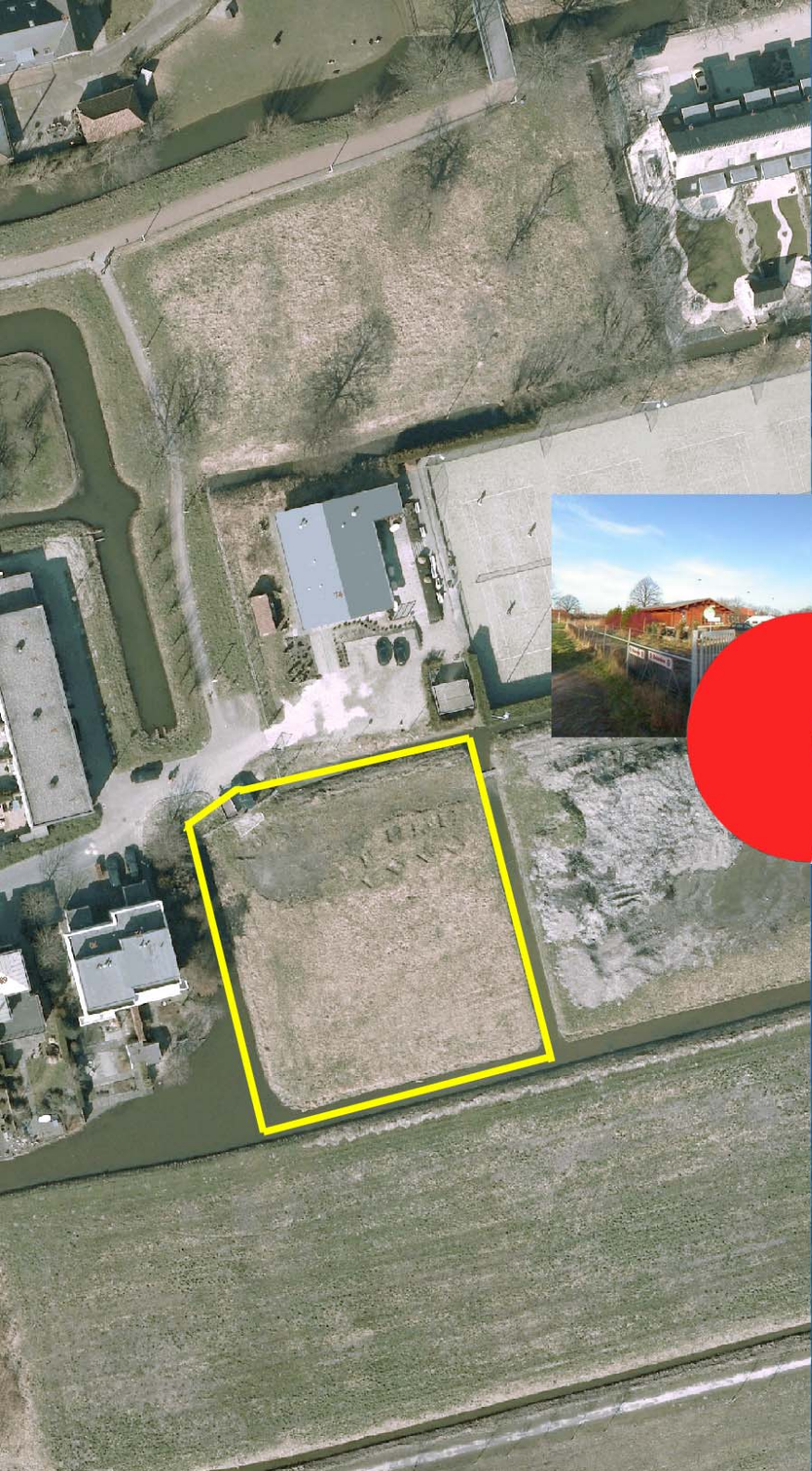


Ontwikkelingsplan Abtswoude 42

15 december 2006

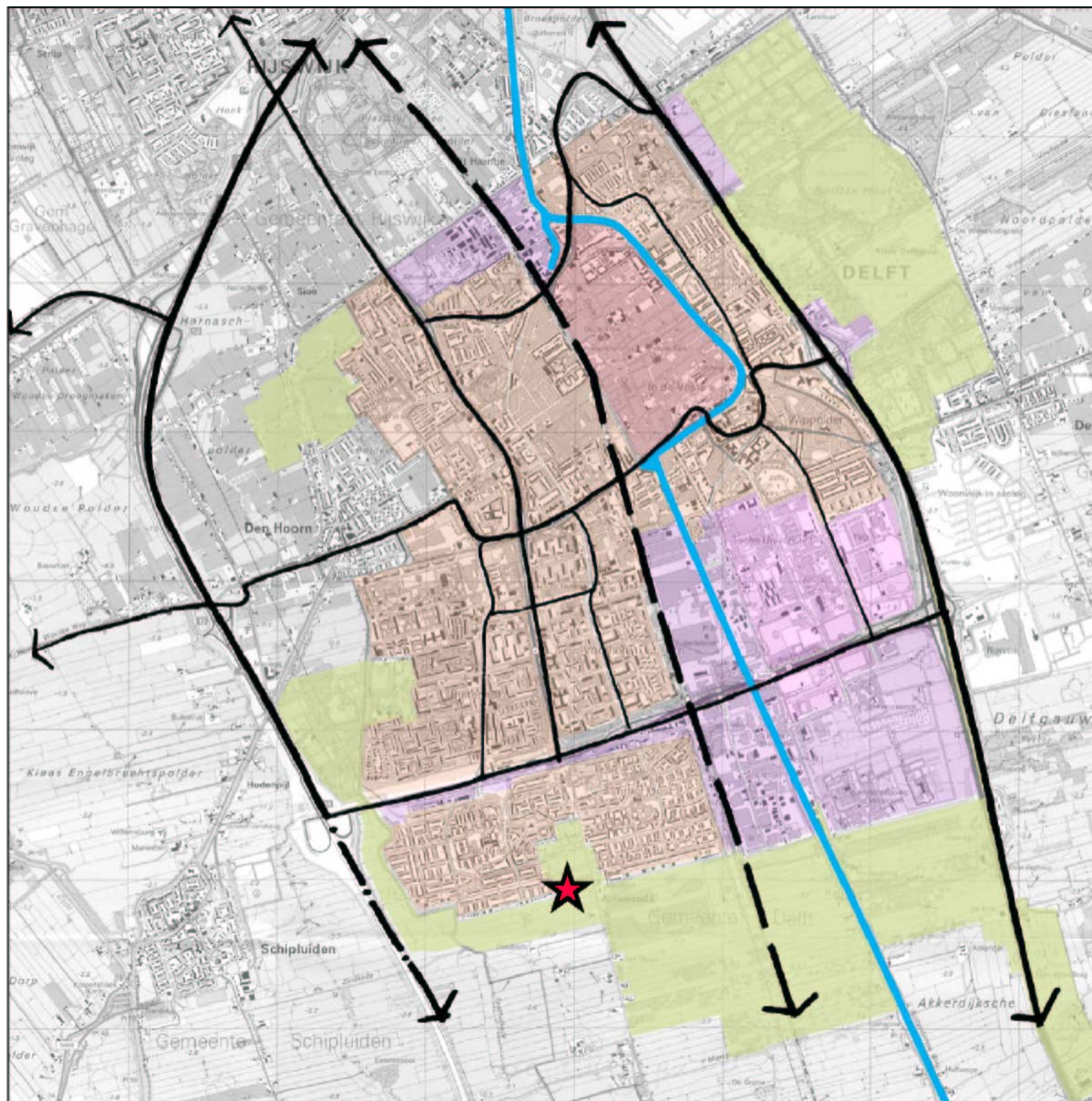
ONTWIKKELINGSPLAN

ABTSWOUDE 42

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Samenvatting.....	5
1.3 Toets aan het vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Opbouw Ontwikkelingsplan	5
2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Ligging in de stad en ruimtelijke opbouw.....	6
2.2 Functionele opbouw.....	7
2.3 Verkeer en vervoer	7
2.4 Milieu.....	7
3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	8
3.1 Algemeen.....	8
3.2 Mobiliteit.....	9
3.3 Milieu.....	10

