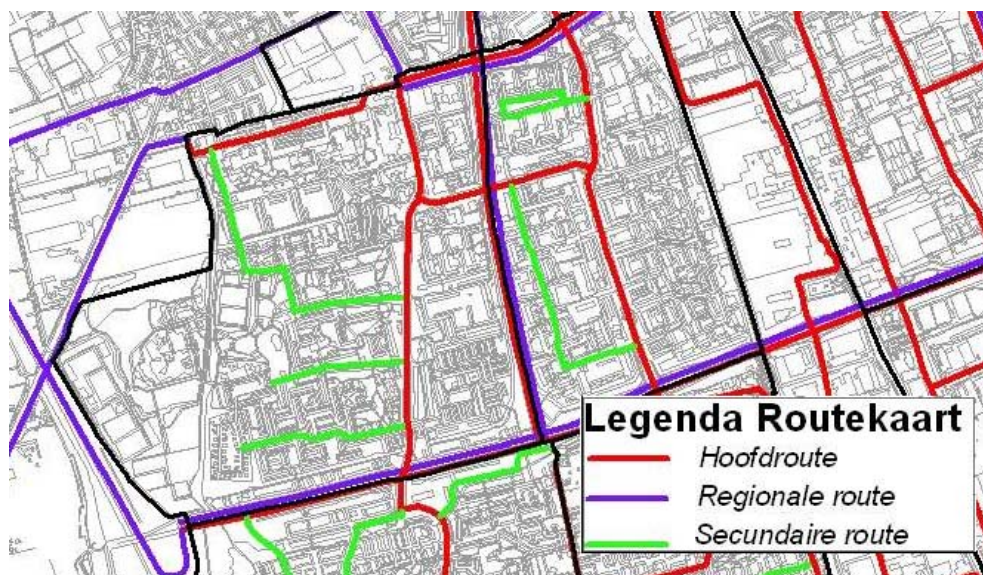
Volgens de wegcategorisering van "Duurzaam Veilig" behoren momenteel de Kruithuisweg en Provincialeweg tot de *stroomwegen*. De Voorhofdreef, Papsouwselaan, Martinus Nijhofflaan, Westlandseweg, Minervaweg en de Vulcanusweg behoren tot de *gebieds-ontsluitingswegen*. Alle overige wegen behoren tot *erftoegangswegen* binnen de bebouwde kom.

Beleid en onderzoek

In het in 2005 vastgestelde Lokale Verkeers- en VervoersPlan (LVVP) is een nieuwe middel-lange 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 noordzuid- en oostwestroutes voor autoverkeer, ten einde deze vooral te benutten voor in- en uitgaand verkeer en het doorgaande verkeer te ontmoedigen.
3. het opvangen van de mobiliteitseffecten en van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de interne en externe bereikbaarheid van de stad.

Omdat de (gewenste) grootschalige ingrepen in de stad een lange looptijd hebben, bevat het LVVP een visie voor de langere termijn (= 2020) voor het verkeers- en vervoerbeleid en een visie op het toekomstige verkeersnetwerk in samenhang met de andere Delftse plannen. De maatregelen uit het LVVP zijn gestoeld op drie pijlers. De eerste pijler wordt gevormd door de structuur van de stad, die de mogelijkheden bepaalt voor het verkeersnetwerk. De tweede pijler wordt gevormd door het nationaal en regionaal beleid, dat de kapstok vormt voor het Delftse beleid. De derde pijler wordt gevormd door de economie, leefomgeving en ecologie, die randvoorwaarden stellen aan het verkeersnetwerk. Op basis van deze mogelijkheden, kaders en randvoorwaarden worden de maatregelen per vervoerwijze beschreven. Met betrekking tot uitrukroutes van hulpdiensten, gevaarlijke stoffen routes en bijzonder transportroutes wordt in samenwerking met Haaglanden een nieuw aangepast netwerk vastgelegd op regionaal niveau. In de figuur is de conceptversie te zien.



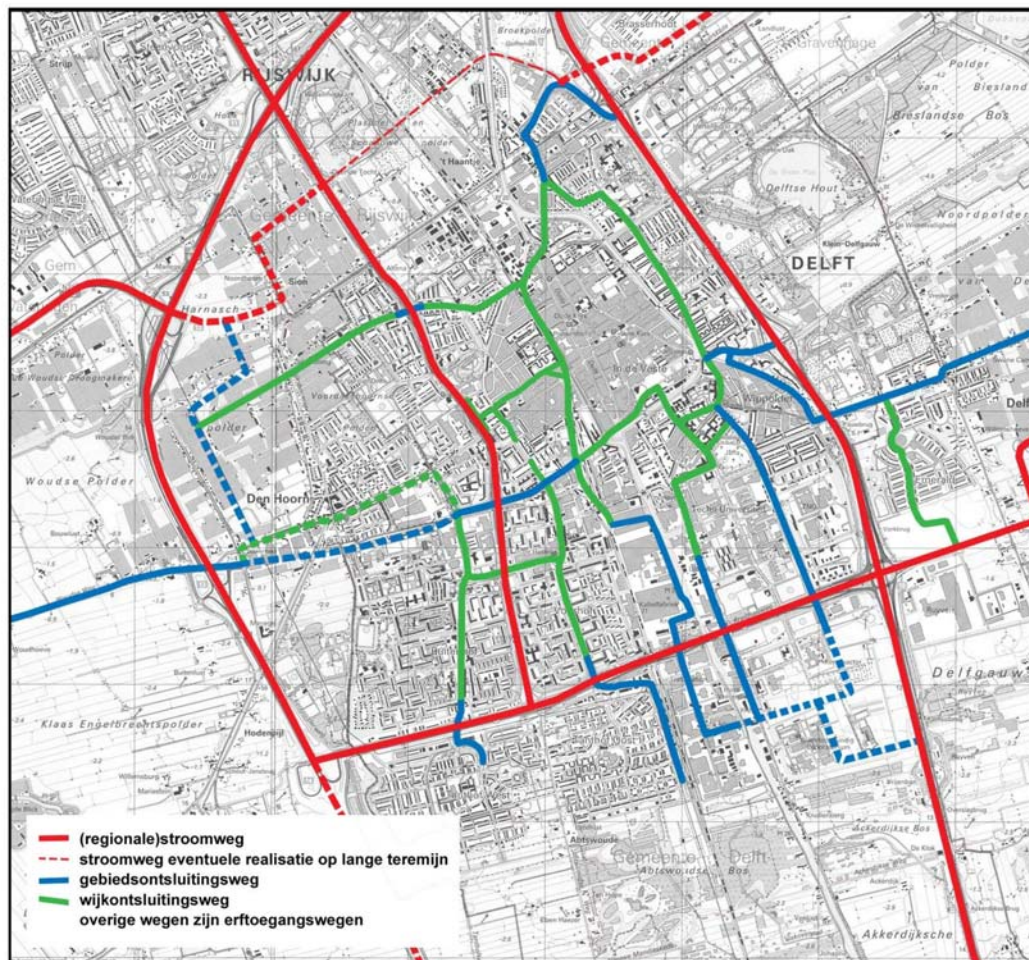
figuur 3: Routekaart hulpdiensten (concept)

