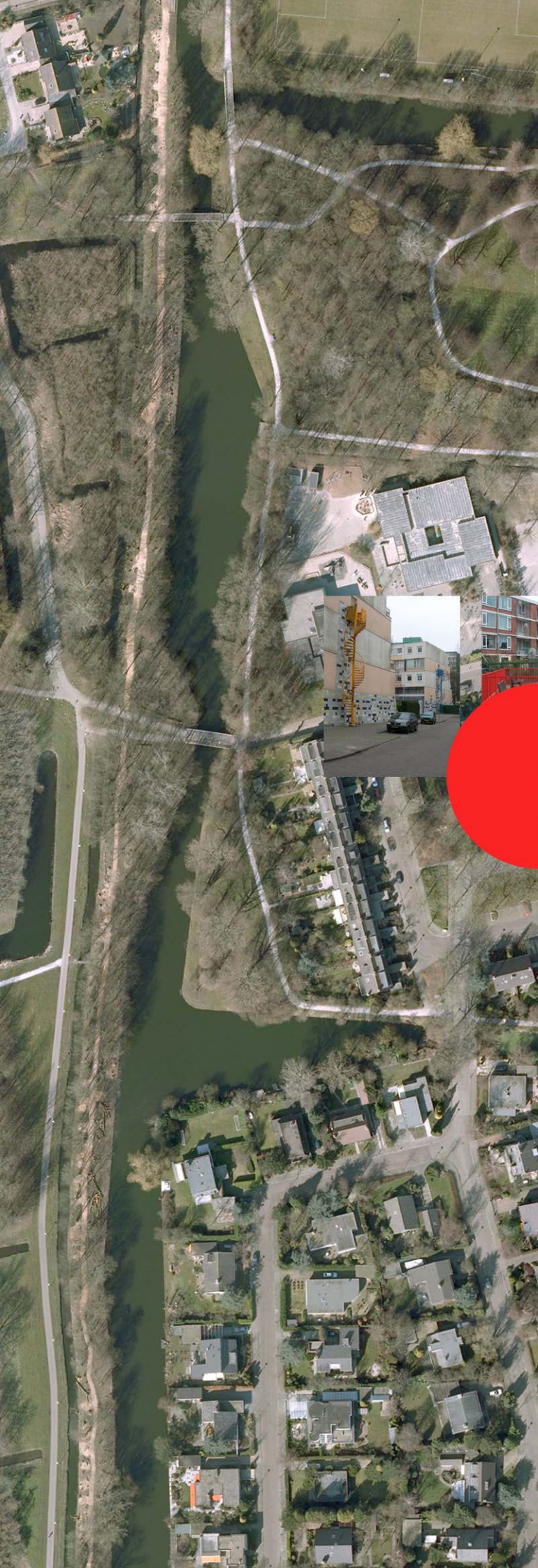




# Bestemmingsplan

## Zuidwest

deelgebied 2  
(Buitenhof / Kerkpolder)



voorontwerp  
26 februari 2007



**Bestemmingsplan**  
**Zuidwest**  
**Deelgebied 2**  
**Buitenhof/Kerkpolder**  
voorontwerp

26 februari 2007



TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

## **ZUIDWEST deelgebied 2 (BUITENHOF/KERKPOLDER)**

TER VISIE GELEGD DOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS  
d.d.

ONHERROEPELIJK  
d.d.

VASTGESTELD DOOR DE RAAD  
d.d.

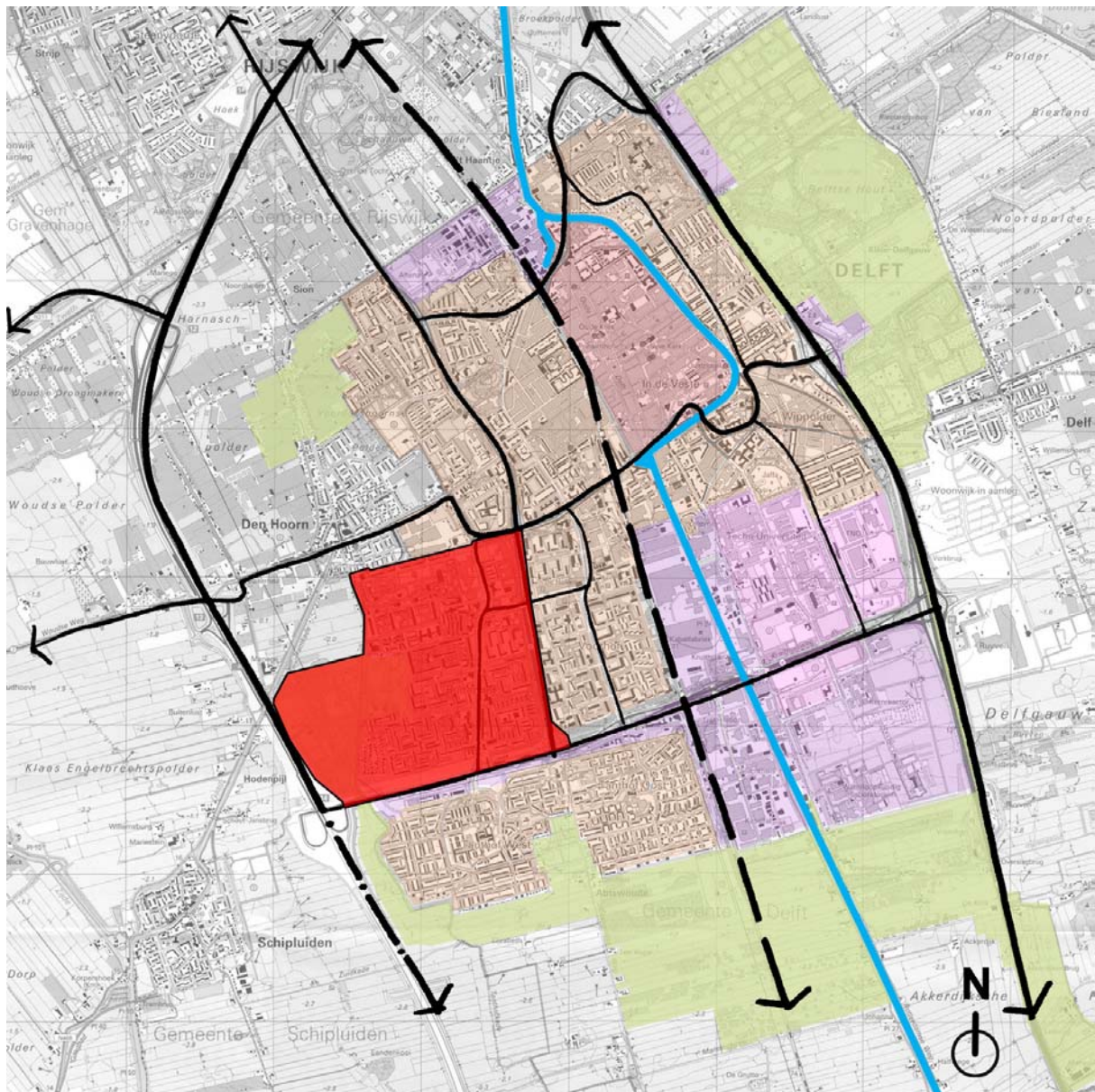
GOEDGEKEURD DOOR GS  
d.d.