3.4 Ruimtelijke structuur	16
3.5 Functies	16
3.6 Cultuurhistorie	16
3.7 Archeologie.....	16
4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	18
5 UITVOERBAARHEID.....	20
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	20
COLOFON	21



afbeelding 1: ligging in de stad

1 INLEIDING

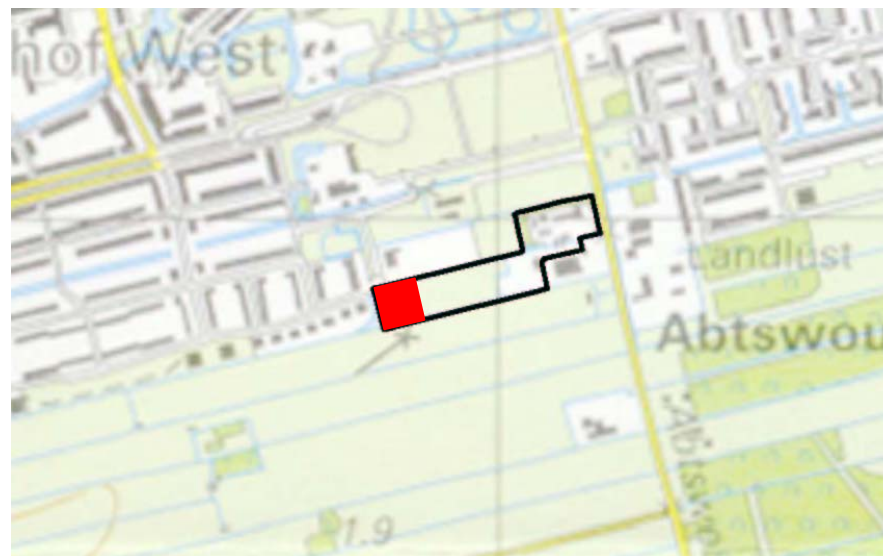
1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft het perceel gelegen in de zuidrand van de wijk Tanthof, op de hoek waar de Bagdadstraat en de Straat van Malakka elkaar treffen. Het plangebied is direct ten zuiden van het tennispark van de tennisvereniging Tanthof Delft gelegen (zie afbeelding 2).

De weg Abtswoude met de aanliggende boerderijen is bij de planontwikkeling van de wijk Tanthof als bijzonder element centraal in de wijk gehandhaafd. Met de bouw van de wijk is het oorspronkelijke agrarische gebruik van de boerderijen langzamerhand afgenomen. Ook de inrichtingsplannen van het recreatiegebied Midden Delfland ten zuiden van de wijk zijn gepaard gegaan met het omzetten van bestaande weidegronden in recreatiegebieden. Daardoor zijn bijna alle agrarische bedrijfsvoeringen in de wijk beëindigd. Eén van de laatste bedrijven was gevestigd op de kavel Abtswoude 42 (zie afbeelding 2).

Voor de wijziging van de bestemming “agrarische doeleinden” in woondoeleinden en openbaar groen is in augustus 2004 door het college van burgemeester en wethouders van Delft een wijzigingsplan vastgesteld dat voorzag in de planologische basis voor de bouw van 8 woningen.

Tegen dit wijzigingsplan is beroep bij de Raad van State ingesteld. De Raad van State heeft op 13 juli 2005 het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van het wijzigingsplan voor het westelijk gedeelte van de kavel van het voormalig boerenbedrijf aan Abtswoude 42 vernietigd. Het goedkeuringsbesluit is in stand gebleven voor het oostelijk deel van het wijzigingsplan. De Raad van State heeft de goedkeuring vernietigd omdat zij meent dat niet afdoende is gemotiveerd waarom is afgeweken van de in de VNG-brochure genoemde afstand van 50 meter (tussen bedrijven en milieugevoelige bestemmingen) en dat niet alle betrokken belangen in de afweging zijn meegenomen.

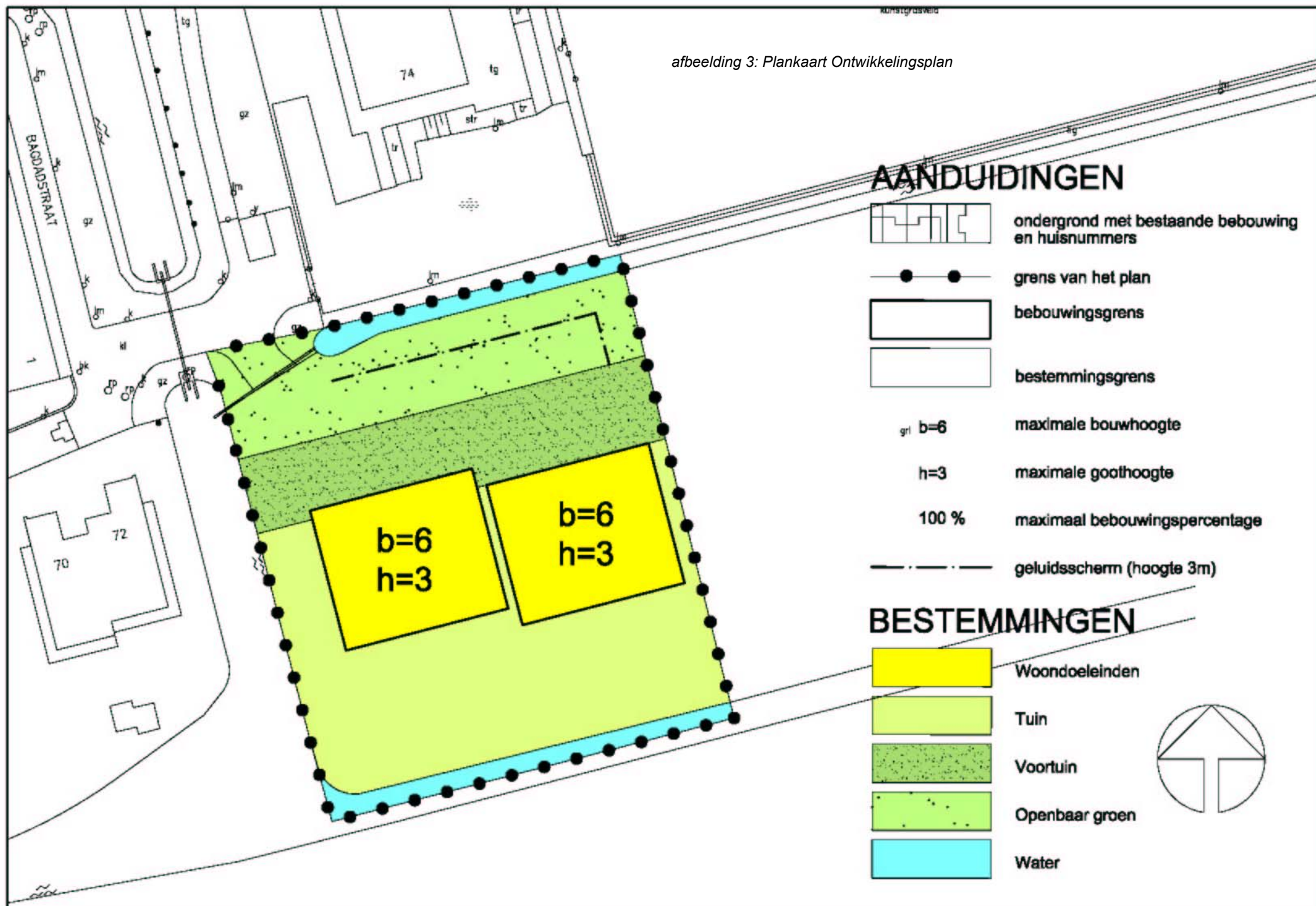


afbeelding 2: plangebied wijzigingsplan in zwart; deel waaraan goedkeuring is onthouden in rood

Met inachtneming van de uitspraak van Raad van State is door de projectontwikkelaar een nieuw plan getekend. In dat nieuwe plan zijn de twee woningen een kwartslag gedraaid. Daarmee komen beide woningen op gelijke afstand te liggen van de perceelgrens van de tennisvereniging. Ten opzichte van het wijzigingsplan is bovendien de afstand tussen achtergevel van dichtbijgelegen woning en de grens met de tennisvereniging vergroot.