Gewenste ontwikkeling

Onderdeel van het LVVP is het toevoegen van een nieuwe categorie aan de bestaande ontsluitingswegen: wijkontsluitingswegen. Voor het plangebied heeft deze nieuwe categorie betrekking op het grootste gedeelte van de Voorhofdreef, de Martinus Nijhofflaan en de Papsouwse laan. De overige wegen (klein gedeelte van de Voorhofdreef en de Westlandseweg) blijven gebiedsontsluitingswegen. Deze categorisering biedt de mogelijkheid het wegprofiel anders te richten en de vormgeving aan te passen. De voorgestelde maatregelen voor wijkontsluitingswegen zorgen er voor dat de meeste auto's niet harder zullen rijden dan 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.

Voorwaarde voor het versmallen van bovengenoemde wegen is dat de hoofdontsluiting van het plangebied anders zal gaan verlopen dan nu. Momenteel dienen de Voorhofdreef en de Papsouwse laan als hoofdontsluiting. Door de Martinus Nijhofflaan direct aan te sluiten op de Provincialeweg zal deze die functie over kunnen nemen. De Provincialeweg tussen de Westlandseweg en de Kruithuisweg heeft een vormgeving die geschikt is voor veel verkeer, terwijl de weg relatief weinig gebruikt wordt.

De Papsouwse laan is veel drukker en heeft veel kruisend langzaam verkeer. Deze weg veroorzaakt meer geluidhinder dan de Provincialeweg. Bovendien is het de weg waar in Delft de meeste letselongevallen gebeuren, met name bij de kruispunten. Als de Martinus Nijhofflaan wordt aangesloten op de Provincialeweg, worden de Voorhofdreef en de Papsouwse laan versmald tot 1 rijstrook per richting en ingericht als een wijkontsluitingsweg (40 km/uur-ontwerp). De Papsouwse laan blijft dan nog steeds druk. De intensiteit op de Provincialeweg stijgt waardoor een profiel van 2 rijstroken per richting noodzakelijk blijft. Het aansluiten van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg is gepland tussen 2010 en 2015.



figuur 31: gewenste ontwikkeling van het verkeer

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

Het verkeerssysteem van Delft is reeds zwaar belast, met name op de Kruithuisweg tussen de Voorhof en de A13 is het druk. Met de komst van de bedrijvigheid van Technopolis zal het systeem geleidelijk extra belast worden. Om de bereikbaarheid van Technopolis in de toekomst op een aanvaardbaar niveau te brengen en te handhaven, is een aantal verkeersmaatregelen voorgesteld, waarvan er een betrekking heeft op dit plangebied.

De Kruithuisweg dient op termijn ongelijkvloers te kruisen met de Voorhofdreef. In 2010 is het kruispunt tot zijn capaciteit belast. Deze maatregel verbetert de doorstroming op de Kruithuisweg en op de verbinding van Tanthof-Oost met Voorhof en overige delen van de stad. De maatregel is gepland tussen 2010 en 2015.

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

Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen passen binnen regelgeving en beleid op gebied van mobiliteit. Omdat op dit moment onvoldoende duidelijkheid bestaat over de exacte inrichting van de Provincialeweg en de Kruithuisweg en daarmee gepaard gaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de stroken direct grenzend aan deze wegen zijn deze wegen niet in het plangebied opgenomen.

7.1.3 Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)

Bestaande situatie

Belangrijke fietsroutes in het plangebied zijn de regionale fietsroutes langs de Westlandseweg, de Kruithuisweg en de Provincialeweg.