26 februari 2007



# Inhoudsopgave

|      |                                                          |    |
|------|----------------------------------------------------------|----|
| 1    | Inleiding .....                                          | 3  |
| 1.1  | Aanleiding en doel planvorming .....                     | 3  |
| 1.2  | Begrenzing plangebied .....                              | 3  |
| 1.3  | Vigerende bestemmingsplannen .....                       | 3  |
| 1.4  | Opbouw plan .....                                        | 3  |
| 2    | Gebiedsvisie .....                                       | 5  |
| 2.1  | Inleiding .....                                          | 5  |
| 2.2  | Beleid bestaand stedelijk gebied (Buitenhof) .....       | 5  |
| 2.3  | Beleid bestaand buitengebied (Kerkpolder) .....          | 6  |
| 2.4  | Locaties voor functiewijzing en/of herontwikkeling ..... | 7  |
| 3    | Juridische planbeschrijving .....                        | 9  |
| 3.1  | Verantwoording planvorm .....                            | 9  |
| 3.2  | Systematiek bestemmingen .....                           | 9  |
| 4    | Ruimtelijke opzet .....                                  | 15 |
| 4.1  | Bestaande situatie .....                                 | 15 |
| 4.2  | Beleid en Onderzoek .....                                | 19 |
| 4.3  | Gewenste ontwikkelingen .....                            | 20 |
| 4.4  | Conclusie .....                                          | 26 |
| 5    | Functies .....                                           | 27 |
| 5.1  | Wonen .....                                              | 27 |
| 5.2  | Bedrijven, Kantoren, Horeca en Detailhandel .....        | 28 |
| 5.3  | Maatschappelijke voorzieningen: .....                    | 31 |
| 5.4  | Openbare ruimte .....                                    | 34 |
| 6    | Milieu .....                                             | 37 |
| 6.1  | Water .....                                              | 37 |
| 6.2  | Ecologie .....                                           | 41 |
| 6.3  | Bodem .....                                              | 45 |
| 6.4  | Milieuzonering bedrijven .....                           | 46 |
| 6.5  | Geluid .....                                             | 47 |
| 6.6  | Luchtkwaliteit .....                                     | 50 |
| 6.7  | Externe veiligheid .....                                 | 51 |
| 6.8  | Duurzaam Bouwen en Energie .....                         | 53 |
| 7    | Infrastructuur .....                                     | 54 |
| 7.1  | Bovengronds (verkeer en vervoer) .....                   | 54 |
| 7.2  | Ondergronds (kabels en leidingen) .....                  | 62 |
| 8    | Cultuurhistorie .....                                    | 64 |
| 8.1  | Archeologie .....                                        | 64 |
| 8.2  | Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing .....            | 68 |
| 9    | Handhaving .....                                         | 72 |
| 9.1  | Bestaande situatie .....                                 | 72 |
| 9.2  | Beleid onderzoek .....                                   | 72 |
| 9.3  | Gewenste ontwikkeling .....                              | 73 |
| 9.4  | Conclusie .....                                          | 73 |
| 10   | Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid .....     | 74 |
| 10.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                   | 74 |
| 10.2 | Financiële uitvoerbaarheid .....                         | 74 |



figuur 1: plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel planvorming

Het voorliggende bestemmingsplan Zuidwest, deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder) is tot stand gekomen om een aantal (sterk) verouderde bestemmingsplannen en hun verschillende regelingen te vervangen door één nieuw en actueel plan.

Binnen de gemeente Delft wordt gestreefd naar een zekere schaalvergroting in bestemmingsplannen om naar de bewoners en gebruikers toe meer duidelijkheid te scheppen over hun mogelijkheden en beperkingen en dit vergelijkbaar te maken met andere gebieden in Delft. De gemeenteraad van Delft heeft daartoe op 2 oktober 2003 besloten al haar bestemmingsplannen binnen een periode van 5 jaar te actualiseren en te uniformeren. Op 29 april 2004 heeft de gemeenteraad het handboek Actualiseren en Uniformeren van Bestemmingsplannen vastgesteld om het proces efficiënt te laten verlopen en te voorzien in een uniforme regeling. Dit handboek is herzien vastgesteld op 22 december 2005.

Belangrijk doel van dit bestemmingsplan is het opheffen van de verschillende regelingen door één nieuw plan, waarin de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd is en van een zekere flexibiliteit en eenvoud in regelgeving sprake is. Naast een overwegend consoliderend karakter voorziet dit bestemmingsplan in een planologische regeling voor enige herontwikkelingen, zoals nieuwbouw van het Reinier de Graaf Gasthuis, vervangende nieuwbouw van het gezondheidscentrum Händellaan en vervanging van de school aan de Brahmslaan door woningbouw.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de wijk Buitenhof en het recreatiegebied Kerkpolder. De plangrenzen worden gevormd door Reinier de Graafweg/ Westlandseweg aan de noordzijde en de Kruithuisweg (N470) aan de zuidzijde. De westzijde wordt begrensd door de Rijksweg A4 en de gemeentegrens en de oostzijde door de Provincialeweg. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden in het plangebied 9 bestemmingsplannen en uitbreidingsplannen. Daarnaast zijn er 11 partiële herzieningen en uitbreidings-/ wijzigingsplannen van kracht. Een overzicht van de verschillende plannen wordt gegeven in

## 1.4 Opbouw plan

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan, de gebiedsvisie, bevat een samenvatting van het bestemmingsplan en beschrijft de gewenste ontwikkeling van het plangebied voor de periode van de komende 10 jaar.

In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden de bestaande situatie, de regelgeving en onderzoeksgegevens en de gewenste ontwikkelingen op deelaspecten van de ruimtelijke ordening beschreven. Het betreft de aspecten: ruimtelijke opzet, functies, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie. In deze hoofdstukken is de afweging van ruimtelijke relevante factoren gemaakt voor de toekomst van het plangebied. Hoofdstuk 9 beschrijft de bestaande situatie, de regelgeving en onderzoek en de gewenste ontwikkeling ten aanzien van handhaving in dit plangebied. In hoofdstuk 10 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



Plangrens Zuidwest 2  
 Gemeentegrens  
 Bestemmingsplangrens  
 A BP Buitenhof-noord (1986)  
 B Uitbreidingsplan Krakeelpolder (1956)  
 C BP Buitenhof-oost (1986)  
 D Uitbreidingsplan Kruithuisweg-midden (1997)  
 E BP Voorhof (1968)  
 F BP Abtswoude (2003)  
 G BP Kerkpolder-oost ((2002)  
 H BP Buitenhof-west (1986)  
 I Uitbreidingsplan Kruithuisweg-west (1997)

