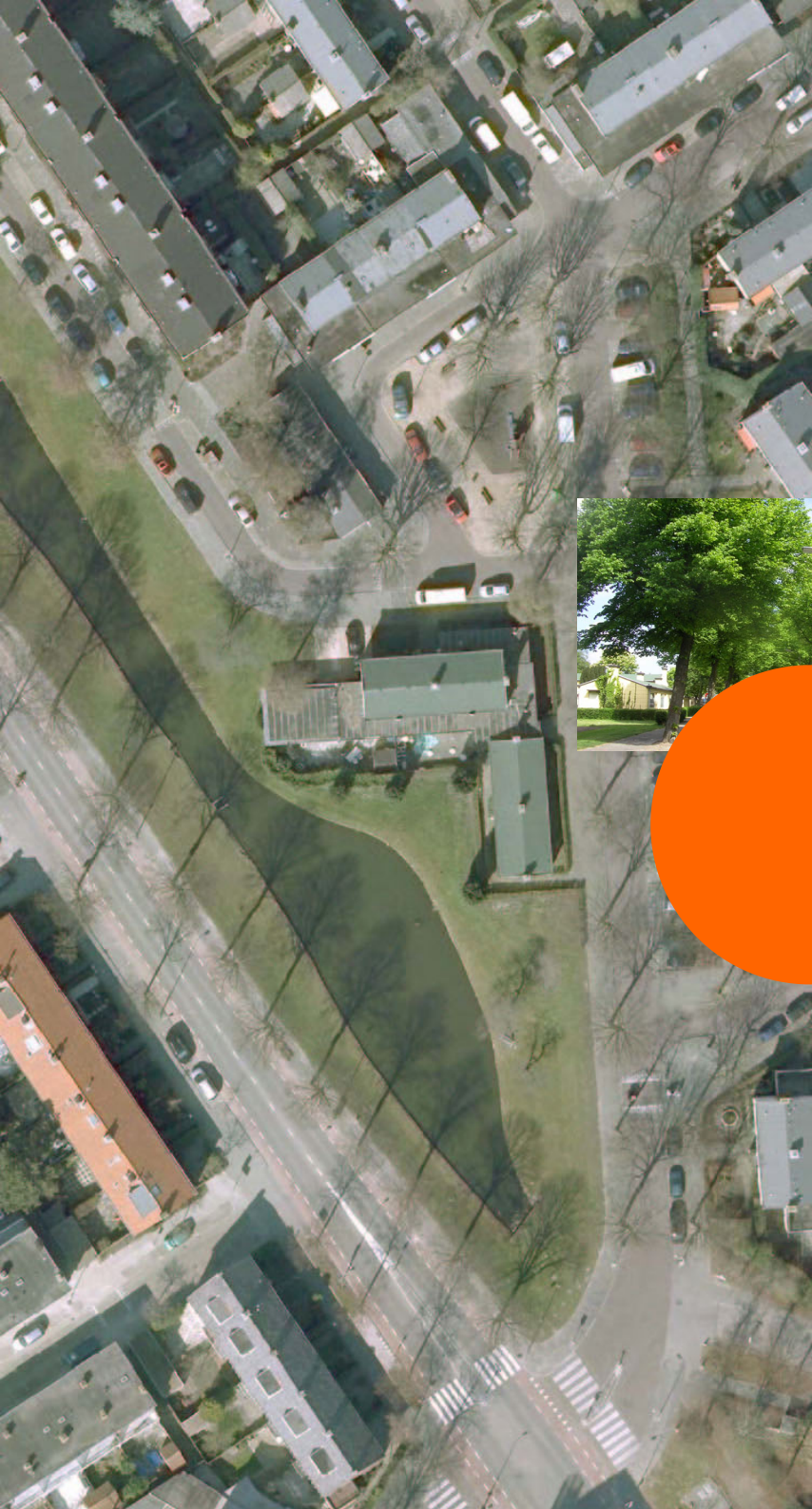


ONTWIKKELINGSPLAN BOMENWIJK DEELPLAN 1

28 november 2006



Gemeente Delft
Sector Stedelijke Ontwikkeling

28 november 2006

vakteam RO

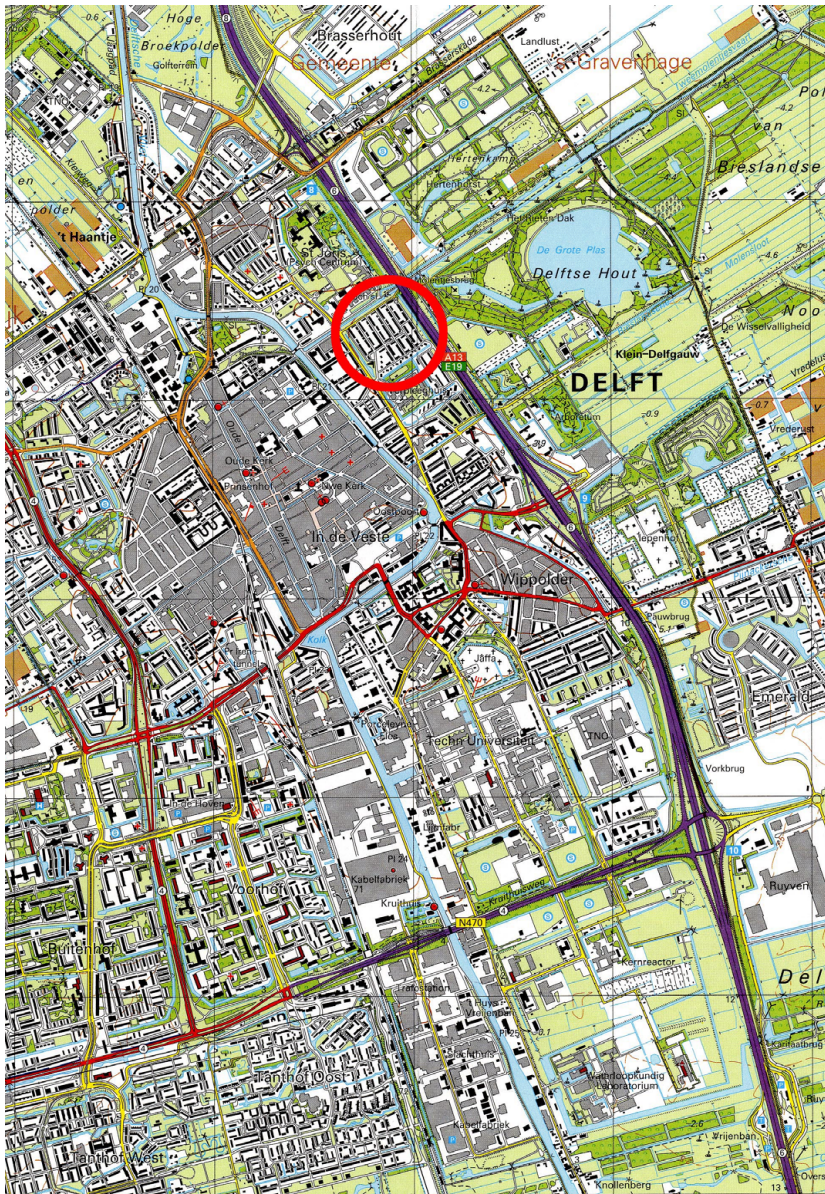
ONTWIKKELINGSPLAN BOMENWIJK

DEELPLAN 1

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Convenant.....	3
1.3 Toets aan het vigerend bestemmingsplan.....	3
2 SAMENVATTING	5
3 BESTAANDE SITUATIE	7
3.1 Ligging in de stad.....	7
3.2 Ruimtelijke opbouw.....	7
3.3 Functionele opbouw.....	7
3.4 Verkeer en vervoer	8
3.5 Milieu.....	8
4 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	11
4.1 Algemeen.....	11

4.2 Mobiliteit.....	12
4.3 Milieu	14
4.4 Ruimtelijke structuur	19
4.5 Functies	22
4.6 Archeologie.....	26
4.7 Cultuurhistorie	27
5 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	29
6 UITVOERBAARHEID.....	31
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	31
BIJLAGE: BEZONNING	33
COLOFON	35



ligging in de stad



uitsnede vigerend bestemmingsplan
Bieslandse Bovenpolder

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Vestia Delft bereidt in samenwerking met de gemeente Delft herstructurering van de Bomenwijk in Delft voor. Om te zorgen dat het prettig wonen blijft in de wijk, nu en in de toekomst, zijn meerdere maatregelen nodig van verschillende aard.

De naoorlogse buurt voorziet in een specifieke woonbehoefte en bevat veel waardevolle elementen. De sociale verbanden zijn sterk, het groene karakter en de stedenbouwkundige opzet van de buurt zijn goede elementen. De woontechnische staat van de woningen is slecht. Woningen beschikken over verouderde installaties, ze zijn gehorig en er is sprake van vocht- en tochtproblemen.

1.2 Convenant

Vestia en de gemeente Delft hebben een convenant afgesloten voor de herstructurering van de gehele Bomenwijk. In het convenant is afgesproken eerst fase 1 uit te voeren en na de evaluatie daarvan over te gaan op fase 2 en volgende. De totale aanpak van de Bomenwijk zal zo'n 10 tot 15 jaar duren. Het tempo van de herstructurering (dus ook van de afzonderlijke deelplannen) wordt bepaald door het tempo van de herhuisvesting.

Op dit moment is voor deelplan 1 het programma gedefinieerd. Het betreft sloop en nieuwbouw van de bebouwing rond het Lindeplein en een gedeelte van de Elzenlaan (zie afbeelding). Daarnaast worden 8 duplexwoningen in de Esdoornlaan samengevoegd en wordt een portiekflat aan de Prunuslaan gerenoveerd. Omdat dit mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan behandelt voorliggend ontwikkelingsplan alleen de sloop en nieuwbouw.

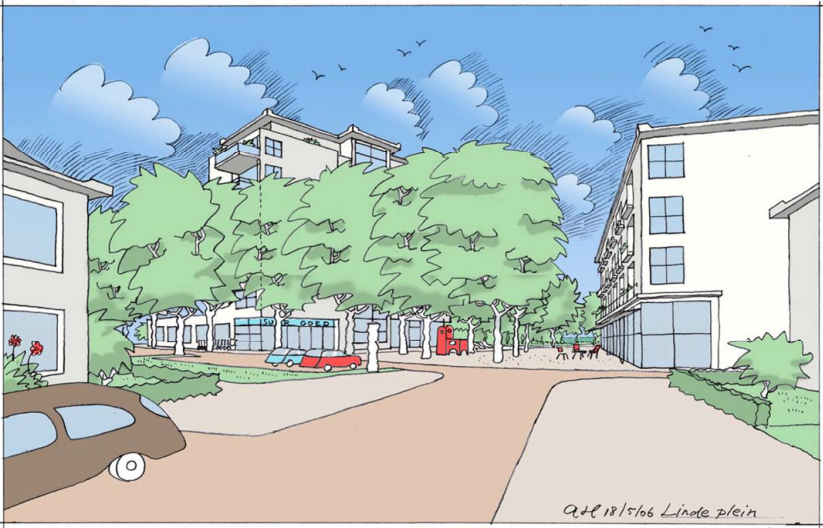
1.3 Toets aan het vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Bieslandse Bovenpolder, (1985). Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemmingen woondoeleinden (artikel 4) voor het blok aan de Elzenlaan, horeca voor de bebouwing aan het Lindeplein (artikel 6) en gemengde bebouwing (artikel 5) voor het partycentrum toe. De gronden rond de gebouwen hebben de bestemmingen verkeersdoeleinden 1 (artikel 11), voortuin (artikel 7), tuin (artikel 8), openbaar groen (artikel 10) en water (artikel 14).