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

Beleid en onderzoek

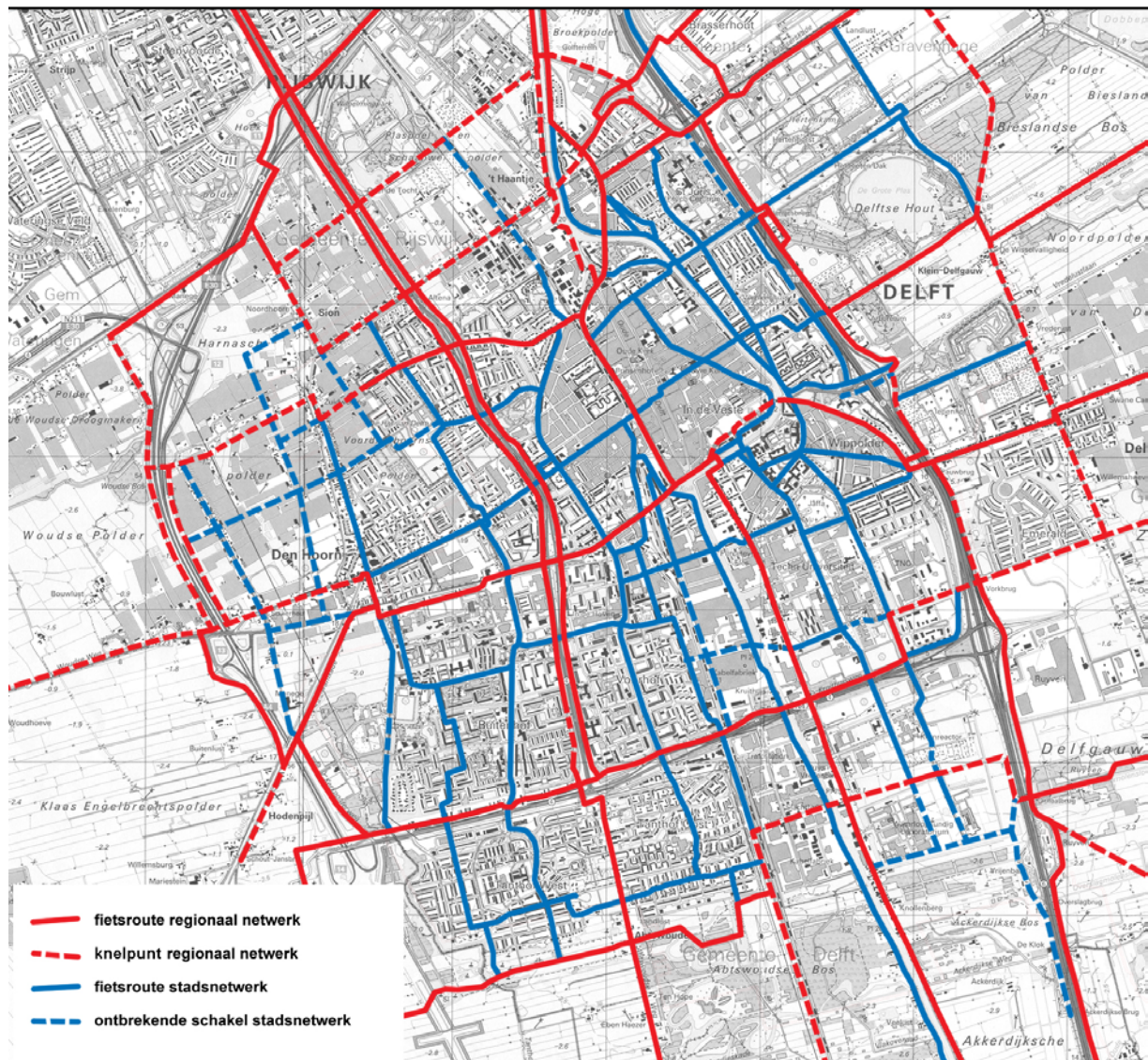
Delft streeft na bij de beste fietssteden van Nederland te behoren. In dit kader is in 1999 het Fietsactieplan I gemaakt. Eind 2004 waren de projecten uit het Fietsactieplan I uitgevoerd (zie nota "Evaluatie Fietsactieplan, maart 2004"). Naast de fietsprojecten uit het Fietsactieplan zijn er de afgelopen jaren andere op zichzelf 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 in 2005 vastgesteld. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de ontwerprichtlijnen voor de toegankelijkheid van gehandicapten en minder validen.

Gewenste ontwikkeling

Met betrekking tot het plangebied is er een ontbrekende schakel in het stadsnetwerk. Dit is de verbinding Rotterdamseweg – Voorhof. De ontbrekende schakel bestaat uit twee delen. Het gedeelte tussen de Rotterdamseweg en de Schieweg, onder andere bestaande uit een fietsbrug over de Schie, is gepland tussen 2010 en 2014 als onderdeel van het Schieoevers-project. Het gedeelte dat voor dit plangebied van belang is, een fietstunnel onder de spoorlijn die de verbinding gaat vormen tussen Voorhof en de Schieweg staat voor 2015 – 2019 gepland.

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.



figuur 32: bestaande fietsroutes in het plangebied

Om de oversteekbaarheid voor fietsers en tegelijkertijd ook de verkeersveiligheid te verbeteren zijn drastischere maatregelen nodig, bijvoorbeeld de gehele kruising ongelijkvloers maken of het realiseren van een fietstunnel. De wegen zijn geen echter geen onderdeel van dit plangebied

Conclusie

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

7.1.4 Parkeren

Bestaande situatie

De parkeerdruk in het plangebied is niet problematisch te noemen. Wel verschilt het van gebied tot gebied. Er zijn locaties waar de bezettingsgraad van parkeerplaatsen juist voldoende en locaties waar ruim voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Dit blijkt uit nachttellingen in 2003 en 2005.

Sinds 1 juli 2001 is de Binnenstad officieel autoluw. Dit betekent dat parkeren in de Binnenstad vanaf die datum niet of nauwelijks meer mogelijk is, afgezien van vergunninghouders. De bewoners in de gebieden rondom de binnenstad, waaronder een gedeelte van het plangebied (Voorhof-Noord Oost) kunnen gedurende bepaalde perioden op de dag overlast ervaren van centrumbezoekers of personen die in de Binnenstad werkzaam zijn en hun auto in de schil parkeren.