\*  
 1 part. herziening of uitbreidings-/wijzigingsplan  
 UP Gebbenlaan (1990)  
 2 part. herziening B-w, Gebbenlaan (1989)  
 3 UP B-w, van Hasseltlaan (1993)  
 4 UP B-w, van der Slootsingel (1989)  
 5 UP B-w, Handellaan (1989)  
 6 UP B-w, Bachsingel (1989)  
 7 UP B-w, Beethovenlaan (1989)  
 8 UP B-w, Bakkerenpad (1990)  
 9 UP B-w, van der Slootsingel-Van Rijslaan (1990)  
 10 WP B-o, Pijperring (1989)  
 11 UP B-o, Diepenbrockstraat (1989)

figuur 2: overzicht vigerende bestemmingsplannen

## 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Inleiding

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit bestaand stedelijk gebied, waarvoor de komende tien jaar in ruimtelijk en functioneel opzicht slechts ondergeschikte veranderingen worden verwacht. Voor dit bestaand stedelijk gebied worden de huidige juridisch planologische regelingen van de diverse bestemmingsplannen geactualiseerd, zodat er in ruimtelijk opzicht een evenwichtig en gelijkwaardig beleid ontstaat. De uniforme voorschriften uit het vastgestelde Handboek bestemmingsplannen zijn uitgangspunt voor de nieuwe regelgeving. In het navolgende wordt eerst ingegaan op het bestaand stedelijk gebied van de Buitenhof en vervolgens op het bestaand buitengebied, de Kerkpolder. Een klein deel van het plangebied zal ingrijpend worden herontwikkeld. Alleen die ontwikkelingen die voldoende zijn uitgekristalliseerd zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Op de verschillende ontwikkelingen wordt in het laatste deel van de gebiedsvisie nader ingegaan.

### 2.2 Beleid bestaand stedelijk gebied (Buitenhof)

Het grootste deel van de Buitenhof vormt bestaand woongebied. De bestaande woningvoorraad vormt een belangrijke waarde die in dit gebied centraal staat. Voor de verschillende woningen wordt dan ook de bestaande ruimtelijke opbouw als uitgangspunt genomen omdat er geen aanleiding bestaat de bestaande bebouwingsstructuur ingrijpend te veranderen. Het is wel gewenst dat de woningen worden aangepast aan de huidige inzichten en woonwensen. Ook mogelijkheden voor werken aan huis zijn opgenomen.

Uitbreidingen van woningen met aan- en uitbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en bijgebouwen worden mogelijk gemaakt conform de nieuwe uniforme regeling voor uitbreiding van woningen. In bijzondere situaties wordt van deze regeling afgeweken. Daarnaast wordt bij woningen waar reeds parkeren op eigen terrein aanwezig is, het parkeren als zodanig bestemd, zodat in de parkeerbehoefte voorzien blijft. Er is gekozen voor het bestemmen van aangebouwde garages ten behoeve van parkeren zodat deze ruimte niet als woonruimte kan worden benut, maar als parkeergelegenheid beschikbaar blijven.

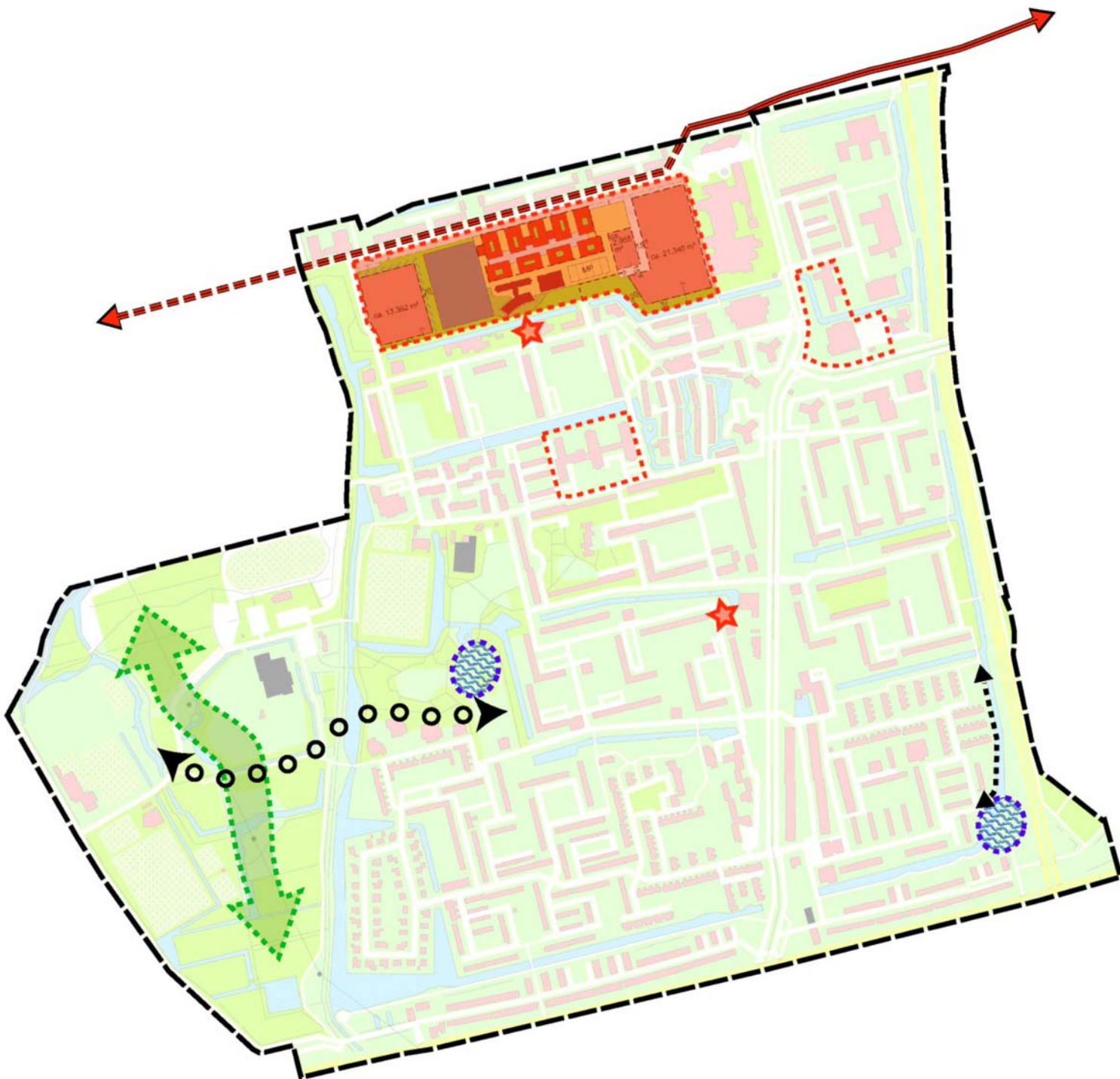
In een deel van de Buitenhof komen woningen in een zogenaamde strokenbouw voor. Bij deze woningen zijn losse of aangebouwde bergingen/toegangsportalen in de voortuin aanwezig. Gekozen is een strook met daarin de aanwezige erfbouw de bestemming Tuin te geven, zodat erfbouw mogelijk is.

De openbare ruimte waaraan de woningen liggen, kenmerkt zich door veel groen en is daarmee een belangrijke te behouden waarde. Wel zijn in de openbare ruimte ontwikkelingen mogelijk gemaakt om bijvoorbeeld veilige (fiets)routes voor schoolkinderen (Kindlint) en rollatorpaden naar de woonservicezone aan te kunnen leggen. Voorts worden aanpassingen van de waterstructuur en waterberging mogelijk gemaakt. Het realiseren van natuurvriendelijke oevers is hierbij een doel. Genoemde veranderingen zijn voor de ruimtelijke structuur van ondergeschikt belang en zijn mogelijk binnen de bestaande openbare ruimte en bijbehorende bestemmingen.