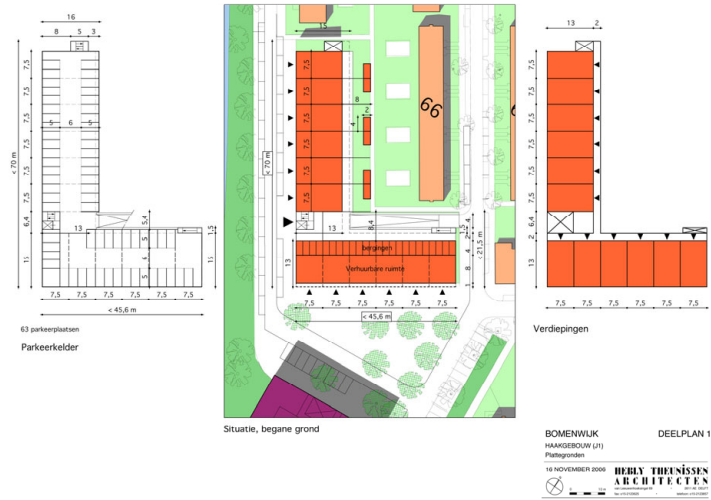
Voor de woonbebouwing aan de Elzenlaan die als een 'haak' de hoek Lindeplein – Elzenlaan zal vormen, bestaat de strijdigheid uit het overschrijden van de bestemmingsgrenzen, waardoor wordt gebouwd op gronden met de bestemmingen horeca, tuin, voortuin en verkeersdoeleinden 1. Op de locatie van het partycentrum is een appartementengebouw op een supermarkt voorzien. Ook hier bestaat de strijdigheid uit het overschrijden van de bestemmingsgrenzen, waardoor wordt gebouwd op gronden met de bestemmingen voortuin, verkeersdoeleinden 1, openbaar groen en water.

De sloop en nieuwbouw van de bebouwing rond het pleintje aan de Lindelaan en een gedeelte van de Elzenlaan is aldus in strijd met de gebruiksvoorschriften en de bebouwingsvoorschriften het van geldende bestemmingsplan.

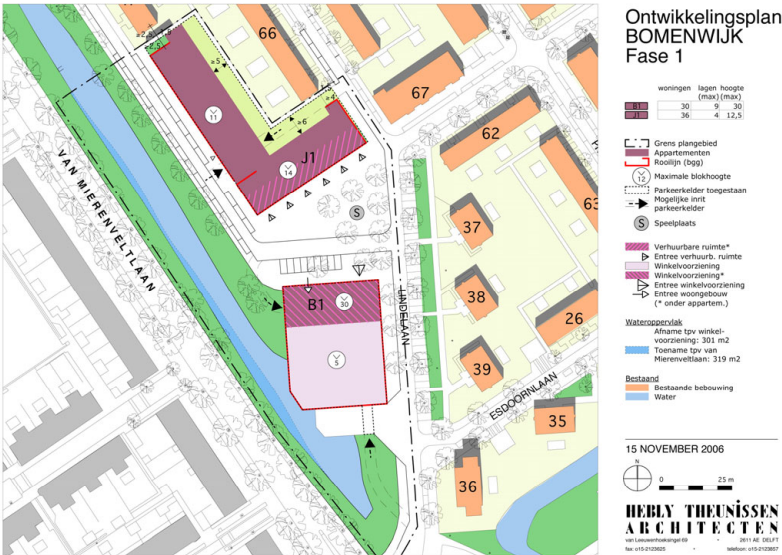
In de toekomst valt de Bomenwijk in het bestemmingsplan Noord Oost. Hiervan is het voorontwerp eind 2005 in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling worden verwacht eind 2006 respectievelijk 2007. De realisatie van deelplan 1 start medio 2007 en vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).



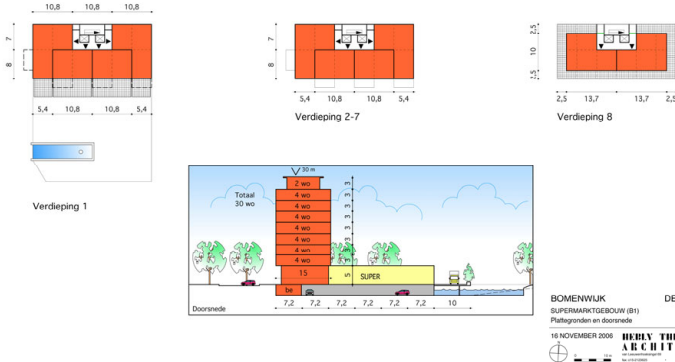
impressie plein Lindelaan



'haakgebouw'



plangebied deelplan 1



woongebouw op supermarkt

2 SAMENVATTING

Deelplan 1 is de eerste fase van de herstructurering van de Bomenwijk. Het plan voorziet in de bouw van een supermarkt met daarboven 30 appartementen geschikt voor ouderen, alsmede het zogenaamde 'haakgebouw' met 36 appartementen. Het parkeren wordt op maaiveld en in gebouwde parkeervoorziening(en) opgelost. Aan het Lindeplein worden onder de appartementen in het haakgebouw verhuurbare ruimten gerealiseerd. Hier kunnen kleine ontwikkelingen in de sfeer van dienstverlening verwacht worden.

De woontoren met de supermarkt hebben een belangrijke plek bij de entree van de Bomenwijk. Gekozen is voor deze positie van de supermarkt, omdat deze voor geheel Vrijenban een functie heeft en niet alleen voor de Bomenwijk.

Tussen de gemeente Delft en Vestia Delft zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een convenant. In het convenant is afgesproken eerst fase 1 uit te voeren en na de evaluatie daarvan over te gaan tot fase 2 en de daarop volgende. De totale aanpak van de Bomenwijk zal zo'n 10 tot 15 jaar duren.



Bomenwijk bestaande situatie met deelplan 1

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ligging in de stad

De Bomenwijk ligt in de oostelijke naoorlogse schil van de stad. De buurt wordt begrensd door de van Mierenveltlaan aan de westzijde, de rijksweg A13 aan de oostzijde, de watergang langs de Esdoornlaan in het zuiden en de Tweemolentjesvaart in het noorden. Deelplan 1 betreft de locatie bij de entree van de wijk, bestaande uit het huidige partycentrum “het Witte Huis”, de bebouwing aan het Lindeplein en het eerste woonblok aan de Elzenlaan (zie kaart).

3.2 Ruimtelijke opbouw

De Bomenwijk, voltooid in 1951 van de hand van architect van Tijen en zijn medewerker Wissing, is een mooi voorbeeld van vroeg naoorlogse stedenbouw en architectuur, door de ontwerpers uit die tijd aangegeven als ‘organische woonwijk in open bebouwing’. Het vormen van betekenisvolle stedelijke gemeenschappen, zoals weergegeven in de zogenaamde ‘wijkgedachte’, krijgt in de Bomenwijk met zijn 634 woningen en een klein wijkcentrum, op een overtuigende wijze vorm.

De buurt bestaat uit 3 (plaatselijk 4) laagse portieketagewoningen, 2 laagse gezinswoningen en 2 laagse duplexwoningen. Er is een fraaie afwisseling van 4 en 2 lagen, met subtiële rooilijnverspringingen. Alle woningen hebben een flauwhellende kap als bovenbeëindiging. De entree van de buurt wordt gevormd door de diagonaal ingestoken Lindelaan. Deze passeert hierbij het partycentrum “het Witte Huis” waarnaast een pleintje als centrum van de buurt fungeert. Aan het Lindeplein is een bescheiden aanbod winkels te vinden alsmede een buurthuis. Deelplan 1 omvat het partycentrum, het Lindeplein met

de daaraan gelegen bebouwing en het eerste blok aan de Elzenlaan, blok 14 op de kaart.



3.3 Functionele opbouw

De bomenwijk is een woonbuurt met slechts een gering aantal andere functies. Deze zijn alle gesitueerd binnen het deelplan 1. Het betreffen een gering aantal winkels, een partycentrum en een buurthuis. De ‘schil’ waarin de Bomenwijk zich bevindt heeft een aantal grotere terreinen waar zich

maarschappelijke voorzieningen bevinden. Ten noorden van de Bomenwijk is het St. Joristerrein gesitueerd, waarop GGZ-Delfland zijn vestiging heeft. Aan de zuidzijde bevindt zich de Bieslandhof, een verzorgingstehuis)

3.4 Verkeer en vervoer

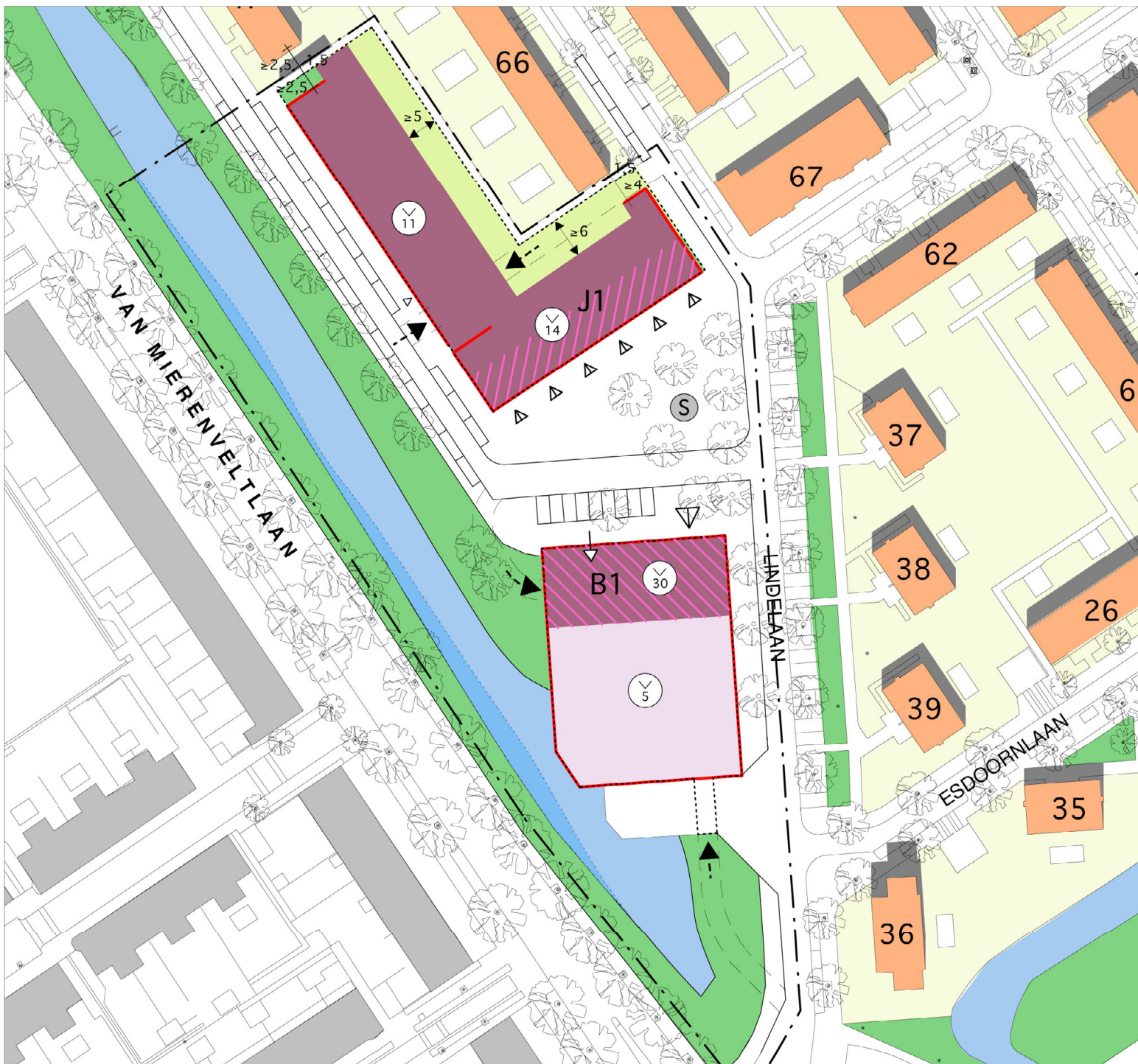
De Bomenwijk en het plangebied van deelplan 1 zijn aangesloten op de van Miereveltlaan, een wijkontsluitingsweg die in de toekomst als zodanig zal worden ingericht. De buurt zelf bestaat uit erftoegangswegen.