Met betrekking tot fietsparkeren (herkomstzijde) bevinden zich in het plangebied geen fietsstommels. Fietstommels zijn bedoeld voor bewoners die geen goede stallingmogelijkheid bij de woning hebben. In het plangebied zijn bij alle woningen stallingmogelijkheden voor de fiets aanwezig, ofwel in de vorm van een privé-berging of een gezamenlijke stallingvoorziening voor fietsen. Ten aanzien van het fietsparkeren aan de bestemmingszijde bevindt zich in het plangebied een bewaakte fietsenstalling bij winkelcentrum In de Hoven.

Beleid en onderzoek

In 2003 is in Delft de parkeernota "parkeren en stallen" vastgesteld. In 2006 is de nota, met enkele toevoegingen, opnieuw vastgesteld. De parkeernota bestaat uit een actualisatie van oude parkeernormen. Voor woningen zijn aangepaste normen vastgesteld. Dit maakt het mogelijk differentiatie in type woningen aan te brengen zoals dat voor Delft gewenst is.

Woningtype	norm binnenstad	norm schil	norm overig
VS duur ⁴	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 meetellen (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).

⁴ Sociale koop is tot €150.000, VS midden/ laag is vanaf €150.000 tot €300.000, VS duur is vanaf €300.000

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

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" (2006).

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 meter is. De hoogte boven het vloeroppervlak moet ten minste 2,1 meter zijn. De drempelhoogte is maximaal 20 mm.
- 2) Per woning is ten minste een stallingmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig in een gemeenschappelijk overdekte stallingvoorziening 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 parkeernormennota "Stallen en parkeren (30 oktober 2003, met aanvullingen hernieuwd vastgesteld op 26 januari 2006)". Met de ontwikkelaar van de Poptahof is de afspraak gemaakt dat per woning ten minste 1 pp op eigen terrein zal worden aangelegd. Voor het winkelcentrum In de Hoven is afgesproken dat de parkeerbehoefte van alle functies in het winkelcentrum, inclusief de daarboven te realiseren woningen binnen het complex zal worden opgelost. Dit is onder andere vastgelegd in het Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven. Hierin is ook vastgelegd dat de bestaande bewaakte fietsenstalling in de ontwikkeling van het winkelcentrum een nieuwe plaats krijgt aan de Martinus Nijhofflaan. De normen uit de stallingsnota zijn zo uitvoerbaar binnen de ruimtelijke structuur. Problemen op het gebied van parkeren worden niet voorzien. Bij de in het zuidwestelijk gelegen drive-inwoningen moet op eigen terrein tenminste één parkeerplaats gehandhaafd blijven. In de parkeerverordening is geregeld dat, indien een woning/bedrijf binnen gereguleerd parkeergebied valt of in de toekomst komt te vallen, een parkeervergunning voor belanghebbendenplaatsen slechts verleent hoeft te worden indien de aanvrager niet beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit omdat er steeds meer bouwplannen worden uitgevoerd met parkeren op eigen terrein. Relatief wordt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte daardoor steeds kleiner. Wanneer bij regulering van parkeren aan bewoners wel door elke autobezitter een vergunning kan worden aangevraagd en verkregen wordt de parkeerdruk op straat vergroot. Om de benutting van het parkeren op eigen terrein te vergroten en de parkeerdruk op straat te verlagen (ook op langere termijn) is het van belang het daadwerkelijk parkeren van de auto op eigen terrein te bevorderen. Met het oog op implementatie van dit artikel uit de parkeerverordening worden op de plankaart de beschikbare parkeerplekken op eigen terrein, waaronder ook garages aangewezen. De beleidsregels voor het beperken van de vergunninguitgifte in geval van parkeerplekken op eigen terrein worden separaat opgesteld.

Conclusie

De gewenste ontwikkelingen passen in het beleid en de regelgeving op gebied van mobiliteit. Voor zover parkeren op eigen terrein noodzakelijk is wordt dit in het plan geregeld.

7.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

Bestaande situatie

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

- Rioolpersleiding Ø800 mm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling.
- Watertransportleiding Ø614 mm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling.

Beleid en onderzoek

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

Gewenste ontwikkeling

In het plangebied worden naast de hiervoor genoemde hoofdtracé voor het warmtenet tussen DSM Gist en de bouwlocaties in de stad geen nieuwe planologisch relevante kabels en leiding voorgestaan. De hoofdtracé voor het warmtenet tussen DSM Gist en de bouwlocaties in de stad, loopt bij voorkeur aan de oostzijde van de Provincialeweg. Bij de kruising met de Westlandseweg splits de leiding zich voor verschillende locaties. De leiding in oostelijke richting (Spoorzone, Poptahof) komt bij voorkeur aan de zuidzijde van de Westlandseweg. Bij voorkeur wordt het tracé gecombineerd met het tracé voor een aan te leggen glasvezelnet en de ecologische zones langs de Provincialeweg en Westlandseweg. Voor meer informatie over vervoer van restwarmte wordt verwezen naar paragraaf 6.8 (duurzaamheid/energie).

Conclusie

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

8 Cultuurhistorie

8.1 Archeologie

Bestaande situatie

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

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

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

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

Beleid en onderzoek

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd, stellen rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed in de bodem moet worden omgegaan. Dit betekent dat in gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar ter zake reële verwachtingen bestaan, met (eventueel) aanwezige archeologische waarden rekening moet worden gehouden. De bescherming van het archeologisch erfgoed dient in het bestemmingsplan een regeling te krijgen, net als andere in een bestemmingsplan op te nemen en te beschermen belangen. Voor het bestemmingsplan geldt als norm de eis van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het belang van het archeologisch erfgoed mee dient te tellen bij de boordeling en afweging van alle bij die goede ruimtelijke ordening spelende belangen.