In de hoofdstructuur zijn er twee belangrijke veranderingen in het plangebied aan de orde. De nieuwbouw van het Reinier de Graaf Gasthuis geeft vorm aan de nieuwe stadsentree wanneer de Reinier de Graafweg wordt doorgetrokken naar de A4 (zie hierna).

De aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg vormt een andere, belangrijke verbetering van de ontsluitingsstructuur van dit deel van Delft. Hier ontstaat een stedelijke boulevard met publieksfunctie en wonen.

Daarnaast zijn er nog enkele kleinere ontwikkelingen.



figuur 3: gebiedsvisie

### 2.3 Beleid bestaand buitengebied (Kerkpolder)

In het Kerkpoldergebied zijn mogelijkheden voor verandering beperkt gelet op de bestaande functie als sport-, park- en natuurgebied voor de aangrenzende Buitenhof en de rest van Delft. De Kerkpolder blijft deze functie vervullen. De Kerkpolder ligt buiten de rode contour, zoals aangegeven in provinciaal beleid. Bebouwing buiten deze contour is niet zonder meer mogelijk, zodat een ontwikkeling in de richting van een meer stedelijke functie ook vanuit dat oogpunt niet aan de orde is.

Wel wordt overwogen de bestaande ontsluitingsstructuur aan te passen ("knippen") om zo de park- en natuurfunctie te optimaliseren. De Kerkpolderweg wordt mogelijk in het natuur- en parkgedeelte geknipt, zodat ter plaatse een meer aaneengesloten groengebied ontstaat

zonder barrières. De ontsluiting voor autoverkeer van de verschillende functies zal vanaf twee verschillende kanten worden geregeld, waarbij tussen het zwembad aan de stadszijde en de sportvelden en sporthal aan de andere zijde geen verbinding meer bestaat. Voor langzaam verkeer wordt in combinatie met de ontwikkeling van een fietskindlint vanuit de Van Rijslaan een goede bereikbaarheid verkregen. Het huidig college heeft dit voorstel voorsnog overgenomen maar wil over dit onderdeel een open discussie voeren met alle belanghebbenden alvorens definitief een standpunt over de knip in te nemen.

Gelet op de functie als natuur- en parkgebied is uitbreiding van andere functies alsmede een verdere intensivering van de aanwezige functies ongewenst.

Wel zal het voormalige buitenterrein van het zwembad een nieuwe functie krijgen. Hier is nog geen studie naar verricht en de mogelijke wijziging is daarom niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Te zijner tijd zal de studie worden neergelegd in een gebiedsvisie, die onderwerp van inspraak zal zijn.

## 2.4 Locaties voor functiewijziging en/of herontwikkeling

### *Aanpassingen als gevolg van het Lokaal Verkeers- en Vervoersplan*

In het kader van de uitvoering van het Lokaal Verkeers- en Vervoersplan (LVVP) zal de ontsluitingsstructuur van Delft en ook van de Buitenhof zelf worden verbeterd. De belangrijkste verandering voor de Buitenhof die in dit bestemmingsplan is opgenomen is de doortrekking van de Reinier de Graafweg naar de A4. Ook wordt ruimte gereserveerd in het straatprofiel van de Reinier de Graafweg voor een busbaan en op termijn een regionale tramlijn. Daarnaast wordt de aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg mogelijk gemaakt. Als gevolg van deze ingrepen zal de verkeersdruk op de Voorhofdreef en Martinus Nijhofflaan afnemen, zodat ter plaatse ook een verblijfsfunctie mogelijk wordt. De inrichting van deze wegen zal worden afgestemd op de nieuwe verkeersfunctie, hetgeen binnen de bestemming mogelijk is.

### *Reinier de Graaf Gasthuis*

Door de nieuwbouw van het Reinier de Graaf Gasthuis (hierna: RdGG) kan ruimte worden geboden aan de hiervoor genoemde aansluiting van de Reinier de Graafweg op de A4. Deze ontwikkeling is vastgelegd in het ontwikkelingsplan Reinier de Graaf Gasthuisterrein dat op 26 januari 2006 door de raad is vastgesteld.

Door de ontwikkeling van het ziekenhuis en woningbouw aan weerszijden kan deze aansluiting op de A4 ook in ruimtelijke zin worden begeleid. Hierdoor ontstaat een nieuwe entree van Delft aan deze kant van de stad.

Voor de twee vrijkomende locaties op het terrein van het ziekenhuis is een uit te werken bestemming opgenomen omdat de planvorming nog onvoldoende is uitgekristalliseerd. Er wordt uitgegaan van een ontwikkeling voor woningbouw, waarbij het parkeren door meervoudig grondgebruik onder de woningen wordt opgelost. In het oostelijke deel van het terrein zal ook de bezoekersgarage voor het ziekenhuis worden opgenomen in de bebouwing en zal in aansluiting op het ziekenhuis een soort voorzieningencentrum worden ontwikkeld.

In samenhang met de ontwikkeling van het nieuwe ziekenhuis en de twee woonlocaties wordt de ecologische zone langs de watergang tussen het terrein en de Brahmslaan vormgegeven.

### *Brahmslaan*

Als gevolg van de realisatie van de Brede School de Horizon aan de Brahmslaan is een voormalige basisschool aan de Brahmslaan vrijgekomen voor woningbouw en een groenvoorziening.

De woningbouw sluit aan op de aanwezige woningbouw langs de Brahmslaan. Tussen de vernieuwde basisschool de Horizon en de woningbouw is ruimte vrijgehouden voor een groenelement. Daarmee wordt aangesloten op de aanwezige ruimtelijke geleding van de zone en wordt een relatie gelegd tussen de groene kamers bij de aanwezige hoogbouwflats en de ecologische zone langs de watergang langs het RdGG-terrein. De woningbouw komt

met de voorgevel langs de straat te staan en sluit met achtertuinen aan op de watergang en de ecozone.

#### *Die Buytenweye*

Dit verpleegtehuis wordt gefaseerd vernieuwd. In 2006 is bouwvergunning verleend voor een eerste fase evenwijdig aan de Chopinlaan. In een nog op te stellen gebiedsvisie voor de aangrenzende Gilleswijk wordt onderzocht op welke wijze de rest van het complex kan worden ontwikkeld, rekening houdend met de omgeving en hedendaagse eisen voor parkeren, groen en water.

#### *Gezondheidscentrum Händellaan*

Het bestaande gezondheidscentrum aan de Händellaan wordt gesloopt en vervangen door ruimere nieuwbouw in 2 lagen. Boven het gezondheidscentrum worden tevens 2 lagen met woningen voor bijzondere doelgroepen toegevoegd. Deze ontwikkeling is vastgelegd in het ontwikkelingsplan Händellaan dat op 28 september 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld.

#### *Waterstructuurvisie*

In het kader van de uitvoering van de waterstructuurvisie worden verschillende maatregelen onderzocht. In het voorontwerp wordt rekening gehouden met de aanleg van waterberging in het parkje Buitenhof. De overige maatregelen zijn onvoldoende concreet om te kunnen worden bestemd. De bestemmingslegging is zodanig dat binnen verschillende bestemmingen water kan worden aangelegd.