Het dichtstbijzijnde openbaar vervoer zijn de buslijnen 60 en 62. Deze buslijnen rijden beide een halfuursdienst en hebben een halte langs de Van Miereveltlaan. De bussen verbinden de Bomenwijk met enerzijds station Delft en anderzijds Ypenburg/Nootdorp/Leidschenveen.

In de Bomenwijk zijn twee fietsroutes op wijkniveau aanwezig. De buurt wordt aan drie zijden omsloten door fietsroutes van het stadsnetwerk.

3.5 Milieu

De bestaande situatie betreffende de milieuaspecten van de Bomenwijk deelplan 1 zijn opgenomen in paragraaf 4.2.



Ontwikkelingsplan BOMENWIJK Fase 1

	woningen	lagen	hoogte
		(max)	(max)
B1	30	9	30
J1	36	4	12,5

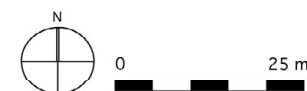
- Grens plangebied
- Appartementen
- Rooilijn (bgg)
- Maximale blokhoogte
- Parkeerkelder toegestaan
- Mogelijke inrit parkeerkelder
- Speelplaats

- Verhuurbare ruimte*
- Entree verhuurb. ruimte
- Winkelvoorziening
- Winkelvoorziening*
- Entree winkelvoorziening
- Entree woongebouw (* onder appartem.)

Wateroppervlak
 Afname tpv winkelvoorziening: 301 m2
 Toename tpv van Mierenveltlaan: 319 m2

Bestaand
 Bestaande bebouwing
 Water

15 NOVEMBER 2006



**HEBLY THEUNISSEN
ARCHITECTEN**
 van Leeuwenhoeksingel 69 2611 AE DELFT
 fax: 015-2123625 telefoon: 015-2123857

4 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

4.1 Algemeen

De realisatie van deelplan 1 kan niet los gezien worden van de totale herstructurering van de Bomenwijk. De huidige Bomenwijk bestaat uit 634 woningen. In deelplan 1 worden na sloop van 28 woningen 66 appartementen gerealiseerd, een toename van 38 woningen. Toch zal de herstructurering leiden tot een afname van het woningaantal. Na afronding zal de buurt bestaan uit ongeveer 450 – 500 woningen.

Met name van de volgende drie punten is het van belang zorg te dragen voor een goede bewaking tijdens de verdere planontwikkeling:

- woningvoorraad en -differentiatie
- parkeren
- waterhuishouding

Waar publiekrechtelijke borging gewenst is, moet men zich realiseren dat voorliggend ontwikkelingsplan alleen de zaken van deelplan 1 vastlegt.

De herstructurering omvat zowel renovatie als sloop en nieuwbouw. Wat betreft de parkeerproblematiek moet het uitgangspunt zijn dat in de eindsituatie geen sprake is van een parkeerprobleem. Om dit te bewerkstelligen zal zorgvuldig met de parkeernormen worden omgegaan.

De eisen volgend uit de nationale wetgeving en provinciale regelgeving wat betreft de waterhuishouding voor de gehele Bomenwijk kunnen niet in dit ontwikkelingsplan worden vastgelegd. Daarom is het uitgangspunt een gelijkblijvende bergingscapaciteit binnen dit deelplan. De gewenste toename wordt pas in een later stadium vastgelegd. De gewenste koppeling van de watergangen aan Elzenlaan en Wilgenlaan wordt als koppelingseis vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan Noord Oost. Van de ruimtelijke oplossing zal op moment van uitvoering worden gezien of het de meest optimale is.



fasering herstructurering Bomenwijk

4.2 Mobiliteit

4.2.1 Autoverkeer en parkeren

LVVP

In het Lokaal verkeers- en vervoersplan (LVVP; juni 2005) zijn geen relevante ontwikkelingen opgenomen voor de Bomenwijk. De buurt bestaat louter uit erftoegangswegen en dit dient ook in de toekomst gehandhaafd te blijven. De Van Miereveltlaan wordt tussen 2010 en 2015 ingericht als wijkontsluitingsweg. Dit heeft geen (negatieve) invloed op de ontsluiting van de Bomenwijk.

Ontsluiting

Deelplan 1 van de Bomenwijk bestaat uit het slopen van 24 portiekwoningen, 4 winkels met woning en partycentrum 'Het witte huis'. Toegevoegd worden 66 appartementen en een supermarkt.

Effectief komen er derhalve 38 woningen bij – dit is circa 5% op het totaal aantal woningen in de wijk. Deze toename leidt uiteraard tot meer verkeersbewegingen.

De supermarkt heeft een functie op wijkniveau (Vrijenban) en zal naar verwachting niet veel autoverkeer van buiten de wijk Vrijenban aantrekken. Het te verwijderen partycentrum heeft zowel een functie op wijkniveau (als buurthuis), als een stedelijke/regionale functie als partycentrum. De supermarkt leidt tot meer verkeersbewegingen verspreid over de dag. Het partycentrum genereert vooral 's avonds verkeer, geconcentreerd rond het begin en einde van een feest of bijeenkomst.

Zowel de toename van het verkeer ten gevolge van de extra woningen als ten gevolge van de supermarkt leidt niet tot problemen met de ontsluiting van de wijk. Het merendeel van het (extra) verkeer zal naar verwachting de Lindelaan gebruiken als ontsluitingsroute. Deze heeft voldoende restcapaciteit om het extra verkeer te verwerken.

Parkeren

Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals die in 2006 door de gemeenteraad (opnieuw) zijn vastgesteld in de nota Parkeren en Stallen. Voor de Bomenwijk zijn de normen voor de schil van toepassing.

In onderstaande tabel is per functie de parkeereis gegeven.

functie	aantal	type	norm	parkeerpl.	bewon./werkn.	bezoekers
Haakblok J	36 app.	Sociale huur > 2 kamers**	1,2	43	30	13
2-onder-1-kap bestaand	6 won.	Vrije sector midden/laag*	1,5	9	6	3
Appartementen B1	30 app.	Sociale huur > 2 kamers**	1,2	36	25	11
Supermarkt	1000 m ²	Wijk- en buurtcentra	3,25	33	5	28
Totaal				121	66	55

* *Vrije sector midden/laag* betekent een waarde van de woning tussen de € 150.000 en € 300.000,-.

** *Sociale huur > 2 kamers* zijn woningen in beheer bij woningcorporaties, waarvoor huursubsidie kan worden verkregen (de huurprijs is niet hoger dan ca € 615,- (prijsspeil 2006-2007)).

Onder het Haakblok kan een parkeergarage gebouwd worden met 63 parkeerplaatsen. Onder het winkelcentrum kan een parkeergarage gebouwd worden met 47 parkeerplaatsen. Uit kosten-, en veiligheidsoverwegingen kunnen deze garages het beste voor bewoners en werknemers gereserveerd worden zodat het mogelijk is de garage af te sluiten voor het overig publiek. In beide parkeergarages is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte van de bewoners en werknemers te voorzien.

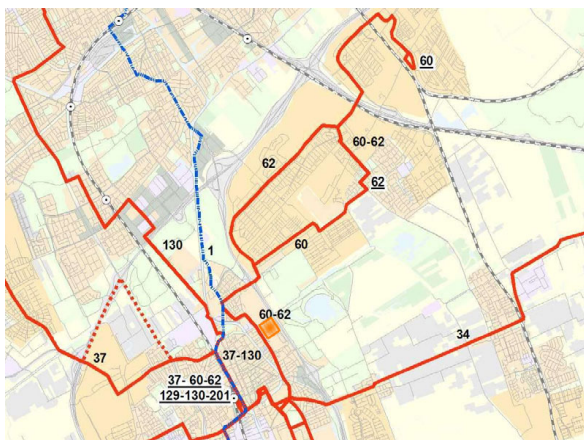
Op maaiveld is vervolgens parkeergelegenheid nodig voor de bezoekers van de bewoners en de supermarkt en voor de 2-onder-1-kap woningen aan de overzijde van de Lindelaan. Voor deze zes 2-onder-1-kap woningen is een parkeeropgave berekend van 9 parkeerplaatsen. Zij bevinden zich overigens niet binnen het deelplan, omdat er niets aan wijzigt. In totaal is voor bezoekersparkeren (uitgaande van bovenstaande parkeernormen) 55

parkeerplaatsen nodig. Met 28 parkeerplaatsen in de Lindelaan, 8 op het Lindeplein en 27 in de Elzenlaan wordt aan deze parkeerbehoefte voldaan. In de Elzenlaan blijft dan voldoende ruimte over voor de overige bewoners. Voor deelplan 1 zal tenminste voor 66 parkeerplaatsen een gebouwde oplossing gerealiseerd moeten worden.

4.2.2 Openbaar vervoer

Het dichtstbijzijnde openbaar vervoer zijn de buslijnen 60 en 62. Deze buslijnen rijden beide een halfuursdienst en hebben een halte langs de Van Miereveltlaan. De bussen verbinden de Bomenwijk met enerzijds station Delft en anderzijds Ypenburg/Nootdorp/Leidschenveen.

Vanaf de nieuw te bouwen appartementen is de loopafstand naar de bushalte 100 á 150 meter. De locatie wordt goed ontsloten door openbaar vervoer.