De beleidsuitgangspunten zijn op rijksniveau neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère en het interimbeleid archeologie 2002. Wat de provincie Zuid-Holland betreft wordt verwezen naar de archeologische waardenkaart van de Cultuur-historische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland, waarop de geul-sedimenten 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.

Gewenste ontwikkeling

De huidige bebouwing van het plangebied maakt het vrijwel onmogelijk om eventueel aanwezige archeologische waarden vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan in kaart te brengen. Omdat er geen terreinen met zekerheid vrijgegeven kunnen worden, dient er derhalve een aanlegvergunning voor grondroerende activiteiten te worden verlangd, zodat voordat ingrepen in de bodem dieper dan 70 cm worden verricht die een verstorende invloed op de natuurlijke ondergrond hebben, een verkennend archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd om mogelijk aanwezige oudheidkundige waarden te documenteren. Deze aanlegvergunning geldt voor die delen van het plangebied die op geulafzettingen liggen. Uit de plaatselijke situatie blijkt dat die delen van het plangebied die op dekafzettingen liggen, de kans op archeologische sporen uit de Romeinse tijd veel geringer is. In afwijking van het provinciale beleid is hier geen aanlegvergunning gewenst. Voor het gebied waar het veen slechts door een dunne laag klei is afgedekt, bestaat een redelijke kans op het aantreffen van bewoningsresten uit de Midden-IJzertijd. Ook die gebieden dienen onder een aanlegvergunning te worden gebracht. Ten slotte dient er ook een strook langs de huidige provinciale weg onder een aanlegvergunning te worden gebracht, omdat hier een lintbebouwing van boerderijen uit de Middeleeuwen kan worden verwacht. Dat daar een aanlegvergunning op moet worden gelegd voor roering van de grond dieper dan 70 cm. In het plangebied bestaan onvoldoende mogelijkheden om vooruitlopend op de realisatie van het bestemmingsplan de eventueel aanwezige archeologische waarden vooraf te karteren en te waarderen. Alleen in het westelijke deel van het plangebied heeft onderzoek archeologische sporen aan het licht gebracht. Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de gronden op de geulafzettingen, op de gronden van het veengebied en op een strook grond langs de provinciale weg de medebestemming archeologisch waardevol gebied gelegd. Binnen deze bestemming is het bouwen en het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een aanlegvergunningenstelsel gebonden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de aanlegvergunning ten grondslag zal liggen, wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen. Het is de enige oplossing om het bestemmingsplan te realiseren en zorgvuldig om te gaan met archeologische waarden. Behoud ex situ zal door de ingreep alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek worden toegestaan, zodat documentatie van de vindplaatsen en berging en opslag van de vondsten worden gewaarborgd. In voorkomende gevallen dat vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden inpakt en afgedekt.

Conclusie

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

8.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bestaande situatie

De wijk Voorhof is grotendeels gebouwd in de jaren zestig. Het geheel is resultaat van verschillende planfasen. Voor het overgrote deel van de Voorhof is de structuur bepaald door de uitbreidingsplannen Voorhof I uit 1957/1958, en aanvullend daarop Voorhof II uit 1960-1962. Het eerste betrof alleen het woongebied Poptahof, het tweede betrof de overige wijkdelen, waaronder het winkelcentrum In de Hoven. Het bedrijventerrein tussen Papsouwselaan en de spoorlijn werd al vanaf eind jaren '50 bebouwd. Het was gepland als onderdeel van een eerder bestemmingsplan, namelijk het Uitbreidingsplan Krakeelpolder uit 1956. In 1957/'58 en opnieuw in 1963 werd dit deel gedeeltelijk herzien in relatie tot de bovengenoemde uitbreidingsplannen. Er werden aan de zuid- en aan de westrand andere functies toegevoegd als overgang naar de eigenlijke Voorhof, onder andere de strook woningen boven winkels langs de Papsouwselaan. Voorhof is de eerste Delftse wijk die zowel in oppervlak als qua bebouwing uitgesproken grootschalig is. Ze werd ontworpen vanuit de principes van de modernistische stedenbouw, met een heldere functiescheiding wonen/werken/groen/verkeer, en met vrij in de ruimte staande gebouwen.

De wijk is door de grote doorgaande wegen helder geleed in drie delen. Elk van deze delen bestaat uit een stempelverkaveling, waarbij het geheel is opgebouwd uit een herhaling van telkens dezelfde basiseenheid. De wijkdelen bezitten door hun eigen "stempels" wel een eigen ruimtelijke identiteit. In de Poptahof is in overgrote mate etagebouw met galerijwoningen (zowel in middelhoog- als in hoogbouw) gerealiseerd, uitgelegd aan weerszijden van een groen middengebied. De wijkdelen Voorhof-West en -Oost aan weerszijden van de Voorhofdreef werden verkaveld tot een aantal grote "velden" bestaande uit (in hoogte gevarieerde) hoogbouw aan de randen en kleinschaliger buurtjes van rijen eengezinswoningen in het midden. Het wijkwinkelcentrum, dat zich uitstrekt langs Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan, was eveneens van een nog niet eerder in Delft toegepaste schaalgrootte. Het werd in navolging van de Lijnbaan te Rotterdam uitgelegd als voetgangerspromenade. Als gevolg daarvan raakten deze belangrijke wegen echter geflankeerd door de achterkanten van de winkels en uitgestrekte parkeervelden.