#### *Wijkcentrum Buitenhof*

Langs de Buitenhofdreef staat een kleinschalig complex, bekend als Fledderus. Dit gemeentelijk gebouw wordt verbouwd tot het nieuwe wijkcentrum Buitenhof. De plannen hiervoor zijn afgerond. Het gebouw wordt vooral intern verbouwd. Daarnaast krijgt het gebouw een nieuwe centrale ingang, die een verbijzondering van het gebouw zal gaan vormen.

## 3 Juridische planbeschrijving

### 3.1 Verantwoording planvorm

Voor bestaand stedelijk gebied is door de gemeenteraad een uniform set voorschriften vastgesteld dat per bestemmingsplangebied wordt aangepast aan het specifieke karakter van het betreffende gebied. Het plangebied Zuidwest, deelgebied 2, wordt voornamelijk conserverend bestemd conform de voormelde uniforme regeling.

Voor de woningbouwlocatie aan beide zijden van het RdGG-terrein is op basis van het vastgestelde ontwikkelingsplan een uit te werken bestemming opgenomen omdat op dit moment wel de globale ontwikkeling naar woningbouw bekend is maar nog niet duidelijk is hoe die uitwerking er exact uit gaat zien. Daarnaast is het vastgestelde ontwikkelingsplan Gezondheidscentrum Händellaan in het bestemmingsplan verwerkt.

### 3.2 Systematiek bestemmingen

#### 3.2.1 Algemene bepalingen

##### *Begripsbepalingen*

In dit artikel zijn begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### *Wijze van meten*

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten moeten worden. Is een bouwvlak gemarkeerd met een \* dan betekent dit dat boven de goothoogte geen bebouwing is toegestaan.

#### 3.2.2 Bestemmingen

##### *Woondoeleinden*

De in het plangebied aanwezige woningen hebben de bestemming Woondoeleinden gekregen. Op de plankaart wordt de maximale goothoogte van de woningen aangegeven door middel van het aantal toegestane lagen L (bouwlagen). In principe mogen woningen een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is wordt de kap met de aanwijzing \* uitgesloten. Met een vrijstelling onder voorwaarde zijn dakterrassen en balkons mogelijk gemaakt. De hoogte van de afscheiding van een dakterras mag maximaal 1,5 meter bedragen. Binnen de bestemming woondoeleinden is bedrijvigheid aan huis toegestaan met een maximum van 30% van het totale vloeroppervlak. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de bestuurlijke wens om kleine bedrijvigheid aan huis mogelijk te maken als stimulans voor de economie en als tegemoetkoming aan het mobiliteitsprobleem. Deze bedrijven dienen in voldoende parkeergelegenheid te voorzien en mogen geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van verkeer. Gebouwen aangewezen met een c zijn cultuurhistorisch waardevol maar niet als zodanig beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

##### *Uit te werken woongebied*

Voor twee locaties grenzend aan de geplande nieuwbouw van het RdGG is een bestemming Uit te werken woongebied in het bestemmingsplan opgenomen. Voor die locaties is bepaald dat het plan mag worden uitgewerkt tot een woonbestemming indien aan diverse voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste voorwaarden zijn het voorzien in voldoende waterberging voor het gehele Reinier de Graafgebied, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen en het bezoekersparkeren van het RdGG, het realiseren van een brede ecologische zone en het aanleggen van wegen en paden die het gebied met het aangrenzende woongebied gaan verbinden. Zolang de bestemming woongebied niet nader is uitgewerkt, geldt in principe een bouwverbod.

#### *Kantoordoeleinden*

De in het plangebied aanwezige kantoren hebben de bestemming Kantoordoeleinden gekregen. De maximale toegestane categorie voor kantoren is 1 van de Lijst van Bedrijfstypen (hierna: de LvB) met een vrijstelling voor categorie 2.

#### *Bedrijfsdoeleinden*

Het plangebied past binnen het gebiedstype "rustige woonwijk". In dit gebiedstype zijn alleen bedrijven toegestaan die slechts een beperkte invloed hebben op het woonmilieu. Dat zijn de bedrijven die voorkomen in categorie 1 van de LvB. Met een vrijstelling onder voorwaarden zijn categorie 2 bedrijven toegestaan.

#### *Gemengde doeleinden*

In het gebied liggen een aantal percelen die, naast wonen, ook in gebruik zijn voor een bedrijf, detailhandel, kantoren, dienstverlening of maatschappelijke functies. Deze percelen hebben de bestemming Gemengde doeleinden gekregen. Binnen deze bestemming is een bedrijf, detailhandel, kantoren, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden alleen toegestaan op de begane grond. Wonen is niet toegestaan op de begane grond.

Bedrijven, detailhandel, kantoren enzovoort, die voorkomen in categorie 1 of 2 van de LvB zijn algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan. Dit met uitzondering van inrichtingen die in de LvB een zwart kader rond hun categorie-benoeming hebben. Voor deze inrichtingen is de afstand voor gevaar maatgevend. Boven deze bedrijfstypen zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan.

#### *Maatschappelijke doeleinden*

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming Maatschappelijke doeleinden gekregen. Onder maatschappelijke doeleinden wordt ook verstaan begeleid wonen.

#### *Detailhandelsdoeleinden*

De bestaande winkels in het plangebied bij het Verdiplein en de Vrijheidslaan zijn bestemd voor detailhandelsdoeleinden.

Detailhandel die een beperkte inbreuk maakt op het woon- en werkmilieu van het plangebied is toegestaan onder de bestemming detailhandelsdoeleinden. Detailhandel die voorkomt in categorie 1 van de LvB zijn binnen deze bestemming zonder meer toegelaten. Voor detailhandel vallend onder categorie 2 is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen.

#### *Motorbrandstoffenverkooppunt*

Deze bestemming is toegekend aan het in het plangebied aanwezige benzinestation. Hiermee is detailhandel en opslag van motorbrandstoffen toegestaan.

#### *Horeca*

In het plangebied is een aantal horecagelegenheden gevestigd. Aan deze gelegenheden is de bestemming horeca toegekend.

Horeca die voorkomt in categorie 1 of 2 van de LvB is toegelaten. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan.

#### *Garages*

Aan alle bestaande garages is de bestemming Garages toegekend. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

#### *Nutsvoorzieningen*

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied aanwezige gebouwen voor openbaar nut.

### *Tuin*

De bestemming Tuin is toegekend aan het bij een woning aanwezige (zij- en) achtererf. Op gronden met de bestemming tuin mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% bedragen van de gronden met de bestemming Tuin met een maximum oppervlak van 60 m<sup>2</sup>. Er mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd.

De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw waaraan wordt uitgebouwd, ten hoogste 2,5 meter bedragen. Voor aan- en uitbouwen is de maximale bouwhoogte gelijkgesteld met de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 meter. Voor (vrijstaande) bijgebouwen is de maximale bouwhoogte op 3 meter bepaald. Aan- en uitbouwen aan de zijgevel mogen – gerekend vanuit de zijgevel – maximaal 3 meter breed zijn. De voorgevel van een aan- en uitbouw ligt ten minste 1 meter achter de voorgevel van de bijhorende woning.

Bij woningen waarbij bergingen aan de voorzijde aanwezig zijn, is een zone bestemd voor Tuin, zodat bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het hiervoor genoemde oppervlak aan erfbebouwing geldt per woonperceel, waarbij bij deze woningen de bebouwing aan beide zijden van de woning mogelijk is.