Streeknet Delft (vanaf december 2007)

4.2.3 Langzaam verkeer

In de Bomenwijk zijn twee fietsroutes op wijkniveau aanwezig. De buurt wordt aan drie zijden omsloten door fietsroutes van het stadsnetwerk. In het Fietsactieplan II is tussen 2005 en 2010 de uitvoering van een ontbrekende schakel in het stadsnetwerk in noordelijke richting langs de A13 gepland. Hierdoor zal de bereikbaarheid van de Bomenwijk per fiets verder toenemen.

4.2.4 Toegankelijkheid openbare ruimte

De openbare ruimte dient zodanig aangelegd te worden dat mensen zich zelfstandig kunnen voortbewegen en hun bestemming kunnen bereiken. Integratie toegankelijkheid betekent dat de functionaliteit van een gebouw of de inrichting van de openbare ruimte getoetst wordt aan een algemeen kader. Een belangrijk instrument hiervoor is het Handboek Toegankelijkheid, dat uitgegeven wordt door de Chronisch zieken en Gehandicaptenraad Nederland (CG-raad). Dit handboek geeft concrete richtlijnen en normen met betrekking tot toegankelijkheid van binnen- en buitenruimte. Vanaf 2004 maakt het Handboek Toegankelijkheid integraal deel uit van het Delftse Handboek Openbare Ruimte.



Fietsroutenetwerk Bomenwijk en omgeving (Fietsactieplan II)

4.3 Milieu

4.3.1 Water

De Bomenwijk maakt onderdeel uit van de Bieslandse Bovenpolder. In deze polder bedraagt het watertekort 140 m^3 per hectare. De acceptabele peilstijging bedraagt 50 cm. De Bomenwijk heeft een totale omvang van ca. 11 hectare. Het plangebied voor deelplan 1 omvat 1,12 hectare.

In de planontwikkeling voor de bomenwijk is de wateropgave beschouwd. Gewenst is een watergang noordelijk van de buurt die de watergangen van de Elzenlaan en Wilgenlaan met elkaar verbind. Deze watergang leidt ook tot een kwaliteitsverbetering terwijl ook de ontwatering van de ondergrond aan die zijde van de buurt verbetert. Dit is nodig omdat met name in de noordoosthoek van de bomenwijk hoge grondwaterstanden voorkomen. In de waterstructuurvisie is deze beoogde verbinding ook opgenomen. Uitgaande van het watertekort dient er in de bomenwijk 1540 m^3 waterberging gerealiseerd te worden. Dit komt overeen met een ruimtebeslag van 3080 m^2 . Het grootste deel van deze opgave wordt ingevuld door de aan de noordzijde geplande watergang. Omdat de herstructurering gefaseerd wordt en gedetailleerde planontwikkeling deze fasering volgt, is thans nog niet aan te geven hoeveel extra berging met deze watergang gerealiseerd zal gaan worden.

Voor de deelgebieden die niet aan de noordzijde van de Bomenwijk liggen, geldt dat tenminste de beschikbare waterberging behouden moet blijven en zo mogelijk moet worden uitgebreid. In deelplan 1 wordt een supermarkt met laad- en losplaats gerealiseerd nabij de bestaande watergang aan de Elzenlaan. Voor deze ontwikkeling is het nodig dat 301 m^2 van het water wordt gedempt. Ter compensatie wordt de bestaande watergang aan de kant van de Van Miereveltlaan uitgebreid met 319 m^2 .

De bomenwijk is thans nog gemengd gerioleerd. In de planontwikkeling van de Bomenwijk is erin voorzien dat een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Indien dit vanuit kwaliteitsoogpunt gewenst is, zullen voorzieningen worden aangelegd dan wel zal er ruimte worden gereserveerd voor deze voorzieningen.

Dit plan zal worden besproken met het Hoogheemraadschap.

4.3.2 Ecologie

Gedurende 2005 heeft bSR ecologisch onderzoek uitgevoerd voor verschillende gebieden in Delft waaronder de Bomenwijk (Flora en Fauna Delft, bSR-rapport 55, februari 2006). In het plangebied zijn gierzwaluwen, gewone dwergvleermuis en watervleermuis waargenomen. Aan de Lindelaan is een kraamkolonie van gewone dwergvleermuizen aanwezig. Voor de sloop van het huidige gebouw dient een ontheffing bij LASER te worden aangevraagd. Het is aannemelijk dat de ontheffing kan worden verleend omdat er voldoende ruimte is om maatregelen te treffen. Met name langs de watergang langs de van Miereveltlaan zijn veel watervleermuizen aangetroffen, wat er op wijst dat het hier een foerageergebied betreft. Er wordt daarom geadviseerd om langs de watergang terughoudend te zijn met het aanbrengen van verlichting.

In het Ecologieplan Delft 2004-2015 is de Bomenwijk als project opgenomen. Voor deelplan 1 betekent dit dat langs de watergang aan de van Miereveltlaan natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd. Deze watergang is in het Ecologieplan ook opgenomen als locatie waar natuurontwikkeling langs de watergang zal plaatsvinden. Natuurvriendelijke oevers hebben een minimale breedte van 5 m en een hellingshoek van 1:5 of flauwer. Onder voorwaarden is het mogelijk om over korte afstanden een steilere helling toe te staan, waarbij de helling niet steiler mag zijn dan 1:3. Aan de oostelijke zijde van de watergang wordt de oever onderbroken door de nieuwe supermarkt. De westzijde wordt over de gehele lengte een natuurvriendelijke oever. Om aan de minimale eisen voor de breedte van de natuurvriendelijke oever en voor de breedte van de watergang te kunnen voldoen zijn de punt van de supermarkt en de punt van het laad- en losplatform afgeschuind.

4.3.3 Luchtkwaliteit

Bij het verlenen van vrijstelling (art. 19 WRO) dient het Besluit luchtkwaliteit 2005 in acht te worden genomen, waarvan de volgende twee elementen met name van belang zijn:

- De locatie van de nieuwe ontwikkelingen dient te voldoen aan de grenswaarden;
- Het vaststellen van het plan mag de luchtkwaliteit niet verslechteren op locaties in en buiten het plangebied waar deze niet aan de grenswaarden voldoet.

Uit het Luchtkwaliteitonderzoek ontwerp bestemmingsplan Noord Oost (31 augustus 2006) blijkt dat in 2006 langs alle wegen in het plangebied wordt voldaan aan de plandrempel NO₂ en grenswaarden voor fijn stof (incl. aftrek art. 5 Blk) van het Besluit luchtkwaliteit. De A13 ligt op een dermate afstand van de nieuwe woningen dat deze nauwelijks bijdraagt aan de lokale concentraties.

In 2010 (toetsingsjaar NO₂) wordt langs alle onderzochte wegen voldaan aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit. Het wél of niet realiseren van de nieuwe woningen in deelplan 1 heeft geen invloed op de luchtkwaliteit, ook niet op locaties buiten het plangebied waar de norm reeds wordt overschreden. Omdat de luchtkwaliteit in 2010, inclusief alle nieuwe ontwikkelingen die het ontwikkelingsplan mogelijk maakt, voldoet aan de normen, zal de luchtkwaliteit in de periode na 2010 ook blijven voldoen. De algemene trend is namelijk dat de luchtkwaliteit steeds verder verbeterd. Volledigheidshalve is de situatie 2015 ook berekend.

De gemeente Delft heeft op 21 februari 2006 het Plan van Aanpak luchtkwaliteit vastgesteld. De maatregelen die op grond hiervan worden uitgevoerd hebben naar verwachting geen effect op de luchtkwaliteit in het plangebied.

4.3.4 *Geluid*

Het plangebied ligt binnen de zones wegverkeerslawaaï op grond van de Wet geluidhinder van de Van Miereveltlaan en de A13. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h kennen geen zone. Binnen de zones is het verplicht om de geluidbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, te berekenen.

Geluidgevoelige bestemmingen kunnen geprojecteerd worden als de berekende geluidbelasting kleiner is dan 50 dB(A). Bij geluidbelastingen tussen de 50 en 65 dB(A) kunnen geluidgevoelige bestemmingen alleen geprojecteerd worden als de provincie hiervoor een ontheffing geeft, de zogenoemde hogere grenswaarde voor geluid. Bij geluidbelastingen hoger dan 65 dB(A) zijn geluidgevoelige bestemmingen niet zondermeer mogelijk.

In het akoestisch onderzoek ("Akoestisch onderzoek Bomenwijk fase 1 te Delft", Mobius Consult, 15-08-2006) is de geluidbelasting van de nieuw te realiseren woningen onderzocht. Het blijkt dat door de Van Miereveltlaan en de A13 de geluidbelastingen op de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de Wet geluidhinder overschrijden. De geluidbelastingen van deze wegen blijven echter onder de 55 dB(A). Voor deze overschrijding van de

voorkeursgrenswaarde heeft de gemeente bij de provincie hogere grenswaarden aangevraagd.

4.3.5 *Geur*

De Bomenwijk ligt binnen de lichte geurhindercontour van DSM. Woningen en de daarbij behorende voorzieningen zijn op grond van de provinciale handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijke Ordening, module stank aan te merken als geurgevoelige bestemming type 1. Uitgangspunt is dat dit type bestemmingen niet is toegestaan binnen de lichte geurhindercontour.

Het ontwikkelingsplan Bomenwijk fase 1 is de eerste fase van een grootschalige herstructurering die in meerdere fasen zal plaatsvinden. Uiteindelijk zullen de huidige 634 woningen worden teruggebracht tot ongeveer 450 tot 500 woningen. Gecombineerd met een afnemende grootte van het gemiddelde huishouden zullen er in de eindsituatie minder mensen wonen in de Bomenwijk. Het aantal mensen binnen de lichte geurhindercontour van DSM neemt daardoor af.

In de eerste fase neemt het aantal woningen in de Bomenwijk toe met 34. De toename in deze fase is noodzakelijk om zo goede voorwaarden te kunnen scheppen voor de verdere herstructurering van de Bomenwijk.

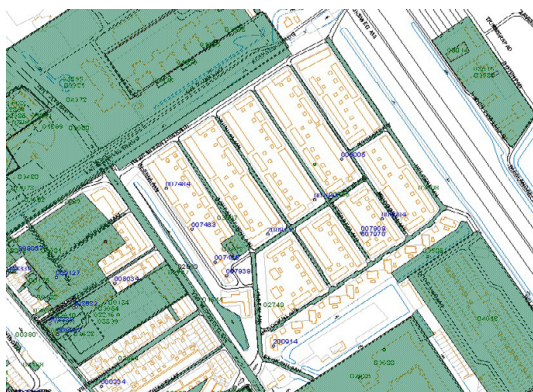
4.3.6 *Bodem*

Voor Delft is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een 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. Het plangebied ligt in G2A-zone (geel in figuur Bodemkwaliteitskaart) - dit wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht.

In verband met vervanging van het riool is in bijna alle straten bodemonderzoek uitgevoerd. De bovengrond is schoon en de ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK. Verder is ter plaatse van Lindelaan 21 nog een bodemonderzoek uitgevoerd. De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen, EOX, PAK en minerale olie. De ondergrond is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen. Onlangs is bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Lindelaan 1. Hier zijn in de bovengrond licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK en bestrijdingsmiddelen gemeten en licht tot

matig verhoogde concentraties lood. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen gemeten.