Voor dit alles moesten de bestaande landschappelijke structuren – de polderverkaveling en de met oude boerderijen omzoomde historische route Abtswoudseweg – wijken.

Na experimenten met verspreid staande hoge woongebouwen elders in de stad werd voor het eerst in de Voorhof hoogbouw de overheersende woonvorm. Het probleem van de woningnood had voor de landelijke overheid de hoogste prioriteit. De oplossing daarvoor werd gezocht in verhoogde woningproductie door industrialisatie en efficiency. Dit leidde tot seriematige woningbouw van getalsmatig grote hoeveelheden, gekarakteriseerd door herhaling. Projecten ter grootte van complete gebieden werden in één keer aanbesteed. De aannemers voerden deze vaak uit op basis van hun eigen (montage)bouwsysteem. Voorbeelden daarvan zijn MUWI in de Poptahof (ongeveer 1000 woningen) en een Frans staalbouwsysteem, het zogenaamde "Porte des Lilas"-systeem. Dit werd toegepast voor drie galerijflats in Voorhof-West. Vanwege de zichtbare staalconstructie en metalen bekledingen kregen de twee studentenflats uit het complex dan ook de namen Staalbouw I en II.

Deze bouweconomische factoren hebben de verkavelingen in hoge mate mee bepaald – alleen al door gebruik van "stempels". Zo werd het aanvankelijke, meer gevarieerde ontwerp voor Poptahof aanzienlijk vereenvoudigd in verband met een verdere verdichting. De haakvorm van de hoge flatgebouwen langs de Voorhofdreef was ook bepaald door het economisch kunnen gebruiken van kraanbanen (de zogenaamde "kraanbaanstedebouw").

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 nieuwe gemeentelijke monumentennota voor de periode 2007-2017 is begin 2006 gestart. In oktober is het concept in

procedure gegaan en ter inzage vrijgegeven. Het gemeentelijke monumentenbeleid Delft bestrijkt het totale gemeentelijke grondgebied.

Op dit moment liggen er nog geen rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied.

Het plangebied is onderwerp geweest van een het gehele gemeentegebied bestrijkende inventarisatie, te weten de Inventarisatie Wederopbouw 1940-1965, uitgevoerd 2005-2006.

Medio 2005 is dit onderzoek gestart naar cultuurhistorisch waardevolle architectuur en stedenbouw in Delft uit de Wederopbouwperiode 1940-1965, wat zal 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 begin 2007 50 à 75 objecten worden aangewezen. Enkele daarvan liggen binnen het plangebied.

Waardevolle objecten en structuren

De cultuurhistorische betekenis van de Voorhof is die van de eerste grootschalige Delftse wederopbouwwijk. In enkele onderdelen is de wijk kwalitatief hoogwaardig uitgewerkt. Haar grootschaligheid representeert de karakteristiek van de stedenbouw uit de latere wederopbouwperiode, die van rond en na 1960.

De bijzondere stedenbouwkundige onderdelen in het plangebied zijn:

Delflandplein	Pleinachtig knooppunt van de grote wegen dat een bajonetvormige verschuiving daarin aanbrengt; de zichtassen van de grote wegen zijn afgesloten door bewust geplaatste hoogbouw
Voorhofdreef	Hoofverkeersweg vormgegeven als monumentale laan door de beplanting en bebouwing; ruimte gevormd door evenwijdige bomenrijen, geflankeerd door hoge haakvormige hoogbouw en lagere schijfvormige flats daartussen en er tegenover
Stempelverkavelingen tussen Voorhofdreef, Menno ter Braaklaan, Aart van der Leeuwlaan, en J.J. Slauerhofflaan	Met grote aandacht uitgewerkte stempels; variatie van hoogbouw met kleinschalige eengezinscomplexen, en met bijzondere groenaanleg die onder andere besloten, verkeersluwe speelplekken bevat.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn:

Kantoor met bedrijfshal van (oorspronkelijk) fabriek "De Atlas", Mercuriusweg 16-18, Gildestraat 15 t/m 77	1957-1960, F.J.C. van der Vegt, J.C. Pannekoek
Kantoor met fabriekshal van (oorspronkelijk) fa. Kipp&zonen, Mercuriusweg 1; 1a	1960-1963, H.A. Maaskant, met Van Dommelen e.a.
Kantoorgebouw, oorspronkelijk bankgebouw,	1966-1969, A. J. Haak

Delflandplein/ Papsouwse laan 295	
Hervormde Marcuskerk, Menno ter Braaklaan 2/ Roland Holstlaan 755	1965-1968, H. W. Hupkes
Woonblok met winkelgalerij, Papsouwse laan 121-283	1965-1969, H. Broeder

De woongebouwen, bedrijfsgebouwen, de kerk en het verzorgingshuis zijn elk op zich voor wat betreft type, vormgeving en/of constructie architectonisch waardevolle gebouwen. In deze hoedanigheid zijn zij tevens goede representanten van wederopbouwarchitectuur in Delft. Enkele vormen bovendien op een aantal plekken accenten in de telkens herhaalde verkavelingen met grootschalige, seriematige woningbouw.

Opgemerkt moet worden dat uit het wederopbouwonderzoek bleek dat ook de Poptahof op een aantal aspecten als waardevol kan worden aangemerkt: de verkaveling en de eerste Delftse grootschalige hoogbouw in montagesysteem. Voor dit deelgebied is reeds een ingrijpende herontwikkeling in gang gezet. Het karakter van zowel het gebied als de bebouwing wordt ingrijpend gewijzigd door partiele sloop en toepassing van een ander verkavelingstype.