Ten behoeve van de bouw van de twee woningen is dit ontwikkelingsplan opgesteld waarin alle ruimtelijk relevante belangen zijn meegewogen.

afbeelding 3: Plankaart Ontwikkelingsplan



1.2 Samenvatting

Dit ontwikkelingsplan biedt de planologische basis voor de bouw van twee woningen op de grens tussen de wijk Tanthof en het buitengebied van Delft. In ruimtelijk opzicht wordt daarbij aansluiting gezocht bij de woonbebouwing aan de Straat van Malakka. Door de positie van de twee woningen wordt tevens deze bestaande bebouwingsrand in stedenbouwkundig opzicht beëindigd.

De woningen krijgen een opbouw van twee lagen waarvan één in de kap, waarbij de meest oostelijke woning als verbijzondering iets in zuidelijke richting is verschoven. De woningen worden door deze situering aan de noordzijde ontsloten en hebben de privé-zijde op het zuiden aan het open landschap.

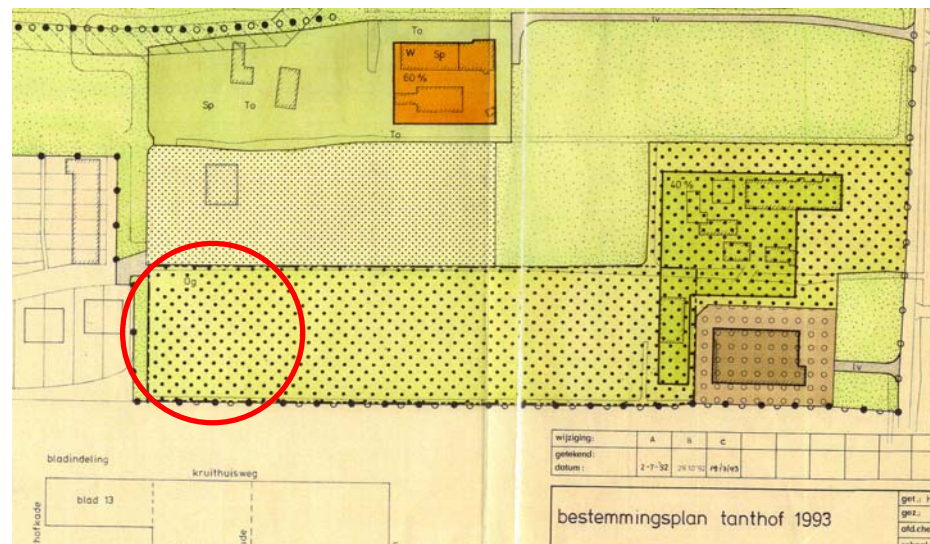
Ten noorden van de woningen is een tennispark gevestigd. Dit park wordt in de VNG lijst van bedrijfstypen aangemerkt als een bedrijf, maar bestemmingsplan technisch ligt het primaat van het functioneren van het park niet in de bedrijfsmatige activiteiten, maar in maatschappelijke activiteiten. Om die reden menen wij dat een tennispark op zich een aan een woonwijk gelieerde functie is en dat wonen en sporten functies zijn die goed met elkaar gecombineerd kunnen worden. Dat neemt niet weg dat het tennispark niet onredelijk in zijn functioneren mag worden beperkt en dat voor de nieuwe woningen een aanvaardbaar leefklimaat aannemelijk moet zijn. Met deze nieuwe situering van de woningen, waarbij de leefruimte aan de zuidzijde is geprojecteerd en de woning zelf fungeert als buffer tussen tennispark en leefruimte, menen wij dat de toekomstige bewoners van de geplande woningen een prettig leefomgeving zullen hebben. Wij onderbouwen deze mening tevens met nieuwe onderzoeksgegevens waaruit blijkt dat er geen overtreding van de wettelijke normen zal optreden. Stemgeluid wordt gedempt door de woning zelf en achten wij voor het overige aanvaardbaar in stedelijk gebied. De tennisvereniging wordt door de nieuwe woningen niet in zijn bedrijfsvoering beperkt omdat op 36 meter afstand van de vereniging reeds een woning aanwezig is op grond waarvan handhavend kan worden opgetreden.

Het bouwplan moet passen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen, waarbij geldt dat boven de gronden met de bestemming Tuin aan de zijgevels van de woningen erkers op de 1^e verdieping zijn toegestaan met een maximale breedte van 5 meter en een maximale diepte van 1 meter.

1.3 Toets aan het vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Tanthof 1993. Van toepassing is artikel 12 dat aan de gronden de bestemming agrarische doeleinden toekent. Het bestemmingsvlak ligt buiten de contour waarbinnen gebouwd mag worden.

Het voornemen voor de bouw van twee woningen is aldus in strijd met de gebruiksvoorschriften en de bebouwingsvoorschriften het van geldende bestemmingsplan.



afbeelding 4: uitsnede vigerend bestemmingsplan Tanthof '93

1.4 Opbouw Ontwikkelingsplan

In hoofdstuk 1.2 van dit ontwikkelingsplan is de samenvatting gegeven van het ontwikkelingsplan, waarbij in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling worden geschetst.

In de daarop volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de bestaande situatie, de stedenbouwkundige visie op het gebied, de ruimtelijke structuur en mogelijk gemaakte functie, de cultuurhistorie en de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in de stad en ruimtelijke opbouw

Het plangebied betreft agrarische gronden, die als grasland dienden. Deze graslanden liggen in de stadsrand van het westelijk deel van de woonwijk Tanthof met het buitengebied (Midden Delfland), dat langs de stadsrand van Delft is ingericht als een natuur-, park- en recreatiegebied (zie afbeelding 5). De gronden grenzen aan de noordzijde aan het tenniscomplex in de wijk Tanthof (Tennispark Tanthof) en aan de westzijde aan de randbebouwing bestaande uit twee onder een kap-woningen en meer naar het westen ook gestapelde bebouwing langs de Straat van Malakka.



afbeelding 5: zuidelijke stadsrand langs Midden Delfland



afbeelding 6: luchtfoto 2003



afbeelding 7: luchtfoto 2006

2.2 Functionele opbouw

De gronden hadden een agrarische functie. Door de ontwikkeling van de woonwijk Tanthof en de vorming van een recreatiegebied in de overgang met de agrarische gronden in Midden Delfland hebben deze gronden een geïsoleerde ligging te midden van woningen en groengebieden.

2.3 Verkeer en vervoer

De gronden worden ontsloten via de bestaande woonwijk Tanthof West; voor autoverkeer via de Straat van Malakka en voor langzaam verkeer ook via het Tigrispad.

2.4 Milieu

Het plangebied bestaat uit grasland, dat aan drie zijden wordt begrensd door watergangen. In het verleden is het terrein verhard met asbesthoudend puin. Hierdoor is er sprake van een saneringssituatie in het plangebied. Ten noorden van het terrein bevindt zich de Tennisvereniging Tanthof. Tennisverenigingen vallen in categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfstypen. In het plangebied wordt momenteel voldaan aan alle normen voor luchtkwaliteit. De locatie ligt binnen de zone wegverkeerslawaaï van Abtswoude.

3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

3.1 Algemeen

Het plan vormt een onderdeel van een grotere ontwikkeling. De voormalige huiskavel van een agrarisch bedrijf Abtswoude 42 wordt omgezet naar wonen en openbaar groen. Een onderdeel van de woonfunctie bestaat uit de realisatie van twee vrijstaande woningen nabij het tenniscomplex van Tennisvereniging Tanthof.

In ruimtelijk opzicht is bebouwing op het perceel ten zuiden van het clubhuis mogelijk, als afronding van dit deel van de zuidelijke bebouwingsgrens van Tanthof West met het aangrenzende buitengebied. Op basis van nader onderzoek is duidelijk geworden dat door een geluidsscherm tussen de woningen en het tenniscomplex aan de relevante milieu-eisen kan worden voldaan. Het geluidsscherm wordt van beplanting voorzien om een groene uitstraling te krijgen.

In ruimtelijk opzicht wordt aansluiting gezocht bij de woonbebouwing aan de Straat van Malakka. Door de positie van de twee woningen wordt tevens deze bestaande bebouwingsrand in stedenbouwkundig opzicht beëindigd. De woonkavel wordt aan alle zijden door een watergang begrensd.