Bij de Oostsingel 146-152 is een bodemverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCL) aangetroffen. De bron van deze verontreiniging bevindt zich op Oostsingel 151 (voormalige chemische wasserij). Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat een andere verontreiniging met dezelfde stoffen aanwezig is, net ten noorden van de Van Miereveltlaan. De bron hiervan is mogelijk afkomstig uit de Bomenbuurt. Op dit



*Locaties
bodemonderzoek
(groen)*

moment wordt naar deze vlek nader bodemonderzoek gedaan.

Over het algemeen kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk op lokaal niveau verbeterd te worden. De bodemkwaliteit mag niet verslechteren. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met de tijd (en geld) die nodig is om ernstig verontreinigde terreinen te saneren.

Voor de her te ontwikkelen gebieden geldt dat er voorafgaand aan de bouwaanvraag verkennend en/of aanvullend bodemonderzoek (conform NEN 5740/NEN 5707) noodzakelijk is. 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.

Bij de aanvraag van de bouwvergunning dient (nader) bodemonderzoek te zijn uitgevoerd. Op basis van de huidige gegevens kan niet worden aangegeven of saneringsmaatregelen al dan niet noodzakelijk zijn. Bij bemalen ten behoeve van de bouw van kelders of bemalen ten behoeve van het graven van de watergang dient rekening te worden gehouden met de VOCL verontreiniging.



*Bodemkwaliteitskaart
bodemiaag 0-0,5 m-mv (G2A-
zone in geel)*

4.3.7 Externe veiligheid

Fase 1 van de Bomenwijk ligt niet binnen een effectgebied van een bedrijf of transportroute voor gevaarlijke stoffen.

4.3.8 Milieuzonering bedrijven

In het plangebied zijn aan de Lindelaan een aantal bedrijven gevestigd. Het gaat om een snackbar en detailhandel. Door dit plan zal de huidige bedrijvigheid aan de Lindelaan verdwijnen. Op de plaats van het Witte Huis komt een supermarkt. Dit is een categorie 2 bedrijf. Onder de nieuwe woningen aan het Lindeplein komen verhuurbare ruimtes. In deze verhuurbare ruimtes kunnen zich bedrijven vestigen uit categorie 1 en 2 uit de Lijst van Bedrijfstypen zoals opgenomen in de nota Bedrijven en bestemmingsplannen (gemeente Delft, oktober 2003). Categorie 2 bedrijven die in deze lijst een kader om de categorie hebben zijn niet toegestaan. In de directe omgeving van het

plangebied bevinden zich een speeltuin, een plantsoenpost en een verpleegtehuis. Deze behoren allen tot categorie 1 en 2. De voorgestane ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de afstanden als opgenomen in de nota Bedrijven en bestemmingsplannen.

4.3.9 *Energie en duurzaam bouwen*

In de Bomenwijk wordt gestreefd naar een CO₂-reductie van 25% op wijkniveau wat betreft de nieuwbouw. Voor de te handhaven woningen zal daarvoor een EPA-advies worden opgesteld. Indien er een collectief warmtesysteem wordt aangelegd, is het uitgangspunt 'Niet meer dan anders'. De eindgebruikers betalen dan niet meer voor hun energie dan in de situatie waarin de woningen zijn aangesloten op een conventioneel gas- en elektriciteitsnet.

4.3.10 *Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW):*

Door de gemeenteraad is op 21-02-2002 en 16-12-2004 besloten dat in Delft zowel het stedenbouwkundig plan als de woningen moeten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Dit houdt voor de gemeente een inspanningsverplichting in ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied, maar ook voor de ontwikkelaar ten aanzien van het stedenbouwkundig plan en de woningen. Vastgesteld is dat ten aanzien van de openbare ruimte de niet kostenverhogende maatregelen dienen te worden uitgevoerd. Door een goede planning en afstemming is het mogelijk kostenneutraal en zonder vertraging te bouwen conform het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

4.4 Ruimtelijke structuur

4.4.1 Algemeen

Het deelplan voorziet in de realisatie van een behoorlijk bouwvolume bij de entree van de Bomenwijk. Gekozen is voor een supermarkt direct bij de entree van de wijk, omdat het een supermarkt is voor geheel Vrijenban. Het appartemententorentje boven de supermarkt markeert op een nieuwe wijze de entree van de wijk. Het complex staat in dezelfde richting als de huidige bebouwing van Het Witte Huis, maar heeft een aanzienlijk groter volume. Het Lindeplein wordt afgebakend en verdient de nodige aandacht. In het plan is het plein zo veel mogelijk vrij gehouden van storende zaken als parkeervakken en wordt ingezet op het sparen van de aanwezige kastanjabomen.

Naast de entree van de buurt speelt het appartementencomplex boven de supermarkt een rol bij het koppelen van de Bomenwijk aan de stad. De van Miereveltlaan krijgt met het Koepoorthotel, voornoemde appartemententoren en de voormalige zusterflat een reeks hogere accenten die de relatie aangeeft met de onderliggende historische landschappelijke lijnen. Dit is conform de uitgangspunten van de beleidsnota bouwhoogten Delft. Hierin maakt de van Miereveltlaan deel uit van de centrumring en wordt aangemerkt als "initiatiefgebied sterke ruimtelijke structuur".

Het zogenaamde haakblok met appartementen en direct aan het plein ruimten voor mogelijke voorzieningen, vormt de hoek van de Lindelaan naar de Elzenlaan. Samen met het supermarktcomplex wordt het gebied rond het Lindeplein gestructureerd. Het haakblok maakt duidelijk dat er sprake is van een ingreep in het stedelijk weefsel doordat het een uitzondering is op de manier van 'hoeken maken' die de Bomenwijk eigen is, de open hoek. Het blok wordt in twee bouwhoogten gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de in de Bomenwijk aanwezige afwisseling van bouwhoogten.

Het complex met de supermarkt staat deels in het water, dat daardoor versmalt. Dit wordt aan de overzijde gecompenseerd, hier wordt globaal hetzelfde oppervlak toegevoegd door het verleggen van de oever. De vormgeving van het supermarktcomplex met de expeditiezijde naar de wijkentree gericht, is een uitdaging en verdient de nodige aandacht bij de architectonische uitwerking.

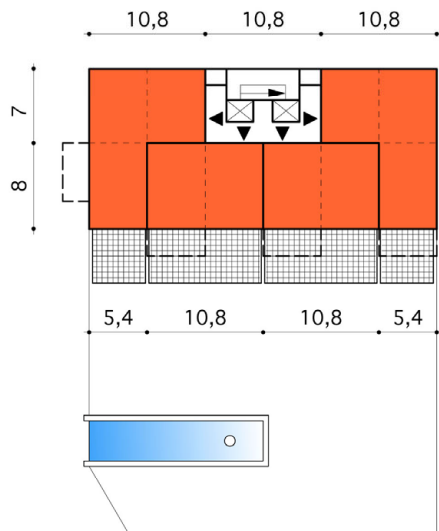
4.4.2 Openbare ruimte

Bij de nieuwe entree van de buurt speelt het plein aan de Lindelaan een belangrijke rol. Het behouden van de volwassen kastanjes en het opnieuw aanbrengen van een speelplaatsje zijn uitgangspunt bij de nieuwe inrichting. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het van belang het plein zoveel mogelijk vrij van parkeren te houden, waarbij toch rekening gehouden moet worden met bezoekers van de supermarkt.

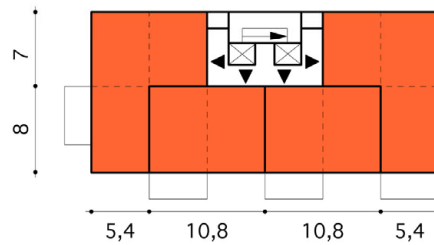
De richtlijnen waarmee de gemeente Delft de openbare ruimte ontwerpt zijn opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte Stad, vastgesteld in februari 1999. Dit handboek geeft onder andere aan welke materialen, maatvoering en profielen bij (her)inrichting van de openbare ruimte toegepast moeten worden. Voor de Bomenwijk gelden de ontwerpprincipes zoals toegekend aan de Schil. Er wordt een programma van eisen openbare ruimte opgesteld door het gemeentelijk ingenieursbureau.

4.4.3 Welstand

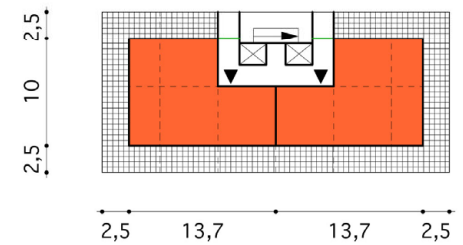
De Bomenwijk heeft in de welstandsnota Delft als gebiedstype 'suburbaan', waarbij de gebouwen als onderdeel fungeren van een weefsel of patroon van de omgeving. Als architectuurtype wordt het Nieuwe Bouwen genoemd. In de Welstandsnota Delft (april 2004) is vastgelegd dat in geval van een te ontwikkelen locatie de paragraaf die de locatie beschrijft dient te worden aangepast. Hiertoe wordt vanuit het stedenbouwkundig plan de paragraaf aangepast of een beeldkwaliteitplan opgesteld. Voor de Bomenwijk is voor het laatste gekozen. Er wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de gehele buurt waar deelplan 1 deel van uitmaakt. Dit beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met het ontwikkelingsplan in procedure gebracht. Beide plannen worden aan de Welstandscommissie voorgelegd.