Gewenste ontwikkeling

De hierboven aangegeven cultuurhistorisch waardevolle objecten zullen worden beschermd middels een aanwijzing op de plankaart en een daaraan gekoppeld voorschrift.

Voor het deelgebied Poptahof is de ingrijpende herontwikkeling al verwerkt in dit bestemmingsplan. Omdat het karakter van zowel het gebied als de bebouwing ingrijpend gewijzigd wordt is dit niet meer als cultuurhistorisch waardevol op de plankaart aangegeven.

Behoud van de overig aanwezige cultuurhistorische waarden van dit wederopbouwgebied is in het bestemmingsplan voldoende gegarandeerd.

Conclusie

Een deel van de in het Wederopbouw-onderzoek voorgeselecteerde objecten zullen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden bestemd, en als zodanig op de plankaart worden aangegeven.

9 Handhaving

Bestaande situatie

Handhaving in dit plangebied gebeurt niet planmatig. In verband met beperkingen in het tot voor kort gebruikte registratiesysteem, zijn geen concrete gegevens beschikbaar over de aard en aantallen handhavingonderzoeken en de resultaten daarvan.

Handhavingzaken van de afgelopen jaren zijn te categoriseren als incidenteel en naar aanleiding van klachten van omwonenden of constatering van gevallen van bouwen zonder vergunning door de bouwinspecteur. Voor dit hele plangebied is maximaal een paar uur per week beschikbaar voor toezicht en handhaving van overtredingen.

Beleid en onderzoek

In juni 2004 heeft de gemeenteraad van Delft de beleidsnota "Handhaving bestemmingsplannen, beleid en uitvoering" vastgesteld. Dit beleid beperkt zich tot het handhaven van de bestemmingsplanvoorschriften die niet op grond van andere regimes (bijvoorbeeld milieuwetgeving) kunnen worden gehandhaafd. In de handhaving is een prioriteitsstelling vastgesteld. Dit betekent dat sommige aspecten van het ruimtelijke beleid stringenter zullen worden gehandhaafd dan andere aspecten. Bij de prioriteitsstelling is als uitgangspunt genomen de vraag welke schadelijke gevolgen absoluut voorkomen moeten worden.

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

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

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

In de prioriteitsstelling van het handhaven van bestemmingsplanvoorschriften is het voorts van belang dat onderscheid wordt gemaakt in voorschriften die het gebruik van gronden en voorschriften die de bebouwing van grond reguleren. Het opsporen van illegale situaties kan op meerdere manieren plaatsvinden. Het periodiek houden van luchtfotovergelijkingen is een goede methode om illegale bouwwerken op te sporen. Voor het opsporen van illegaal gebruik is het raadplegen van openbare bronnen, zoals het register van de Kamer van Koophandel, internet en gemeentelijke dossiers een betere methode. Steeds zal de overtreding ook feitelijk (ter plaatse) geconstateerd moeten worden. In een aantal gevallen kan een overtreding slechts worden opgespoord door controles op straat.

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

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

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

Handhavingprioriteit		
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

(g=gebruik b=bebouwing)

Er is geen reden om voor het plangebied Zuidwest 1 van de algemene prioriteitsstelling af te wijken. Dat betekent dat de handhaving over het algemeen regulier zal zijn en zich voornamelijk zal richten op: de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de openbare ruimte, het water en de ecologische structuur. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar illegale bouwwerken en illegaal gebruik in het plangebied. De inventarisatie heeft geresulteerd in de volgende constatering:

- 4 percelen waar zonder vergunning bouwwerken zijn opgericht, die bouwwerken passen wel in het geldende en het nieuwe bestemmingsplan
- 6 percelen waar openbaar groen in gebruik is genomen als tuin
- 4 percelen waar permanent caravans staan gestald
- 12 percelen waar zonder vergunning en in strijd met zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan bouwwerken zijn opgericht
- 1 pand en bijgebouw dat bestemd is als woning en in gebruik is als kantoor.

In voornoemde situaties is gelijk met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan gestart met handhaving door het verzenden van zogenoemde wrakingbrieven. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op deze brieven en nader onderzoek is besloten om in 6 zaken te sommeren het illegale gebruik te staken dan wel de illegale bebouwing te verwijderen. In 6 zaken wordt de bewoner verzocht alsnog bouwvergunning aan te vragen zonodig in combinatie met aanpassing van het nieuwe bestemmingsplan. In 2 zaken wordt een gedoogbesluit genomen zodat de huidige huurder van het pand het illegale bouwwerk mag laten staan. Indien de huurder het pand verlaat zal de eigenaar worden verzocht het illegale bouwwerk af te breken. In 5 zaken wordt het strijdige gebruik gelegaliseerd door aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot worden in 6 zaken ondergeschikte bouwwerken onder het overgangsrecht gebracht. Deze gebouwen mogen wel worden opgeknapt maar niet worden vervangen

Gewenste ontwikkeling

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit woonwijken waarvan voor ongeveer een kwart geldt dat gebouwen complexgewijs of collectief worden beheerd. De kwaliteit van dit gebied is met name gelegen in de beschikbare onbebouwde ruimtelijke omgeving.

Prioriteit in de handhaving ligt bij het openhouden van het openbaar gebied en de binnenterreinen tussen de woonblokken, het bewaken van het water en de ecologische zones en het optreden tegen strijdig gebruik.