De woningen krijgen een opbouw van twee lagen waarvan één in de kap, waarbij de meest oostelijke woning als verbijzondering iets in zuidelijke richting is verschoven. De woningen worden door deze situering aan de noordzijde ontsloten en hebben de privé-zijde op het zuiden aan het open landschap. De omvang van de bebouwingsmogelijkheden is niet veranderd ten opzichte van het uitwerkingsplan, alleen de situering/positionering.

De bij de woningen behorende parkeergelegenheid wordt deels in de voorruimte opgelost.



afbeelding 8: Stedenbouwkundige visie

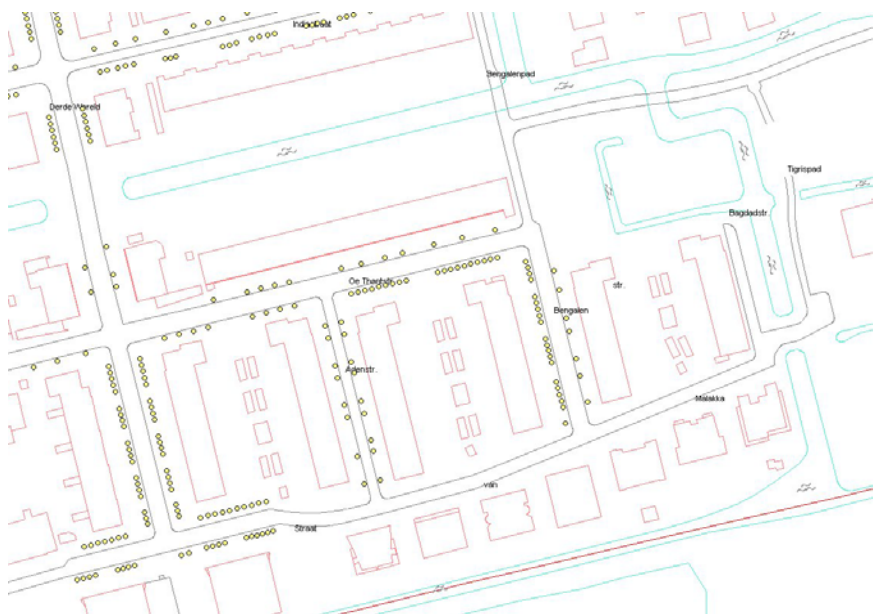
3.2 Mobilität

3.2.1 Autoverkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen wordt gerealiseerd via de bestaande toegangsweg naar het tennispark vanaf de Bagdadstraat.

De gemeente Delft hanteert parkeernormen waar bij nieuwbouw of verbouw aan dient te worden voldaan. Deze normen zijn vastgelegd in de Nota Parkeren en Stallen die op 30 oktober 2003 is vastgesteld door de gemeenteraad. De aanvulling op deze nota is vastgesteld op 26 januari 2006.

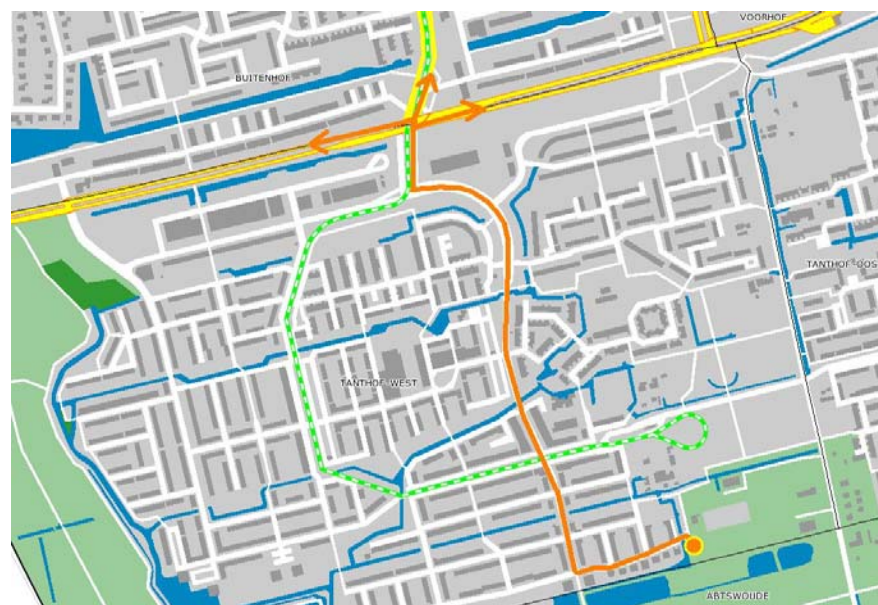
De woningen vallen onder het type 'Vrije sector duur' en zijn gelegen in gebied 'overig'. Dit houdt in dat een parkeernorm geldt van 1,85 parkeerplaats per woning. Deze dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Afgerond betekent dit dat beide woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten krijgen.



afbeelding 9: Kadastrale situatie

In het plan zijn daartoe naast een parkeerkelder tevens 2 parkeerplaatsen aan de noordzijde gedacht, voor in totaal 4 motorvoertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. De dichtstbijzijnde openbare parkeerplaatsen zijn circa 100 meter verwijderd van de ontwikkellocatie.

Aangezien de kavel gelegen is aan het eind van een doodlopende straat en omringd is door water heeft het ontwikkelingsplan geen invloed op doorgaande routes voor het verkeer. Ook levert de verkeersproductie van beide woningen geen problemen op voor de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid op de omliggende wegen. De woningen worden ontsloten via de Straat van Malakka en de Derde Werelddreef.



afbeelding 10: Ontsluiting

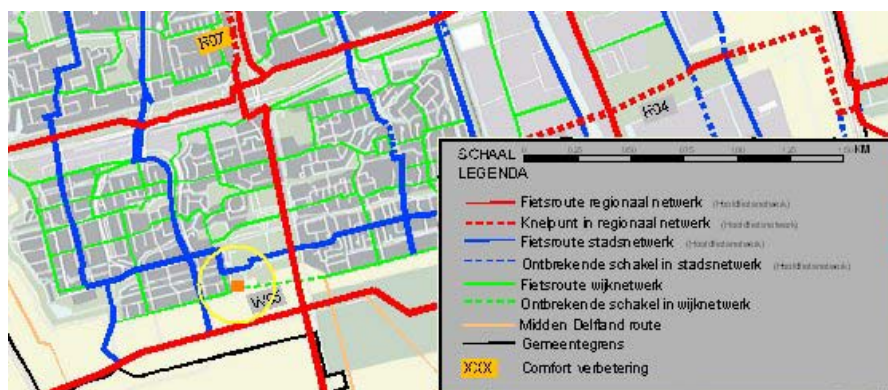
In het LVVP zijn geen toekomstige ontwikkelingen opgenomen die invloed hebben op dit ontwikkelingsplan.

3.2.2 Openbaar vervoer

Op circa 275 meter is een tram- en bushalte gelegen. De tram rijdt overdag elke 10 minuten, de bus rijdt overdag elke 15 minuten. De locatie wordt hiermee goed ontsloten per openbaar vervoer.

3.2.3 Langzaam verkeer

In het Fietsactieplan II is een ontbrekende schakel in het wijknetwerk aangegeven tussen de Willem Dreeslaan en de Straat van Malakka. Deze verbinding loopt ten noorden van het onderhavig plangebied. De verbinding is echter erg moeilijk inpasbaar en de noodzaak is ook niet erg hoog. Het is derhalve geen harde eis om de ruimte voor de fietsschakel te reserveren.



afbeelding 11: Uitsnede LVVP

Voor het stallen van fietsen bij de woning is in de Nota Parkeren en Stallen opgenomen dat per woning:

- tenminste één, van buiten toegankelijke, afsluitbare bergruimte aanwezig dient te zijn, waarvan de vloeroppervlakte tenminste 3,5 m² is en waarvan de breedte ten minste 1,5 meter en de hoogte ten minste 2,1 meter is, of
- tenminste een overdekte stallingsmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig dient te zijn in een gemeenschappelijke overdekte stallingsvoorziening, maximaal 50 meter van de woning.