### *Voortuin*

Gronden aan de voorzijde van een woning, dan wel die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, hebben de bestemming voortuin gekregen. Binnen de bestemming voortuin zijn erfafscheidingen toegestaan, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Op de gronden met de bestemming voortuin mag niet worden geparkeerd. Alleen ter plaatse van de aanwijzing P moet een parkeerplaats aanwezig zijn.

### *Openbaar groen*

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

Locaties aangewezen met S zijn bestemd voor speelplaats en/of trapveld. De minimum oppervlakte van de voorziening is vastgelegd.

### *Park*

Het Recreatiegebied Kerkpolder en het parkje Buitenhof zijn bestemd voor Park. Binnen de bestemming bestaan beperkte bouwmogelijkheden voor recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken. Locaties aangewezen met een s zijn bestemd voor speelplaats. Op de plankaart is het minimale oppervlak van de speelvoorziening opgenomen.

### *Volkstuinen*

Binnen het Recreatatiegebied Kerkpolder is een locatie voor volkstuinen. Binnen de bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden voor kassen en volkstuinhuisjes opgenomen.

### *Verkeersdoeleinden 1*

De woonstraten en pleintjes hebben de bestemming Verkeersdoeleinden 1. Doorgaans geldt voor de wegen binnen deze bestemming een maximum snelheid van 30 kilometer per uur.

Ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing S is uitsluitend een speelvoorziening toegestaan. Dit betekent dat betreffende ruimte als speelterrein, variërend van een trapveld tot een speeltuin met toestellen, moet worden ingericht.

De bestemming laat beperkte bouw- en aanlegmogelijkheden toe, zoals verhardingen, kunstwerken, fietstrommels enzovoort. In de voorschriften zijn specifieke bouwmaten voor fietstrommels opgenomen.

### *Verkeersdoeleinden 2*

De in het plangebied aanwezige wijkontsluitingswegen zijn bestemd voor Verkeersdoeleinden 2. Voor deze wegen geldt doorgaans een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Per weg is het aantal rijstroken vermeld evenals de overige indeling van de weg, zoals tram, bus, parallelweg en opstelstroken.

Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden 2 zijn aanwijzingen opgenomen voor monumentale bomen. Ter bescherming van deze bomen is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning vereist en dienen bouwwerken op een afstand van minimaal 8 meter uit het hart van de stam te worden opgericht. Daarnaast zijn er in de voorschriften specifieke bouwmaten voor fietstrommels opgenomen.

### *Verkeersdoeleinden 3*

De stroomwegen zijn bestemd als verkeersdoeleinden 3. Deze wegen hebben uitsluitend een verkeersfunctie. Voor die wegen is het aantal rijstroken vermeld evenals de overige indeling van de weg, zoals busstroken, in- en uitvoegstroken.

### *Water*

De hoofdwatergangen zijn bestemd voor water. De overige watergangen zijn niet specifiek bestemd, maar vallen onder bijvoorbeeld de bestemming openbaar groen en park. Voor leidingen binnen de bestemming water is altijd vergunning van het hoogheemraadschap Delfland nodig. De afstand tussen slootbodembodem en de bovenkant van de leidingen bedraagt 1,3 meter.

### *Waterkeringsdoeleinden, leidingen en archeologisch waardevol gebied*

In het plangebied komen diverse waterkeringen, planologisch relevante leidingen en archeologisch waardevolle gebieden voor. Ter plaatse van deze waterkeringen, leidingen en archeologisch waardevolle gebieden geldt naast deze primaire bestemmingen nog een andere bestemming. Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn slechts toelaatbaar na vrijstelling. Vrijstelling wordt verleend als de waterkeringsbelangen, belangen van de leidingen en de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad. Ter plaatse van de primaire bestemming leidingen en archeologisch waardevolle gebieden geldt een aanlegvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

### *Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die niet is beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening is voorzien van een aanwijzing op de plankaart. Deze gebouwen hebben behalve de primaire bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', nog een andere (secundaire) bestemming gekregen, zoals woon-doeleinden, kantordoeleinden en dergelijke, omdat zij tevens een andere functie hebben. Vergroting en/of verandering van de bebouwing, welke zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, is uitsluitend toegestaan na vrijstelling. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is aanlegvergunningplichtig.

### *Gebruiksbepalingen*

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

### *Dubbeltelbepaling*

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn ingeval (onderdelen van) bebouwingsstroken van verschillende eigenaren zijn.

#### *Overige bebouwingsvoorschriften*

Dit artikel bepaalt dat de algemene bebouwingsvoorschriften van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit voorschrift is onder meer geregeld dat gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen zijn toegestaan en dat voor gebouwen de maximale bouwhoogte van toepassing zijn zoals aangegeven op de plankaart.

#### *Bestaande afstanden en maten*

Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk III – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

#### *Algemene vrijstellingsbevoegdheid*

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

#### *Algemene wijzigingsbevoegdheid*

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

#### *Hoogteaanduidingen*

Dit artikel beschrijft wat de op de kaart aangegeven hoogteaanduidingen betekenen. Tevens zijn in dit artikel de maximale bouwhoogten van bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen.

#### *Overgangsbepalingen*

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden. In afwijking van de bouwvoorschriften blijven enige bouwmogelijkheden bestaan voor die gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen in principe niet worden vergroot.

Het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet. Het overgangsrecht is echter niet van toepassing op gebruik dat al in strijd was met het voorgaande plan. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan, indien de afwijking hierdoor in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

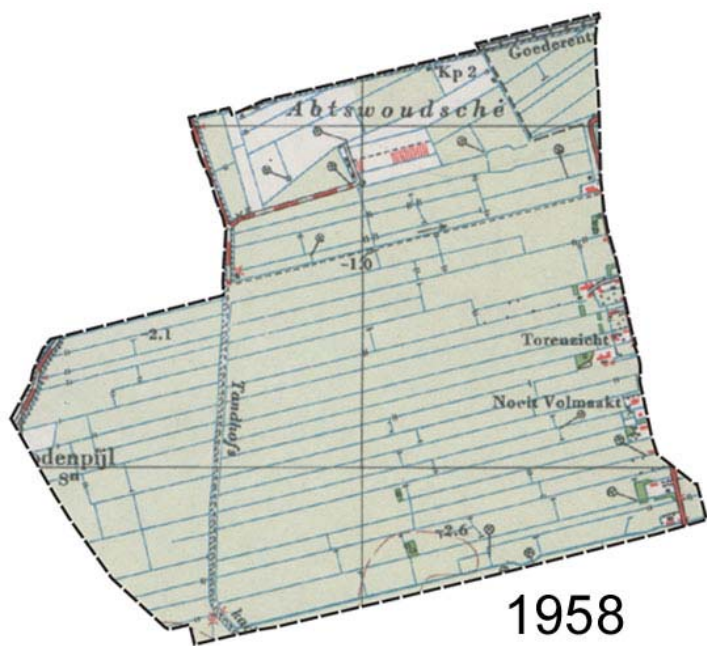
#### *Strafbepaling*

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, het verrichten van aanlegvergunningsplichtige werken of werkzaamheden zonder aanlegvergunning en het overtreden van bijzondere gebruiksvoorschriften is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden.