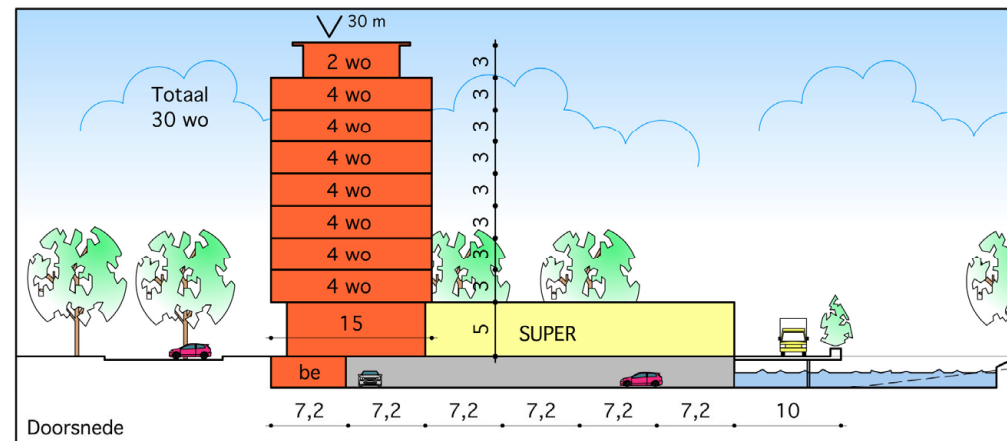
Verdieping 1



Verdieping 2-7



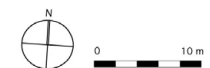
Verdieping 8



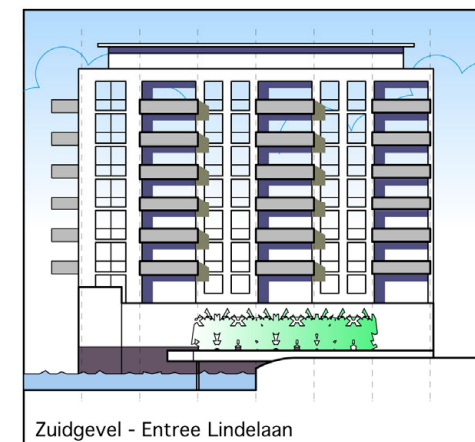
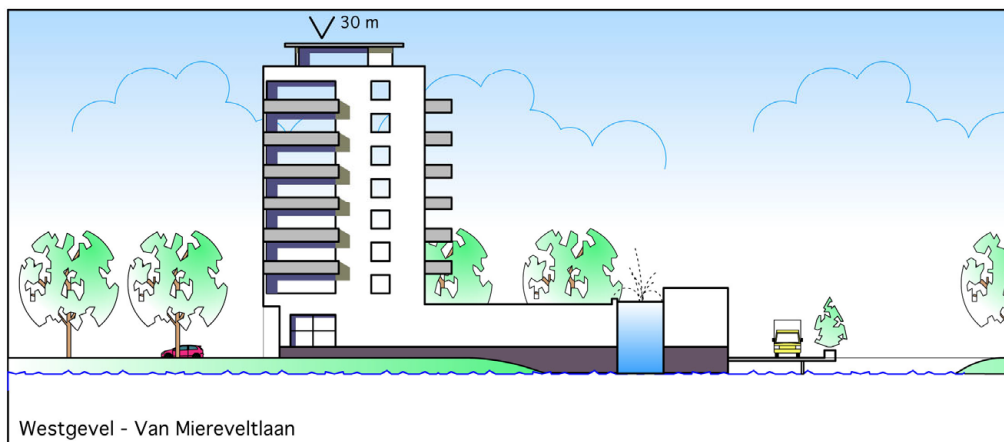
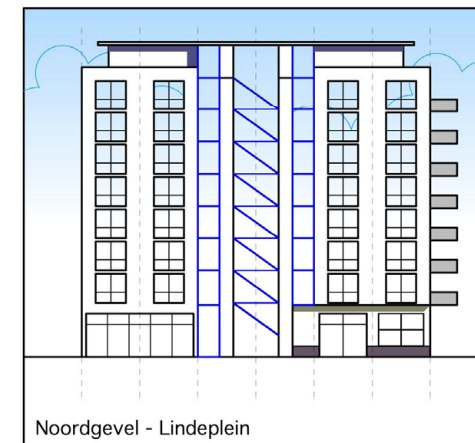
BOMENWIJK
SUPERMARKTGEBOUW (B1)
Plattegronden en doorsnede

DEELPLAN 1

16 NOVEMBER 2006



HEBLY THEUNISSEN
ARCHITECTEN
van Leruwenthoeksingel 69 • 2611 AE DELFT
fax: 015-2123625 • telefoon: 015-2123857



BOMENWIJK
SUPERMARKTGEBOUW (B1)
Gevels

DEELPLAN 1

16 NOVEMBER 2006



0 10 m

HEBLY THEUNISSEN
ARCHITECTEN
van Leeuwenhoeksingel 69 2611 AE DELFT
fax: 015-2123625 telefoon: 015-2123657

4.5 Functies

4.5.1 Wonen

In de Toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft (2003) is de gewenste omvang en ontwikkeling van de Delftse woningvoorraad op hoofdlijnen beschreven. Doorbreken van het eenzijdige woningaanbod door gedoceerde afname van (te kleine) flatwoningen van onvoldoende kwaliteit en toevoegen van meer divers aanbod (huur en koop, diverse prijklassen) en verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen o.a. ouderen, vormen de belangrijkste opgaven. De ontwikkeling in Deelplan 1 van de Bomenwijk draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de Delftse sociale voorraad en het differentiëren van het woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Alle woningen in Deelplan 1 zijn na realisatie sociale woningen. Er worden 66 appartementen gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen. Bij voorkeur moeten de woningen aan woonkeur voldoen. Dit certificeringssysteem is opgesteld op initiatief van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en Aedes, de koepelorganisatie van woningbouwcorporaties. Het draagt bij aan het vergroten van de toegankelijkheid van de Delftse woningvoorraad voor ouderen en mensen met beperkingen.

4.5.2 Detailhandel

Algemeen

In de buurt/wijk-combinatie Delft Noordoost (Vrijenban), waar de Bomenwijk deel van uitmaakt, wonen in totaal circa 11.000 mensen. Ondanks het relatief grote draagvlak is er een zeer beperkt aanbod winkelvevoorzieningen aanwezig. Met andere woorden, het service-level in de wijk Vrijenban is buitengewoon laag. De inwoners van de Indische buurt en Bomenwijk zijn in de praktijk wat betreft het doen van (dagelijkse) boodschappen voor het overgrote deel aangewezen op supermarkten elders in Delft.

Gezien het matige toekomstperspectief voor het huidige food-aanbod in Vrijenban (Ternatestraat en van Lodesteynstraat), is de ontwikkeling van een supermarkt aan de Lindelaan een unieke kans om een passend aanbod dagelijkse artikelen te kunnen bieden aan de lokale wijkbewoners.

Kwantitatieve overwegingen: marktruimte Vrijenban

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de huidige distributie-planologische ruimte ten behoeve van een supermarkt aan de Lindelaan. Hierbij zijn twee varianten opgesteld, één ten behoeve van een full-service supermarkt (segment hoog of midden waaronder Plus) en één voor een discountformule (Aldi, Lidl). Belangrijkste verschil tussen beide varianten is de hogere koopkrachttoevloeiing voor een discounter (wijkoverstijgende functie).

Bij onderstaande berekening dient te worden opgemerkt dat de gehanteerde koopkrachtbindingscijfers uitgaan van het maximaal haalbare onder de huidige marktomstandigheden. Omdat het voorzieningenniveau in Vrijenban feitelijk is uitgehold, is de afvloeiing groter dan gebruikelijk. Met andere woorden, het lokale consumentenvertrouwen dient te worden 'teruggewonnen', hetgeen enige tijd kan duren.

Kwalitatieve overwegingen: kwaliteitssegment supermarkt

Er bestaat geen eenduidige voorkeur voor een full-service dan wel een discountformule. Beide segmenten worden in staat geacht goed te functioneren, mits voldaan wordt aan de ruimtelijke voorwaarden (bereikbaarheid, parkeren, expeditie etc). Het argument om wellicht een discounter te prefereren is het gegeven dat dit segment ondervertegenwoordigd binnen in de Delftse structuur (slechts 2 discounters aanwezig). Aan de andere kant zorgt een volwaardige full-service supermarkt voor een hogere binding aan de eigen wijk - breder/dieper assortiment – en dus aan een duidelijke verhoging van het lokale service-level. Voor beide varianten valt dus duidelijk iets te zeggen, waardoor er geen sprake is van een betere/slechtere keuze. Een moderne supermarkt voor de bewoners in Vrijenban dient er – onder de juiste randvoorwaarden – gewoonweg te komen. De uitkomst van de wijkmonitor onder de inwoners van Vrijenban (2002) heeft de behoefte aan een supermarkt ook duidelijk aangetoond, aangezien 50% van de respondenten aangaf een supermarkt te missen.

Effect op winkelstructuur Delft

Voor de algehele supermarktstructuur in Delft wordt de komst van een supermarkt aan de Lindelaan in het algemeen positief gewaardeerd, vanuit het uitgangspunt dat de consument 'optimaal' bedient dient te worden. Een supermarkt in het hoge/midden-hoge segment, waaronder Plus, is een positief

signaal voor de inwoners van de wijk Vrijenban omdat een volwaardig boodschappenassortiment wordt geboden.

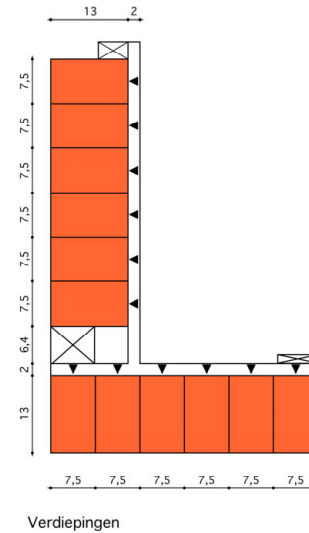
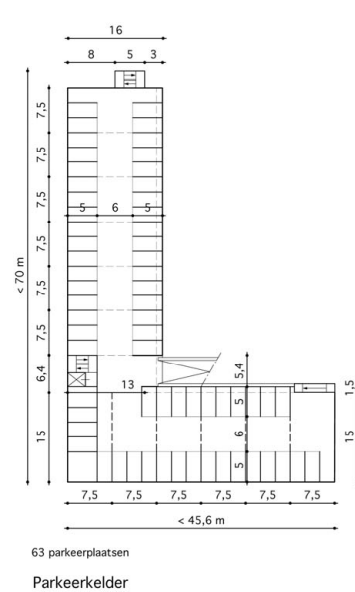
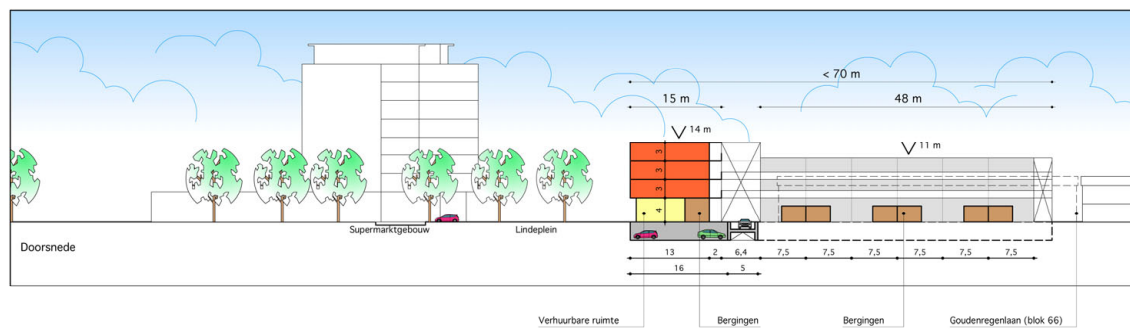
Het marktinitiatief voor de Lindelaan dient als een positieve impuls te worden beoordeeld voor het algehele service-level voor de wijk Vrijenban en is een logische invulling van de huidige marktruimte.