3.2.4 Toegankelijkheid openbare ruimte

De openbare ruimte dient zodanig aangelegd te worden dat mensen zich zelfstandig kunnen voortbewegen en hun bestemming kunnen bereiken. Integrale

toegankelijkheid betekent dat de functionaliteit van een gebouw of de inrichting van de openbare ruimte getoetst wordt aan een algemeen kader. Een belangrijk instrument hiervoor is het Handboek Toegankelijkheid, dat uitgegeven wordt door de Chronisch zieken en Gehandicaptenraad Nederland (CG-raad). Dit handboek geeft 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.

3.3 Milieu

3.3.1 Water

Het plangebied ligt in de Lage Abtswoudsepolder. In deze polder is 7,7% water aanwezig. De maximaal toelaatbare peilstijging is 0,5 m. Er dient te worden voldaan aan de waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap. Deze is 325 m³/ha. De waterbergingscapaciteit in deze polder is 387 m³/ha. Door uitvoering van de maatregelen uit de Waterstructuurvisie (2005) zal de waterberging in deze polder toenemen tot 404 m³/ha. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de waterbergingsnorm. Het plangebied wordt aan 3 zijden omgeven door watergangen. Het peil in deze watergangen is 2,90 m – NAP. De bestaande watergangen blijven gehandhaafd.

In het Waterplan Delft: een blauw netwerk is voor het gebied waar het plan in is gelegen, als ambitieniveau water als natuurgood opgenomen. Het accent ligt op de natuurfunctie en er worden hoge eisen gesteld aan de waterkwaliteit. Het perceel maakt onderdeel uit van het watergebied van de Lage Abtswoudsepolder, landelijk gebied. Er heeft door het graven van een sloot rondom het perceel een vergroting plaatsgevonden van de waterbergingscapaciteit. Het perceel is qua riolering aangesloten op het rioleringsstelsel van Tanthof West via de Straat van Malakka.

Het onderhoud van de watergangen zal varend worden uitgevoerd.

In het oorspronkelijk plan was er sprake van een aarden wal van drie meter hoog, ter beperking van de geluidsoverlast van de naastgelegen tennisbanen en het clubhuis. Aangezien er in het gebied een veenbodem ligt, zou een dergelijke wal als gevolg hebben dat door het gewicht van de wal een verzakking van de bodem optreedt. Door het gewicht van de wal zou aan de andere kant bodem opzij worden gedrukt, waardoor de sloot wordt dichtgedrukt. Daarom is thans gekozen voor een geluidsscherm van houten palen met dichtingsmiddel. Dit isoleert beter tegen het geluid en zorgt bovendien niet voor verstoring van de bodem. De afwatering van het perceel via de sloot langs het plangebied

wordt dan ook niet verstoord door het huidige bouwplan. In het plangebied wordt gescheiden gerioleerd. Het rioolstelsel voldoet qua capaciteit aan de mede door de waterbeheerder gestelde regels.

3.3.2 *Geluid*

Wegverkeerslawaaai

Het ontwikkelingsplangebied ligt buiten de zone wegverkeerslawaaai van de weg Abtswoude, zoals geldend voor binnenstedelijk gebied. Het plangebied ligt op 235 meter van Abtswoude. De zone van de weg is 200 meter. De plannen voldoen voor wat betreft het wegverkeerslawaaai derhalve aan de Wet geluidhinder.

Geluidhinder vanwege de tennisbanen

De woningen zijn zodanig gesitueerd dat de afstand tussen de achtergevel van de woningen en de gevel van het clubgebouw 36,5 meter bedraagt. Tussen de woningen en het perceel van de tennisvereniging is een geluidsscherm geprojecteerd met een hoogte van 3 meter.

Voorts is van belang dat de inrichting van de woning zodanig is dat de leefruimte gelegen is aan de zuidzijde van de woningen grenzend aan het buitengebied. Dit geldt voor de woonkamer en de tuin. Op deze wijze fungeert de woning zelf als geluidsafscherming. Mogelijke hinder tussen tennisvereniging en de woningen is daarmee geminimaliseerd.

Op 31 januari 2006 en in april 2006 heeft DHV uitgaande van bovenstaande gegevens akoestisch onderzoek uitgebracht voor respectievelijk de situatie met een geluidswal en met een geluidsscherm.

De geluidsbelasting op een aantal berekeningspunten als gevolg van de activiteiten van het tenniscentrum is in twee bedrijfssituaties berekend.

Bedrijfssituatie A: een drukbezocht toernooi met rustige muziek in het clubhuis, een gesloten deur in de zuidgevel en een geopende deur in de oostgevel (terrasdeur). De geluidsniveaus zijn aan de normen uit het Besluit horeca-, sport- en recreatieinrichtingen getoetst.

Bedrijfssituatie B: een drukbezocht toernooi zonder muziek in de dagperiode, maar met een feest in de avondperiode met harde muziek in het clubhuis, een gesloten deur in de zuidgevel en een geopende deur in de oostgevel. Uit dit

onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de tennisvereniging in de representatieve bedrijfssituatie op de woningen maximaal 38 dB(A) bedraagt. Dat is ruimschoots onder de toegestane geluidsbelasting van 45 dB(A).

Op grond van het Besluit horeca-, sport- en recreatieinrichtingen kan de tennisvereniging voor 12 dagen per jaar ontheffing aanvragen van de geluidsnormen. Die ontheffing biedt de mogelijkheid om gedurende die dagen meer geluid te produceren bijvoorbeeld tijdens een feest. In dat geval geldt in de avonduren en belasting van 48 dB(A).

Wij menen overigens dat het spelen van muziek geen essentieel onderdeel uitmaakt van de primaire bedrijfsvoering.

Deze overschrijding kan eenvoudig worden voorkomen door verschillende maatregelen. Door de geluidsinstallatie in plaats van 75 dB(A) op 71 dB(A) emissie te zetten, wordt ter plaatse van de woning aan de norm voldaan. Dit kan ook worden bereikt door de deur in de oostgevel gesloten te houden. Dan kan zelfs hardere muziek (tot circa 90 dB(A)) worden gespeeld zonder ter plaatse van de woningen de norm te overschrijden.

Relevant is voorts dat genoemde beperking niet voortvloeit uit de geplande woningen, maar uit de bestaande situatie omdat op gelijke afstand van de geplande woningen reeds woningen aanwezig zijn.

De beperkingen voor de tennisvereniging van de woningen in de directe omgeving betreffen niet de primaire bedrijfsvoering, treden maximaal 12 dagen per jaar en dan alleen in de avonduren op en zijn eenvoudig te voorkomen.

Gelet op het bovenstaande menen wij dat de belangen van de tennisvereniging niet worden geschaad door realisatie van de geplande woningen. De bouw van woningen is naar ons oordeel in overstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3.3.3 *Bodem*

Op de locatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Abtswoude 42 te Delft/ De Straat Milieu-adviseurs/ kenmerk B6556/ 24 juni 1999;
2. Verkennend bodemonderzoek Abtswoude 42 (Deellocatie A-B1)/ De Straat Milieu-adviseurs/ kenmerk B04A0282/ 16 april 2004;
3. Nader bodemonderzoek naar asbest, Abtswoude 42 te Delft/ Prokam/ kenmerk R04L0158/ dd 14 april 2004;

4. Verkennend/ nader bodemonderzoek naar asbest, perceel 3053,1293, 2986 en 3058 aan de Abtswoude te Delft/ Prokam/ kenmerk R04L0384/ dd 15 november 2004;
5. Saneringsplan Abtswoude 42 te Delft/ Prokam/ kenmerk R04L0298/ dd 26 november 2004.
6. Evaluatie (deel)sanering Abtswoude 42 te Delft/ Prokam/ kenmerk R04L0298/ dd 5 oktober 2005.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat op de te bouwen locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest, welke niet urgent is. Dit heeft het bevoegd gezag, de provincie Zuid-Holland vastgelegd in een beschikking d.d. 7 maart 2005. Middels deze beschikking heeft de provincie ingestemd met het saneringsplan voor de sanering van deze verontreiniging.

Volgens informatie van de provincie is er een saneringsevaluatie ingediend. De provincie heeft schriftelijk -kenmerk DGWM/2006/6691 /dd 7 juni 2006- met de evaluatie ingestemd. Voor een eventuele bouwaanvraag is deze noodzakelijk. Dit om te waarborgen dat de bouwlocatie geschikt wordt gemaakt voor zijn bestemming.

3.3.4 Ecologie

Het onderzoeksgebied is gelegen in de wijk Tanthof aan de zuidkant van Delft (zie figuren 2 en 3).