De huidige handhaving zal worden voortgezet op basis van luchtfoto's, controle langs de straat en behandeling van klachten. Voor de controle langs de straat zal een meer planmatige aanpak worden opgesteld. Hierin zal worden opgenomen dat elke straat in het plangebied jaarlijks wordt geïnspecteerd op illegale situaties. Naast dossiervorming ontstaat er via die aanpak een meer planmatige aanpak van de reguliere handhaving. De huidige formatie is voldoende voor de reguliere handhaving van dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

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

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 september 2005 tot 8 november 2005 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke inspraakreacties. De terinzagelegging is gepubliceerd in de stadskrant van 25 september 2005. Op 25 oktober 2005 is een inspraakbijeenkomst gehouden van 19.30 – 21.30 uur in wijkcentrum de Vleugel, Aart van der Leeuwlaan 4 te Delft. Tijdens deze bijeenkomst is het voorontwerp-bestemmingsplan toegelicht en is gelegenheid geboden mondeling op het plan te reageren.

overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is verzonden om overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) op 23 september 2005 aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap van Delfland
2. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden
3. Connexxion
4. Ministerie van Economische Zaken, Regiokantoor Zuid-West
5. VROM-Inspectie
6. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Regionale Zaken, Vestiging West
7. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
8. Ministerie van Defensie, Dienst gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West
9. Stadsgewest Haaglanden
10. KPN
11. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
12. Centraal Overlegorgaan
13. Tennet Zuid-Holland
14. Eneco Energie
15. Nederlandse Gasunie
16. Evides
17. Provinciale Planologische Commissie secretariaat, Den Haag

De volgende instanties hebben een reacties gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan:

- A 1. N.V. Nederlandse Gasunie, d.d. 28-09-05
- A 2. Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid-West, d.d. 29-09-05
- A 3. Tennet BV, d.d. 14-10-05
- A 4. Rijkswaterstaat Zuid-Holland, d.d. 25-10-05
- A 5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, d.d. 08-11-05
- A 6. Kamer van Koophandel, d.d. 11-11-05
- A 7. VROM Inspectie, d.d. 17-11-05
- A 8. Eneco, d.d. 12-12-05
- A 9. Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 14-12-05 en d.d. 16-01-06

De ingekomen overleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota *Inspraak en Overleg bestemmingsplan Zuidwest, deelgebied1* dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende reacties is het plan op diverse in de nota benoemde onderdelen aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 23 mei 2006 tot en met 3 juli 2006 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Stadskrant van 21 mei 2006, de Delftse Post van 24 mei 2006 en de Staatscourant van 19 mei 2006.

Er zijn 24 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota Zienswijzen.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Het plan zal ter behandeling worden aangeboden aan de gemeentelijke commissie Ruimtelijke Ordening. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Na vaststelling wordt het plan verzonden aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) met verzoek het plan goed te keuren. Het plan wordt ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende die periode kunnen indieners van zienswijzen tegen het vastgestelde plan bedenkingen indienen bij GS. Tegen wijzigingen van het vastgestelde plan kan een ieder bedenkingen indienen gedurende de terinzage termijn. Na goedkeuring van het plan door GS staat gedurende zes weken voor belanghebbende de mogelijkheid open tegen het goedkeuringsbesluit beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de financiële uitvoerbaarheid van dit plan is met name dat deel van het plangebied van belang dat herontwikkeld gaat worden. Voor de Voorhof is dat onder meer de wijk Poptahof. De gemeente Delft en Stichting Volkshuisvestingsgroep WoonbronMaasoevers hebben een samenwerkingsovereenkomst (sok) gesloten ten behoeve van de herontwikkeling de Poptahof. Deze herontwikkeling voorziet in de vervanging en renovatie van alle woningen in de Poptahof, alsmede de herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente Delft en WoonbronMaasoevers hebben hiertoe gezamenlijk een stedenbouwkundig plan opgesteld. De financiële gevolgen van de herontwikkeling zijn vertaald in een grondexploitatie en een vastgoedexploitatie. De financiële bijdragen van beide partijen aan deze exploitaties en de verdeling van de risico's zijn vastgelegd in de sok.

Zowel het stedenbouwkundige plan als voornoemde sok zijn door de gemeenteraad van Delft in januari 2005 ondertekend. De sok voorziet in de oprichting van een stichting Grondexploitatie Maatschappij (GEM) Poptahof, waarin de gemeente Delft en Woonbron gezamenlijk de grondexploitatie en de daartoe benodigde middelen hebben ondergebracht. Met het ondertekenen van de sok is tevens goedkeuring gegeven aan de onderliggende grondexploitatie en de daarmee verband houdende risico's. Dekking van de gemeentelijke bijdrage vindt plaats vanuit de exploitatierekening (Algemene Dienst).

Grenzend aan het plangebied van de Poptahof is de ontwikkeling van het winkelcentrum In de Hoven gesitueerd. In januari 2006 is het ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven door de gemeenteraad vastgesteld. In het stedenbouwkundige plan wordt uitgegaan van uitbreiding van het winkelcentrum en de bouw van ca. 330 nieuwe woningen. In de sok van de GEM Poptahof is overeengekomen dat de grondopbrengsten van deze ontwikkeling ten gunste zullen komen van de GEM Poptahof.

In het kader van het LVVP vindt er een herstructurering plaats van de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan. Ter dekking van deze herstructureringskosten is in de grondexploitatie Poptahof een taakstellend budget opgenomen. Tevens zal in het kader van het LVVP de Voorhofdreef versmald worden. De kosten voor deze versmalling worden via het LVVP gedekt vanuit de Algemene Dienst.

Het bestaande kinderdagcentrum voor verstandelijk gehandicapte kinderen van Stichting Ipse, gelegen aan de Ronald Holstlaan 1087, zal worden verplaatst naar een andere locatie. De bestaande locatie zal in de toekomst herontwikkeld worden tot een woongebouw voor groepslocaties. Deze ontwikkeling heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.