Tabel: DPO Foodsector Noordoost Delft

Variabelen	Full-service	Discounter
Koopkrachtbinding Vrijenban (11.000 inwoners)	35 – 40%	30 – 35%
Toevloeiing (van buiten Delft NO)	10-15%	25 – 30%
Normatieve vloerproductiviteit m ² v.v.o.	6.400	6.400
Distributieve (theoretische) marktmogelijkheden m ² v.v.o.	Ca. 1.400	Ca. 1.400
Bestaand aanbod food in Delft Noordoost	400	400
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	Ca. 1.000	Ca. 1.000
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o.	1.000-1.200	1.000-1.200







Situatie, begane grond

BOMENWIJK
HAAKGEBOUW (J1)
Plattegronden

DEELPLAN 1

16 NOVEMBER 2006

16 NOVEMBER 2008

HEBLY THEUNISSE
ARCHITECTE

fax: 015-2123625 • telefoon: 015-212

4.6 Archeologie

4.6.1 algemeen

In de Bomenwijk zullen in verband met de planrealisatie bodemingrepen plaatsvinden, die van nadelige invloed zijn op eventueel aanwezige archeologische waarden. In het kader van de Nederlandse Archeologische Monumentenzorg dient te worden onderzocht of dergelijke archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, om op basis hiervan tot een weloverwogen besluit over eventuele vervolgmaatregelen te komen. Uitgangspunt is eventueel aanwezige (behoudenswaardige) archeologische waarden zoveel mogelijk voor het nageslacht te bewaren en dus behoud hiervan *in situ* na te streven. Indien dit niet mogelijk is zou dit kunnen betekenen dat dergelijke archeologische waarden voor opgraven (behoud *ex situ*) in aanmerking komen.

4.6.2 kader

Geologisch gezien maakt het plangebied deel uit van een zgn. komgebied, waar in de bodem hoofdzakelijk kleiige afzettingen voorkomen. Deze worden gerekend tot de Afzettingen van Duinkerke (I), die zijn gelegen boven een pakket veen, het zgn. Hollandveen, dat in dit gebied beneden circa 2,0 m –Mv te verwachten is. Hieronder komen oudere kleiige en zandige sedimenten voor, die worden gerekend tot de Afzettingen van Calais (IV). Hoewel uit de (directe) omgeving van het plangebied geen geologische structuren, zoals fossiele krekens met bijbehorende oeverwallen of andere of andere fenomenen, voorkomen waaraan een hoge archeologische verwachting kan worden toegekend, is de aanwezigheid hiervan niet uit te sluiten.

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland maakt het plangebied deel uit van een complex van wadplaat, geul- en komafzettingen aan of onder het huidige oppervlak, waarvoor een redelijke kans op archeologische sporen geldt.

De Bomenwijk ligt direct ten oosten van de historische kern van Delft, een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Zuid-Holland staat aangemerkt als stads- of dorpskern met hoge verwachting voor archeologische resten uit de ontstaansperiode van Delft. Het plangebied zelf staat op de AMK niet als een archeologisch waardevol terrein aangegeven. Uit het archeologisch informatiesysteem ARCHIS van de Rijksdienst voor

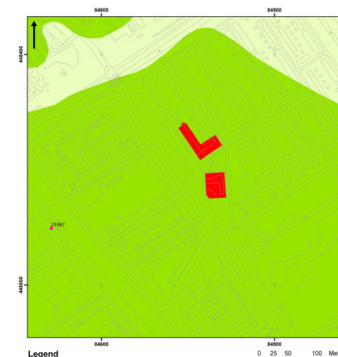
Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten (RACM) staan geen archeologische vindplaatsen uit (de directe omgeving van) het plangebied bekend. Op de Archeologisch-Geologische kaart van de gemeente Delft staan evenmin archeologische waarden in het plangebied aangegeven, maar binnen 1 km ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich enkele vindplaatsen uit de (Late) Middeleeuwen.

Uit het bovenstaande valt op te maken dat over het archeologisch aspect met betrekking tot het plangebied zeer weinig bekend is. Indien archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn, dan zullen deze zich zeer waarschijnlijk binnen 4,0 m –Mv, op tot nog toe onbekende geologische structuren kunnen bevinden. Binnen de verstoringdiepte kunnen archeologische vindplaatsen uit de Romeinse tijd of (Late) Middeleeuwen aanwezig zijn.

Op historisch kaartmateriaal, waaronder de historische Atlas van Zuid-Holland, staat geen bebouwing van betekenis in het plangebied aangegeven. Op de kaart van Kruikius (1712) is op te maken dat het plangebied aan het eind van de 17^{de} eeuw direct ten oosten van een tuin-complex heeft gelegen dat tot enkele boerderijen behoorde, die aan de huidige Oostsingel hebben gelegen. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied vanaf de 17^{de} eeuw als grasland in gebruik is geweest en dat de kans op historische bebouwing van betekenis klein moet worden geacht.



Plangebied geprojecteerd op de kaart van Kruikius (1712)



Plangebied geprojecteerd op de Archeologisch-Geologische kaart van Delft.

4.6.3 *Implicaties Archeologische Monumentenzorg*

Hoewel uit het plangebied geen archeologische vindplaatsen of andere cultuurhistorische elementen van betekenis bekend zijn, is de archeologische verwachting voor het plangebied redelijk.

Tegen de achtergrond van de aard en omvang van de bodemingrepen, zal in het plangebied een verkennend archeologisch veldonderzoek in de vorm van boringen moeten worden uitgevoerd, waarmee inzicht wordt verschaft over (de kans op) de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan worden bepaald of het plangebied op archeologische gronden kan worden vrijgegeven of dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Om onnodige vertragingen in de planuitvoering te voorkomen is het raadzaam dit archeologisch vooronderzoek zo vroeg mogelijk te laten uitvoeren.

4.7 Cultuurhistorie

4.7.1 *Historie*

De Bomenwijk is tussen 1949 en 1951 gebouwd in een betonmontagebouwsysteem. De buurt is voor Delft uniek als experiment van industriële productie en standaardisatie van woningen. De achtergrond daarvan was de naoorlogse woningnood: er was behoefte aan grote aantallen woningen, vooral in de steden in de Randstad. Er heerste echter een groot gebrek aan bouwmaterialen en aan geschoolde arbeiders. De rijksoverheid stimuleerde daarom over het hele land de toepassing van efficiënte bouwmethoden. Delft kreeg in 1948 van het Ministerie van Wederopbouw een contingent van 500 montagewoningen toegewezen. De gemeente benaderde het bedrijf Rijnlandse Betonbouwmaatschappij (RBM) dat reeds een systeem had ontwikkeld.

Het stedenbouwkundig ontwerp was van de Dienst Openbare werken en de architecten W. van Tijen en H. Maaskant. Van Tijen was al eerder een samenwerking aangegaan met RBM. De Bomenwijk is een duidelijke ruimtelijke eenheid, op basis van het toenmalige idee van de "wijkgedachte". Volgens deze gedachte moest er maatschappelijke saamhorigheid worden bevorderd door de planning van niet al te grote buurten respectievelijk wijken, met elk een zekere zelfstandigheid. De al voor de oorlog aangelegde wegtracés van de Van Miereveltlaan en de Rijksweg 13 bepaalden, tezamen met het oude

polderlint Tweemolentjeskade de opzet. Daarbinnen werden evenwijdige woonstraten aangelegd met loodrecht daarop twee ontsluitende dwarsroutes; in het midden (de Lindelaan) en aan de Zuidrand (Esdoornlaan). De eerste is de wijkentree en is verbijzonderd onder andere met de buurtwinkels rondom een pleintje, de tweede door een afwijkende verkaveling met korte blokjes om driehoekige pleinen ("hoven").

De verkaveling is van een nog deels traditioneel principe met een min of meer duidelijke afbakening van eigen achterterreinen (privé-tuinen). De buurt heeft een afwisselend beeld dat opgebouwd is met twee architectonische "bouwstenen": 2-laagse blokken eengezinswoningen (of duplex) en 3- of 4-laagse portieketagewoningen. Beiden hebben dezelfde hoofdvorm met flauw hellend dak en bezaten de bij het systeem behorende gevelbekleding met tegelpatroon. Om eentonigheid te voorkomen werd de afwisseling gemaakt met de plaatsing en de bouwmassa's van de woonblokken. De blokken variëren sterk in lengte, hogere en lagere wisselen elkaar af. Het straatprofiel wisselt voortdurend door kleine rooilijnverschuivingen. Tegenoverliggende straatwanden verschillen ook weer ten opzichte van elkaar.



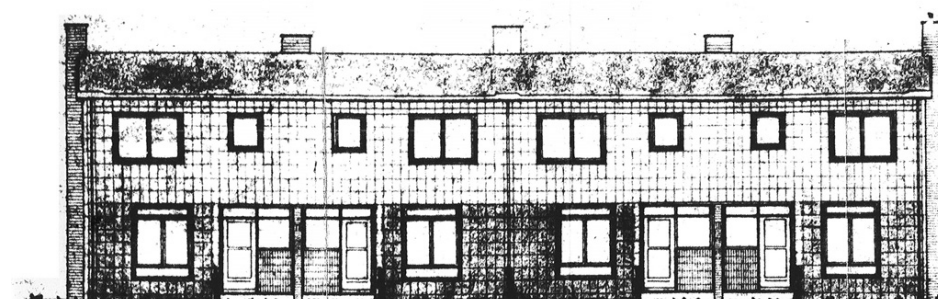
De buurt kreeg een beperkt aantal voorzieningen passend bij het schaalniveau: buurtwinkels en een buurthuis ("verenigingsgebouw"). Omdat het laatste eveneens voor andere buurten in de omgeving bestemd was lag het bij de entree van de wijk. De Lindelaan kreeg ook hierdoor haar afwijkende karakter.

De aanleg van de plantsoenen in en rond de buurt werd ontworpen door de afdeling Plantsoenen van Openbare Werken. Het groen is integraal onderdeel van de wijk, en het beeld van buitenaf wordt bepaald door de singelachtige ruimtes er omheen. In de buurt zelf werd gevarieerd beplant met bomen. Iedere staat heeft een andere boomsoort en is daar naar genoemd. In het beplantingsschema is bewust naar afwisseling gezocht, waarbij rijen hoge boomsoorten tunnelachtige ruimten vormen, en lage bomen juist uitzicht laten op de achterliggende bebouwing. Hoge bomen in de Lindelaan en Esdoornlaan geven deze een monumentaal karakter. In de andere straten werden de kleinere boomsoorten geplant. De driehoekige hoven aan de Esdoornlaan kregen open plantsoenen.

In de stedenbouwkundige structuur is tot op heden niets veranderd. Op enkele winkelblokjes na zijn echter alle woningen midden jaren '80 gerenoveerd. Het karakteristieke "wederopbouwbeeld" van de betontegels maakte plaats voor gevelisolatie met stucafwerking, en decoratieve prefab beton borstweringen werden vervangen.

4.7.2 Conclusie

Medio 2005 is het onderzoek gestart naar cultuurhistorisch waardevolle architectuur en stedenbouw in Delft uit de Wederopbouwperiode 1940-1965. Het is nu (eind 2006) in de afrondingsfase. De Bomenwijk komt uit het onderzoek naar voren als een zeer bijzonder, hoogwaardig stedenbouwkundig geheel. Met name de gaafheid van de wijk, maar ook de variatie in beplanting waarbij elke straat zijn eigen, met de naam samenhangende boombeplanting heeft worden gewaardeerd. Zeer bijzonder is de kleinschaligheid door plaatsing en massa van de blokken af te wisselen: kleine rooilijnverschuivingen, en variatie in bloklengten en -hoogten. Terecht is voor de herstructurering uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bebouwing van deelplan 1 voegt zich in die structuur door het haakblok twee verschillende hoogten te geven. De supermarkt met appartementen erboven staat in dezelfde richting als het te vervangen partycentrum, maar markeert de entree van de buurt en het plein aan de Lindelaan op een nieuwe wijze. Iedere nieuwe inpassing zal met zorg ontworpen moeten worden.