Op dit perceel aan de rand van het buitengebied dient onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna plaats te vinden om te kunnen bepalen of het bouwplan doorgang kan vinden. Het onderzoek is door bSR Ecologisch Advies op 1 mei 2006 uitgevoerd.

In het onderzoeksgebied zijn vier beschermde soorten flora en fauna aangetroffen; het betreft soorten die zijn opgenomen in Tabel 1 van de Flora- en faunawet, voor deze soorten geldt ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling vrijstelling (Tabel 1). Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Mogelijk gaan Waterhoen en/of Meerkoet broeden in de sloot aan de westzijde van het gebied. Broedende vogels mogen niet worden verstoord; ontheffing voor verstoring is niet mogelijk. Geadviseerd wordt met de werkzaamheden te wachten tot de jongen (wanneer daadwerkelijk gebroed wordt) zijn uitgekomen. Een andere optie is om langs de gehele westzijde van het terrein een hekwerk te plaatsen, voorzien van zwart landbouwplastic. Op die manier worden de

werkzaamheden afgeschermd van eventueel broedende vogels en worden zij niet verstoord waardoor de werkzaamheden spoedig kunnen aanvangen.

De Gewone dwergvleermuis is in de wijk Tanthof aangetroffen, het betrof enkele foeragerende dieren. De soort heeft geen binding met het onderzoeksgebied. De ontwikkeling van woningen zal derhalve niet leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet.

Nederlandse naam	wetenschappelijke naam	tabel AMvB	ontheffingsplichtig
Gewone zwanebloem	<i>Butomus umbellatus</i>	1	nee
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	1	nee
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>	1	nee
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>	1	nee
Waterhoen	<i>Gallinula chloropus</i>	-	niet mogelijk tijdens broeden
Meerkoet	<i>Fulica atra</i>	-	niet mogelijk tijdens broeden

Tabel 1. In het onderzoeksgebied aanwezige beschermde soorten; aangegeven is in welke tabel van AMvB van de Flora- en faunawet betreffende soorten vallen en of voor deze soorten ontheffing dient te worden aangevraagd.

Het onderzoek sluit het voorkomen van strikt beschermde soorten uit. Verwacht werd dat in de watergang de Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*) zou worden gevangen, een algemeen voorkomende soort in het gebied tussen Delft en Rotterdam. Deze soort is echter niet aangetroffen. Ook de Bittervoorn (*Rhodeus sericeus amarus*), een streng beschermde vissoort, werd verwacht. In de bagger op de kant werden echter geen zoetwatermosselen aangetroffen, die noodzakelijk zijn voor de voortplanting van deze soort. De sloten rond het onderzoeksgebied zijn voor deze soorten derhalve niet van belang.

3.3.5 Luchtkwaliteit

De gemeente Delft heeft in juni 2006 onderzoek gedaan naar de Luchtkwaliteit in het gebied. Uit dat onderzoek is gebleken dat ter plaatse aan alle normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan. Door deze ontwikkeling vindt er geen toename plaats van autoverkeer op knelpuntlocaties. Hierdoor verslechtert de luchtkwaliteit niet op deze locaties.

De gemeente Delft heeft op 21 februari 2006 de herziene versie van het Plan van Aanpak luchtkwaliteit 2005-2020 vastgesteld. De meeste maatregelen in het Plan van Aanpak zijn gericht op het verbeteren van de luchtkwaliteit op de knelpuntlocaties (voor NO₂). In dit deel van Delft zijn alleen een aantal algemene emissiereducerende maatregelen effectief. De verbetering van het openbaar vervoer in het algemeen, de verbeteringen in het fietsnetwerk en het verschoenen van het gemeentelijk wagenpark dragen bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit. De maatregelen die op grond van de nota worden uitgevoerd hebben naar verwachting echter geen effect op de luchtkwaliteit in het plangebied.

3.3.6 *Geur*

Geur is niet relevant voor het plangebied, omdat er in de omgeving geen bedrijven zijn gelegen die geurhinder veroorzaken.

3.3.7 *Licht*

Op de tennisbanen naast de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van wedstrijdverlichting. Op 13 juni 2003 is door Dorsserblesgraaf (rapport Ko.V0190-02-001.R01) onderzocht of er mogelijk lichthinder ontstaat door het gebruik van deze verlichting voor de nieuwe woningen. Hierbij is uitgegaan van de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) over buitenlichtsituaties voor sportterreinen.

De lichtinstallatie voldoet aan de richtlijn die geldt voor de periode tussen 19:00 en 23:00 uur, maar niet tussen 23:00 en 7:00 uur. In het besluit Horeca-, sport- en recreatieinrichtingen, waaronder het tennispark valt, is echter opgenomen dat de verlichting dient te zijn uitgeschakeld tussen 23:00 en 7:00 uur en buiten die periode slechts mag zijn ingeschakeld indien sportbeoefening of onderhoud plaatsvindt. Hierdoor wordt voldaan aan de richtlijn.

Overigens zijn de plannen voor de woningbouw enigszins gewijzigd ten opzichte van de onderzochte situatie. De woningen komen volgens de huidige plannen op grotere afstand te liggen, waardoor de lichthinder minder zal zijn dan het rapport aantoont.

3.3.8 *Externe veiligheid*

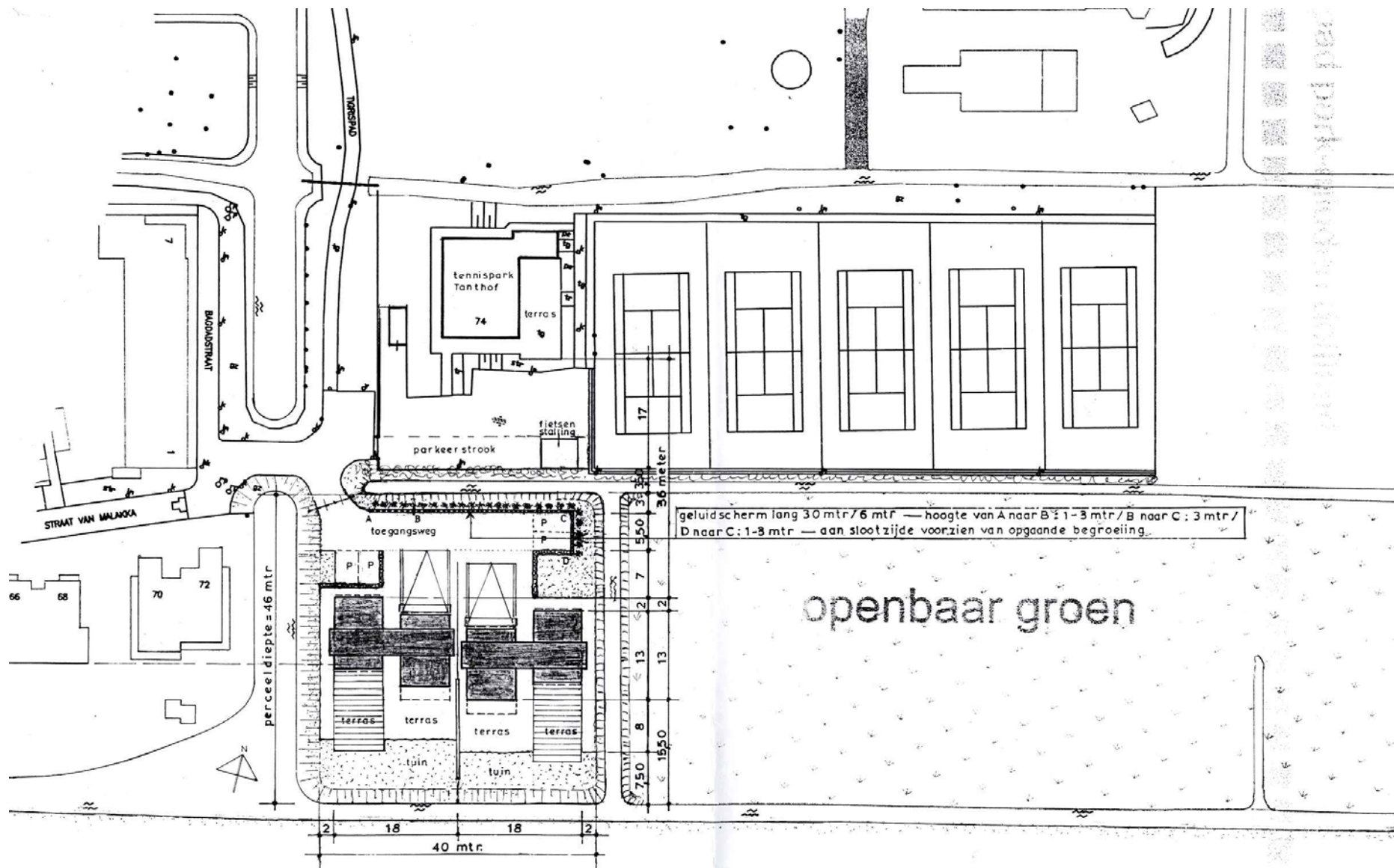
In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Ook zijn er in (de nabijheid

van) het plangebied geen routes aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