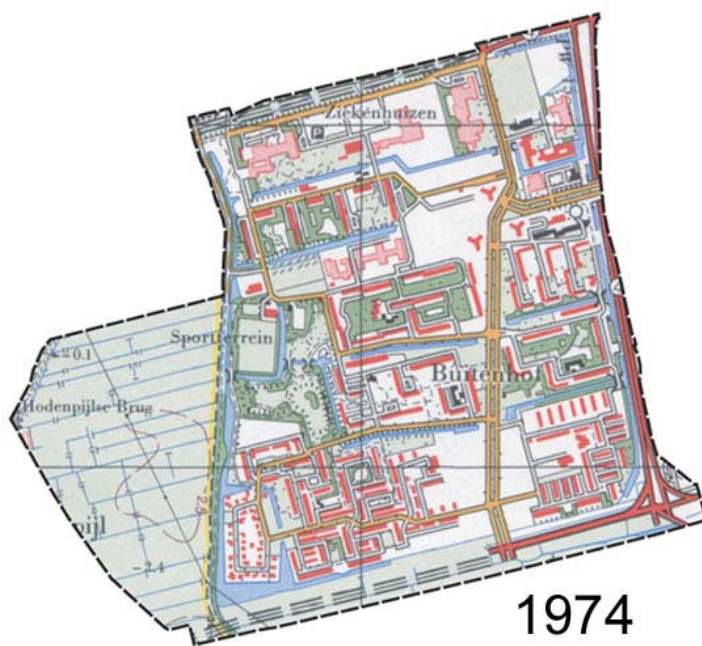
### **3.2.3 Specifieke elementen**

#### *Seksinrichtingen*

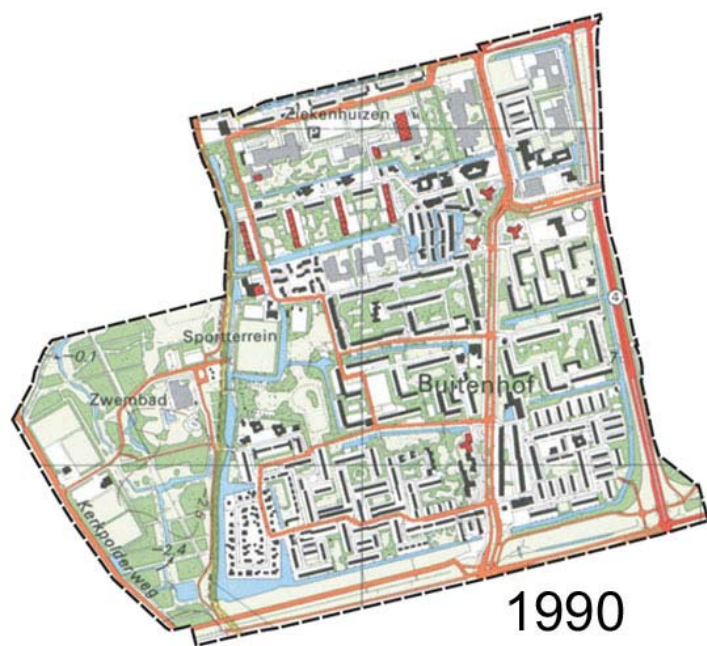
Voor het gehele gemeentelijke grondgebied geldt een paraplubestemmingsplan waarin is bepaald dat seksinrichtingen in Delft worden beschouwd als bedrijven. Voor dergelijke bedrijven geldt een verbod met de mogelijkheid voor vrijstelling onder voorwaarden voor de vestiging van twee seksinrichtingen binnen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



1958



1974



1990



2004

figuur 4: historische ontwikkeling

## 4 Ruimtelijke opzet

### 4.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit de woonwijk Buitenhof en het natuur-, sport- en recreatiegebied Kerkpolder.

Het natuur-, sport- en recreatiegebied Kerkpolder is een grotendeels onbebouwd gebied ingesloten tussen de Kruithuisweg aan de zuidzijde, de A4 aan de westzijde, de Gaag en de nieuwe sportvelden ten zuiden van de kern Den Hoorn aan de noordzijde en de woonwijk Buitenhof aan de oostzijde.

Deze woonwijk wordt begrensd door verschillende stedelijke structuurlijnen. Aan de oostzijde de Provincialeweg (een deel van de oude weg Abstwoude, waarlangs boerderijen waren gelegen), aan de zuidzijde de Kruithuisweg, aan de westzijde de Tanthofkade en aan de noordzijde de verbinding tussen Tanthofkade en "Voordijkshoornsekade", een ecologische hoofdlijn, en de Westlandseweg.

De wijk Buitenhof is in de jaren zestig ontworpen als vervolg van de wijk Voorhof. De wijk is kenmerkend voor de toenmalige stedenbouw en is duidelijk als één concept ontworpen. Met de onderliggende kavelstructuur is nauwelijks rekening gehouden, alleen de richting van de oorspronkelijke kavelstructuur is overgenomen in de richting van de bebouwing. De hele wijk is opgehoogd, waardoor elementen uit de ondergrond onzichtbaar zijn geworden.