Voorgevel

5 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Voor de toekomstige ruimtelijke structuur met inbegrip van de functies van het gebied zijn verschillende beleidsdocumenten richtinggevend. Te noemen zijn de Nota Ruimte, het streekplan Zuid-Holland West (februari 2003), het structuurplan Haaglanden (februari 2002) en de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (december '98). Deze laatste geeft het gewenste ruimtelijk beleid voor Delft op hoofdlijnen weer.

Rijksbeleid, Nota Ruimte

De Nota Ruimte gaat uit van een bundelingbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. En daarbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets). Dit ontwikkelingsplan past in deze visie, aangezien de woningen worden gerealiseerd binnen de stedelijke contour en aansluiten op bestaande bebouwing.

Regionaal beleid

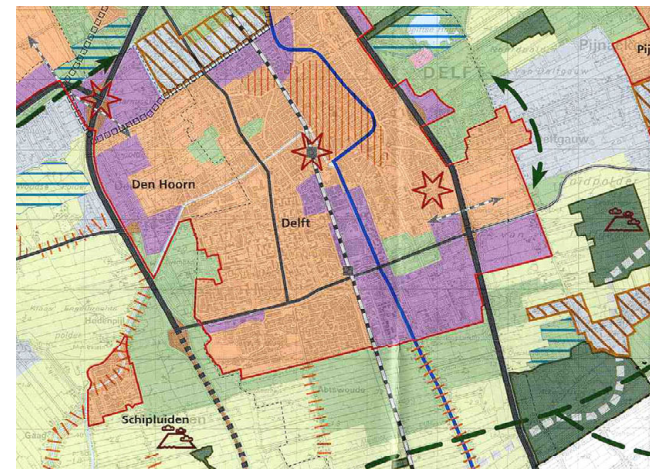
Ten aanzien van het regionaal beleid zijn de volgende beleidsnota's richtinggevend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

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.

Het streekplan gaat uit van het bijbouwen van een substantieel aantal woningen in het streekplangebied. In het streekplan is gekozen voor het sturen op stedelijk ruimtebeslag met behulp van bebouwingscontouren, de rode contouren. De gedachte achter deze beleidskeuze is zuinig omgaan met ruimte. Buiten deze contouren is het in principe niet toegestaan bebouwing te realiseren. Het plangebied valt binnen de rode of bebouwingscontour.

Uitsnede Streekplan



Regionaal Structuurplan (RSP) 2002

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden is op 20 februari 2002 vastgesteld. Het stadsgewest Haaglanden brengt met het RSP veel van de actuele plannen en beleidsvoornemens van rijk, provincie en gemeenten in

onderlinge samenhang. Voor Delft zijn met name het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling en het versterken van de economische positie van Haaglanden van belang. Dit betekent dat binnen Delft minder eenzijdig opgebouwde woonwijken gerealiseerd moeten worden. De ontwikkeling van deelplan 1 in de Bomenwijk past in dit beleid.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwikkelingsplan is onderwerp van inspraak geweest. Het concept ontwikkelingsplan is ter inzage gelegd voor een periode van 2 weken. Aan het einde van de ter inzage legging is een inspraakbijeenkomst gehouden met de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge inspraakreacties. Alle inspraakreacties zijn samengevat in een verslag.

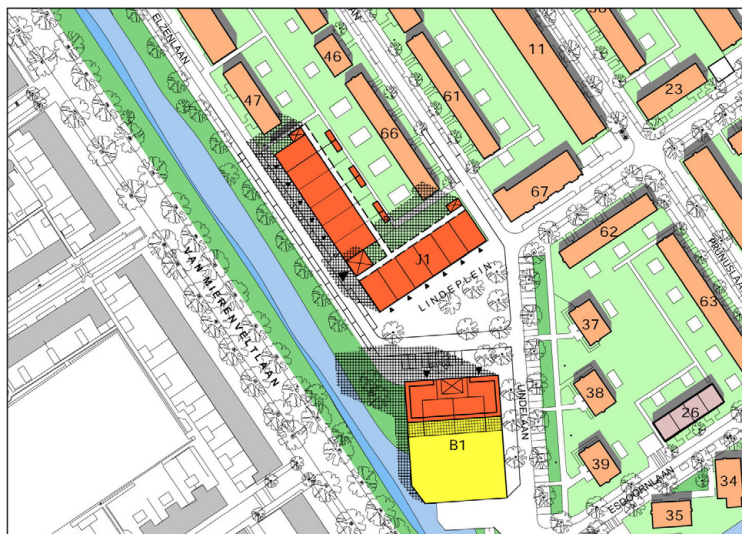
Het aangepaste plan en het verslag van de inspraakreacties worden aangeboden aan de commissie Ruimtelijke Ordening. Indieners van inspraakreacties worden uitgenodigd bij de commissievergadering aanwezig te zijn en kunnen desgewenst gebruik maken van hun insprekrecht. Bij een positief advies van de commissie Ruimtelijke Ordening zal het ontwikkelingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Tegen dit vaststellingsbesluit staat geen mogelijkheid open van bezwaar en beroep.

Vervolgens zal het verzoek om vrijstelling en de bouwaanvraag en bijbehorende onderzoeken voor de duur van 6 weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid schriftelijk en mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

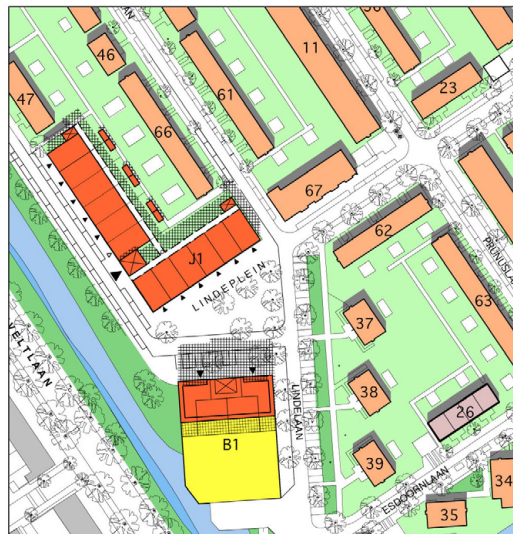
6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Partijen hebben maart 2006 financiële raamafspraken voor de herstructurering Bomenwijk gemaakt. Deze afspraken worden verder uitgewerkt in een ontwikkelingsovereenkomst. De financiële aspecten van deelplan 1 passen in de gemaakte afspraken voor de gehele herstructurering. Daarmee is het plan haalbaar

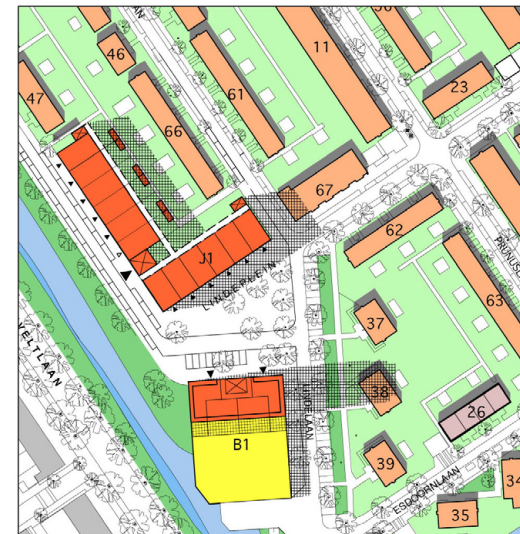
BIJLAGE: bezonning



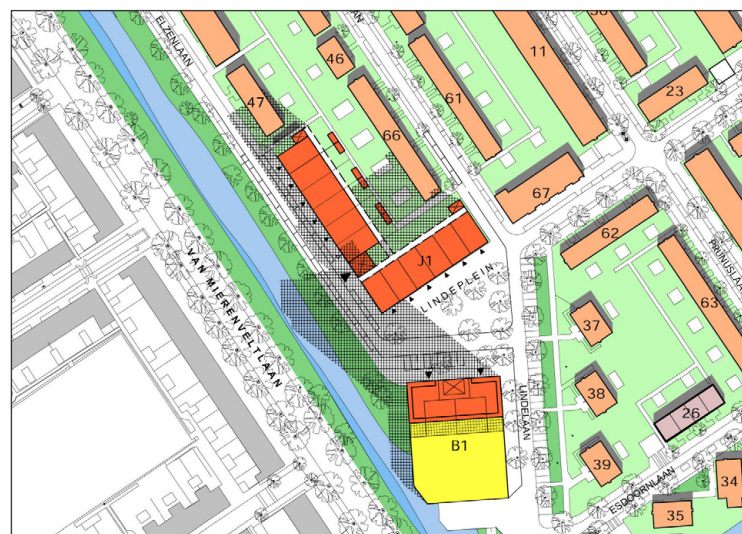
21 JUNI 9 uur



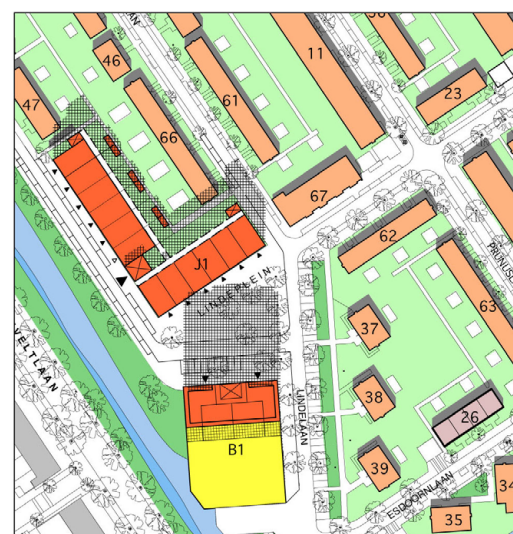
21 JUNI 12 uur



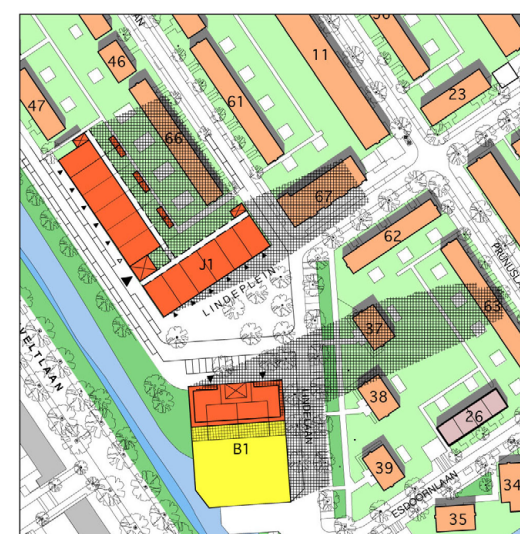
21 JUNI 16 uur



21 MAART / SEPTEMBER 9 uur



21 MAART / SEPTEMBER 12 uur



21 MAART / SEPTEMBER 16 uur

COLOFON

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

planontwikkeling: Hebly Theunissen Architecten, Delft

in opdracht van Vestia Delft/Ceres Projecten

afbeeldingen: Hebly Theunissen Architecten

28 november 2006