3.3.9 *Energie, duurzaam bouwen en Politiekeurmerk*

Het plan maakt de bouw van twee woningen mogelijk. In het Klimaatplan is opgenomen dat voor nieuwbouwwoningen een inspanningsverplichting van 15-20% t.o.v. de EPC in het Bouwbesluit geldt. Daarnaast dient bij de bouw alle vaste en 50% van alle (niet kostenneutrale) maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw te worden uitgevoerd.

In het raadsbesluit van 21 februari 2002 is vastgesteld dat zowel het stedenbouwkundig plan als de woningen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit houdt voor de gemeente een inspanningsverplichting in ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied, maar ook voor de ontwikkeling ten aanzien van het stedenbouwkundig plan en de woningen.



opdrachtgever: TK ONROERENDGOED BV
INDUSTRIESTRAAT 48 te DELFT

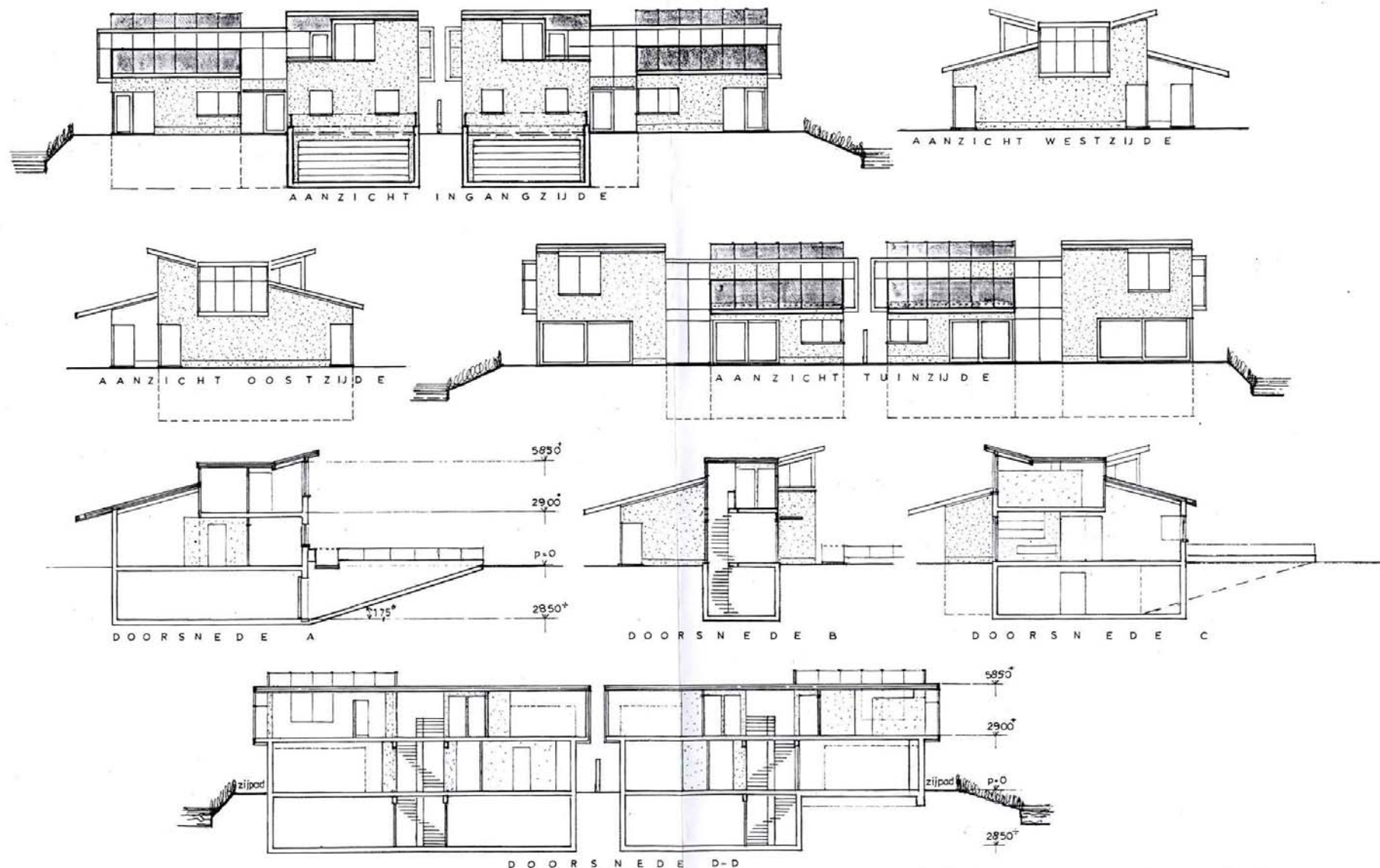
project: NIEUWBOUW 2 VILLA'S DEELLOCATIE B2
ABTSWOUDE 42 te DELFT

VOORLOPIG ONTWERP : SITUATIE DEELLOCATIE B2

projectno: 2004 05 blad 01
schaal: 1:500
datum: 11-11-2005
gewijzigd: 29-03-2006
05-04-2006

duoS architecten bna
westplein 1a jarweg delft
T 015 212 5585 E info@duosarch.nl
F 015 215 8146 I www.duosarch.nl

afbeelding 12: bouwplan 2 woningen



opdrachtgever : TK ONROERENDGOED BV
INDUSTRIESTRAAT 48 te DELFT
project : NIEUWBOUW 2 VILLA'S DEELLOCATIE B2
ABTSWOUDE 42 te DELFT

VOORLOPIG ONTWERP: AANZICHTEN - DOORSNEDEN

projectno. : 2004.05 blad 03
schaal : 1 : 200
datum : 11-11-2005
gewijzigd : 29-03-2006
05-04-2006

duoS architecten bna
vesteplein 1x am egg delft

T 015 212 55 85 E info@duosarch.nl
F 015 215 81 46 I www.duosarch.nl

afbeelding 13: gevels en doorsneden

3.4 Ruimtelijke structuur

Met de voorgestane bouw van twee woningen wordt een afronding gemaakt van de bebouwingsrand langs de Straat van Malakka. De positie van de twee woningen is mede gekozen vanuit de opbouw van de twee-onder-één kapwoningen langs de Straat van Malakka.

Om de beëindiging te markeren is de oostelijke woning iets in zuidelijke richting verschoven, zodat beide woningen niet op één rechte lijn liggen. Ook vormen de twee woningen juist een tegenbeweging van de verspringing van de aangrenzende woningen langs de Straat van Malakka. De woningen worden ontsloten vanaf de noordzijde en hebben tuinen op het zuiden, grenzend aan de groene recreatiezone langs deze stadsrand met Midden Delfland.

De voorgestane hoogte-opbouw van twee lagen, waarbij de tweede laag een kap betreft, maakt dat deze woningen passen in deze randsituatie. Door deze situering is er geen sprake van een ruimtelijke belemmering voor aangrenzende percelen.

3.4.1 Welstand

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

Het plangebied valt binnen het gebiedstype Groene Stad, deelgebied 53 Abtswoudse park op de grens met gebiedstype Suburbaan, deelgebied 28 Tanthof West b. Het architectuurtype van de woningen langs de Straat van Malakka is deels aangemerkt als Neomodernisme en deels Postmodern. De bebouwing in het deelgebied Abtswoudsepark wordt geduid als deels Historische architectuur en deels Kleinschalige architectuur. Voor onderhavige, nu nog onbebouwde gronden geldt nog geen referentie-architectuurtype.

Over het concept Ontwikkelingsplan is overleg met de welstandscommissie gevoerd. De welstandscommissie is lovend over de kwaliteit van de architectuur.

3.5 Functies

Dit ontwikkelingsplan is de juridische planologische onderbouwing van het omzetten van een agrarische functie naar wonen. Dit is een ontwikkeling die jaren

geleden is ingezet, maar die voor het plangebied waarvoor dit ontwikkelingsplan is opgesteld nog niet kon worden geëffectueerd.

Wij menen dat wonen en de behorende functies, zoals onder andere tuin en parkeren voor de betreffende locatie een passende functie is. De functie sluit aan bij de reeds aanwezige overwegende woonfunctie van de wijk waarvan de locatie onderdeel uit maakt. In de directe omgeving van de geplande woningen is een tennispark aanwezig. Wij menen dat de bedrijfsvoering van het tennispark geen beperkingen oplevert voor een aangenaam woonklimaat. Wij baseren ons daarbij op onderzoeken als verwoord in paragraaf 3.3.2 (geluid).

3.6 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Bij de herontwikkeling van het gebied behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

3.7 Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van een omgeving die geologisch wordt gekenmerkt door een afwisseling van zavelige geulafzettingen van Duinkerke I in een veengebied, dat is afgedekt door dekafzettingen van Duinkerke I. Als gevolg van de ontwatering van het gebied sedert de Middeleeuwen, is door oxidatie en klink het maaiveld van het veen sterker gedaald dan het maaiveld van de geulafzettingen. Hierdoor is er een inversie in het landschap opgetreden waardoor de geulafzettingen nu als kreekruigen in het landschap waarneembaar zijn.

Het gebied kent al een lange bewoningsgeschiedenis. Op grond van de aanwezige waarden op het gebied van cultuurlandschap, bebouwing en archeologie grenst het plangebied aan het Belvédèregebied Midden-Delfland.

Vanaf de Midden-IJzertijd (500-250 v. Chr.) werd er in het gebied gewoond op de hoogste delen van het veen in de nabijheid van nieuw gevormde kreken die het gebied ontwaterden. De bewoning bestond uit eenvoudige houten woonstalboerderijen. Deze lagen zo dicht bij de kreken, dat toen deze later breder werden, ze werden weg geërodeerd. Deze geulen slibden dicht met zand en zavel en vormden de geulafzettingen van Duinkerke I.

Vanaf de eerste eeuw na Chr. neemt de bevolkingsdichtheid weer toe en was de bewoning gedurende de Romeinse tijd vooral gevestigd op de zavelige geu-

lafzettingen. Rondom en op deze geulafzettingen werd in de tweede helft van de tweede eeuw een rechthoekig slotenstelsel aangelegd dat schuin ligt ten opzichte van het huidige verkavelingssysteem. Vanaf het begin van de derde eeuw verdwijnt de bewoning als gevolg van vernatting van het gebied. Vanaf de late elfde eeuw werd het plangebied weer ontgonnen en blijvend in cultuur gebracht.

Binnen de ontginning van de latere Lage Abtswoudsche Polder werden de boerderijen aanvankelijk nabij de achterkade (Tanthofkade) op de bijbehorende kavels gebouwd. Er ontstond een soms slingerende lintvormige bewoningsas die haaks op de verkavelingsrichting lag. De boerderijen waren door middel van een korte of lange oprijlaan verbonden met de doorgaande weg naar Delft, Abtswoude.

Na de 14^e eeuw werden als gevolg van de inversie die in het landschap begon op te treden verschillende huisplaatsen verlaten en concentreerde de bewoning zich meer langs de Delftsche Schie en de Abtswoudseweg. In de 19^e en 20^e eeuw werden eveneens boerderijen verplaatst naar de doorgaande weg naar Delft.

In de ondergrond van het plangebied kunnen als gevolg van uitlopende geulafzettingen woonplaatsen en verkavelingsloten uit de Romeinse Tijd en uit de Middeleeuwen worden verwacht. In het aansluitende buitengebied zijn vergelijkbare vindplaatsen gekarteerd. Voor verschillende archeologische terreinen geldt dat ze een meerwaarde hebben door de duidelijke relatie die ze hebben met hun landschappelijke omgeving, een relatie met de bijbehorende verkavelingsstructuur en een sterke onderlinge relatie. Het verdient daarom aanbeveling deze archeologische vindplaatsen planologische bescherming te bieden.

Voor het plangebied geldt daarom een hoge archeologische verwachting. Alle archeologische sporen worden vrijwel aan- of nabij het oppervlak verwacht. Er is derhalve, voordat ingrepen in de bodem worden verricht die een versturende invloed hebben op de natuurlijke ondergrond, een inventariserend veldonderzoek nodig.

Om de gewenste ontwikkeling te realiseren en zorgvuldig om te gaan met archeologische waarden is behoud ex situ door de ingreep alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek toe te staan, 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 ingepakt en afgedekt.

Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valleta te waarborgen, worden derhalve eisen gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang van archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen.

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

4 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

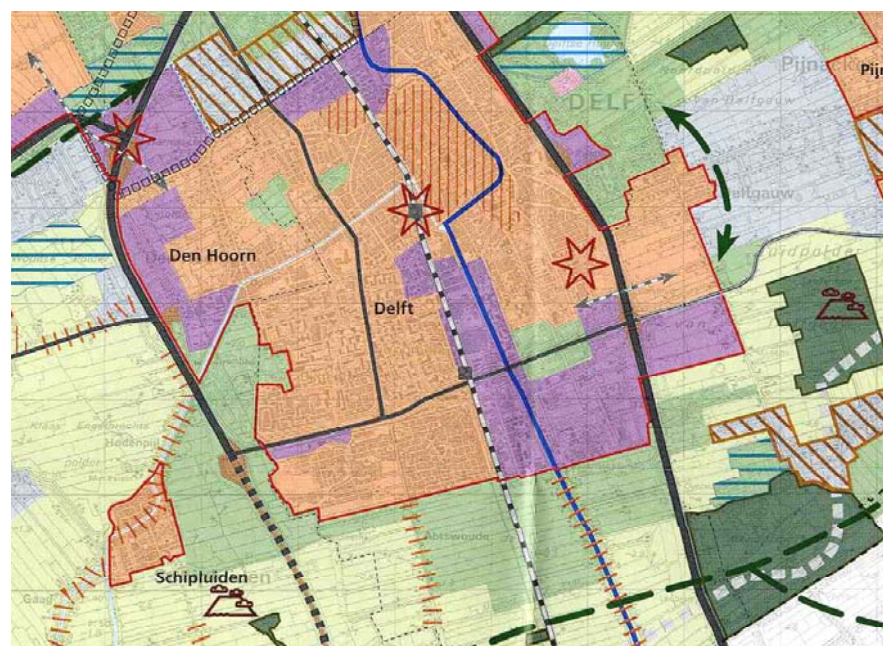
Ten aanzien van het regionaal beleid zijn de volgende beleidsnota's richtinggevend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

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. Bui-

ten deze contouren is het in principe niet toegestaan bebouwing te realiseren. Het plangebied valt binnen de rode of bebouwingscontour.



afbeelding 14: 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 passende woonmilieus voor de meer koopkrachtige huishoudens gerealiseerd moeten worden. Het onderhavig plan past in dit streven.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwikkelingsplan is onderwerp van mondelinge inspraak. Het plan zal ter inzage worden gelegd voor een periode van 2 weken. Dit zal worden aangekondigd in de Delftse Post en de Stadskrant. Tijdens die 2 weken wordt een informatiebijeenkomst gehouden waar naast toelichting door deskundigen ook gelegenheid wordt geboden voor mondelinge inspraak. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt. Het plan en het verslag worden ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegen dit vaststellingsbesluit bestaat geen mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Vervolgens zal het verzoek om vrijstelling en de 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.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Herinrichting, aanleg van infrastructuur en bebouwing worden door particulieren gerealiseerd en gefinancierd. De nog te bouwen huizen zijn inmiddels verkocht. Met de opbrengst van de woningen zijn alle kosten gedekt.

COLOFON

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

bronbestand: Ontwikkelingsplan Abtswoude 42_061215.doc