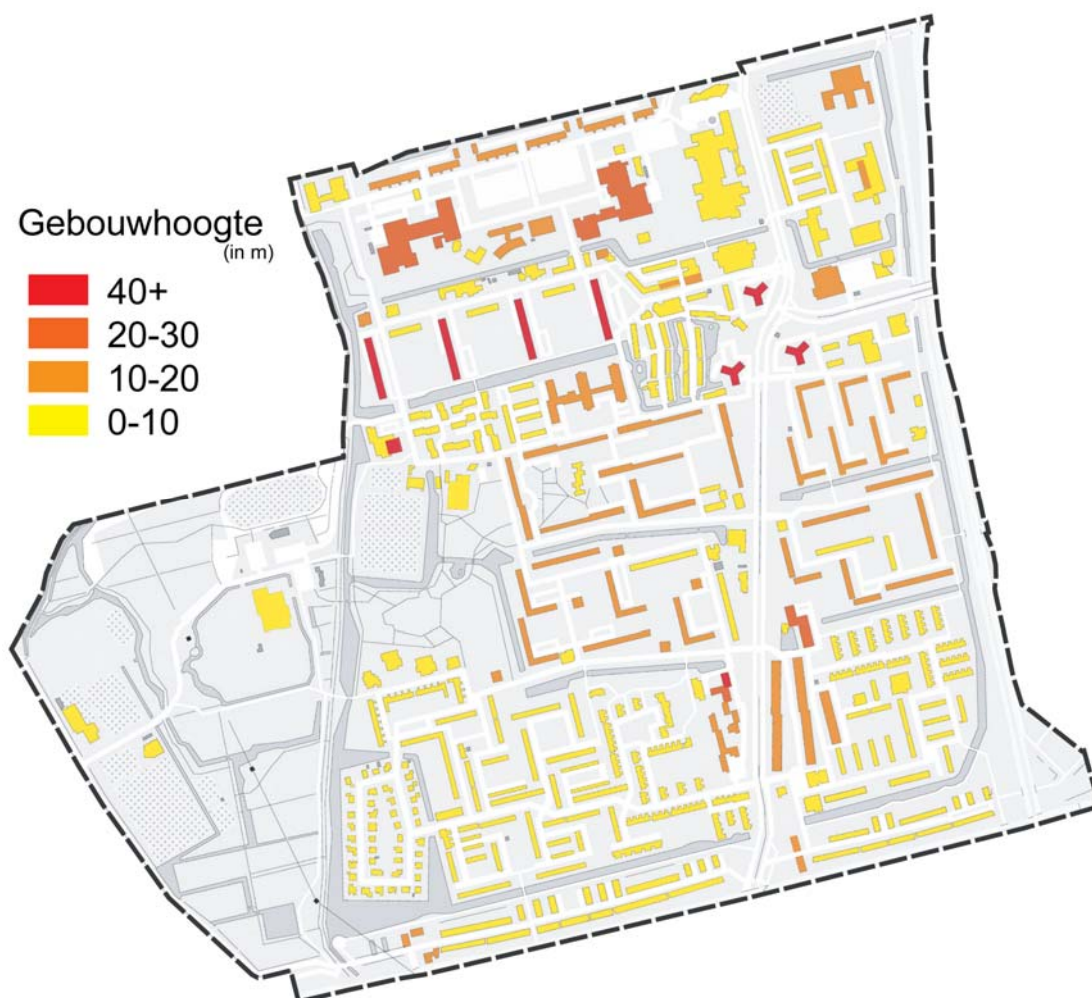
figuur 5: ruimtelijke opbouw

In de wijk zelf is vooral de Buitenhofdreef als as van de wijk een belangrijke structuurlijn. Deze lijn loopt noord-zuid door de wijk en verdeelt de wijk in twee delen. Deze delen zijn van noord naar zuid weer onderverdeeld in aparte eenheden, die van elkaar gescheiden worden door groenstroken. De wijk ontleent hieraan de structuurnaam "groene kamers".

Vermeldenswaardig is dat de groene kamers gerelateerd zijn aan de oude kavelstructuur en de Buitenhofdreef die onder een hoek door dit rechthoekige systeem loopt. Alleen aan de zuidzijde zijn de zogenaamde INBO-flats (Foulkeslaan/Montgomerylaan) evenwijdig aan de Buitenhofdreef gesitueerd. Ook het voormalige bankgebouw (huidige Villa Knotz) en wijkcentrum Fledderus tussen Bachsingel en de Van der Slootsingel staan evenwijdig aan de Buitenhofdreef. Beide locaties vormen dus een afwijking van het ontworpen systeem, waarbij vierkante ruimtes ontstaan, waar de Buitenhofdreef onder een hoek doorheen loopt.

De Martinus Nijhofflaan is de belangrijkste secundaire structuurlijn, die de verbinding vormt tussen wijkas en het stadsdeelwinkelcentrum In de Hoven in de Voorhof. Hier loopt ook de tramlijn. Deze lijn is tevens bijzonder, omdat ze een scheiding vormt tussen twee kamers en geen groenstrook is. De aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Buitenhofdreef wordt door de drie hoge sterflats gemarkeerd. De groene kamers zijn vooral georiënteerd op de Buitenhofdreef, zodat de totale wijk vooral naar binnen is gekeerd.

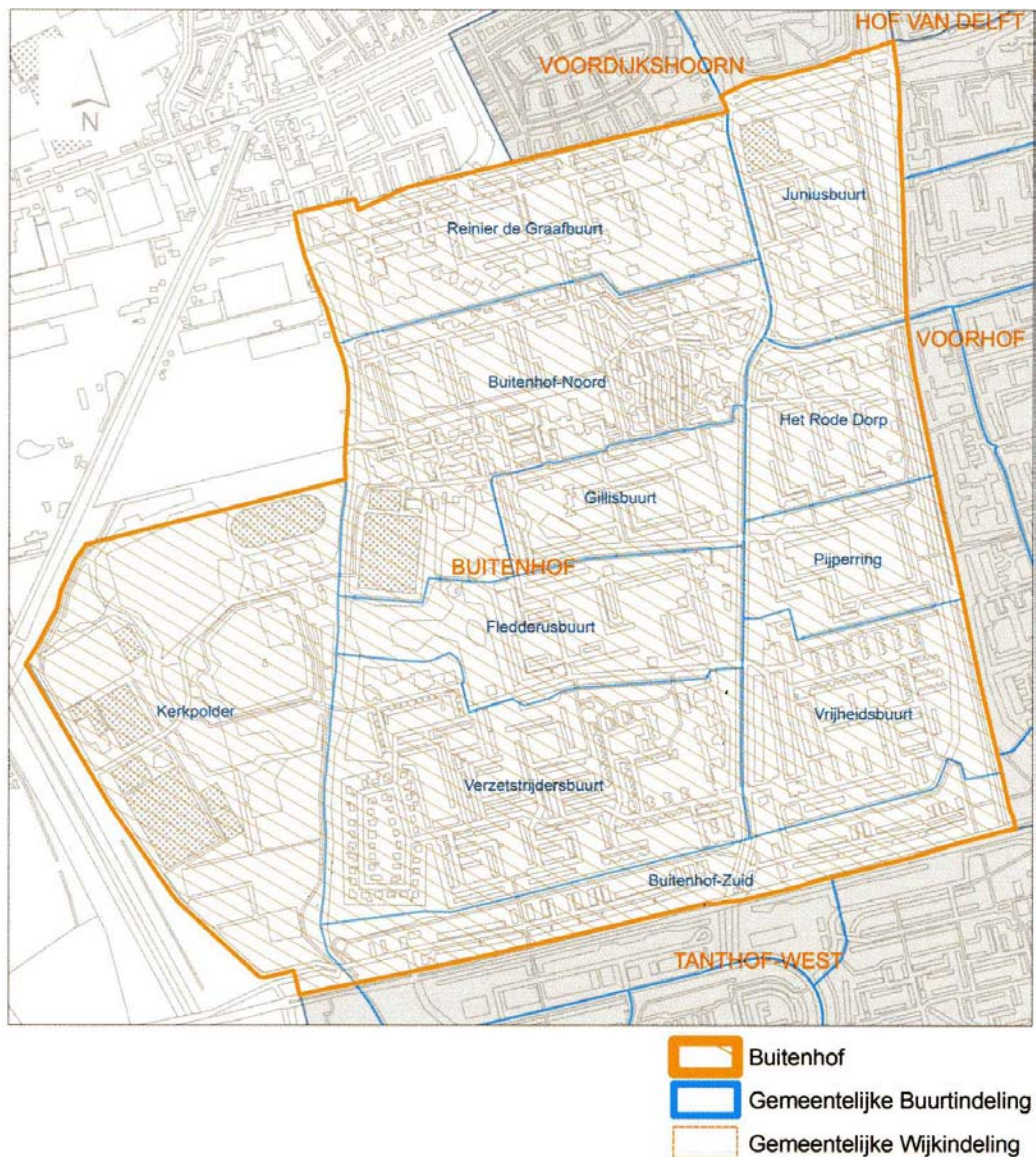
De groene kamers aan weerszijden van de Buitenhofdreef zijn functioneel gezien vooral ten zuiden van de Martinus Nijhofflaan vrijwel identiek gevuld met woningbouw. In de noordelijke kamers daarentegen zijn vooral wijk- of stedelijke voorzieningen gebouwd, zoals het ziekenhuis, verschillende scholen, de sporthal Buitenhof, het uitvaartcentrum en de moskee. In deze delen komt ook woonbebouwing voor, bijvoorbeeld langs de Reinier de Graafweg en langs de Juniusstraat.



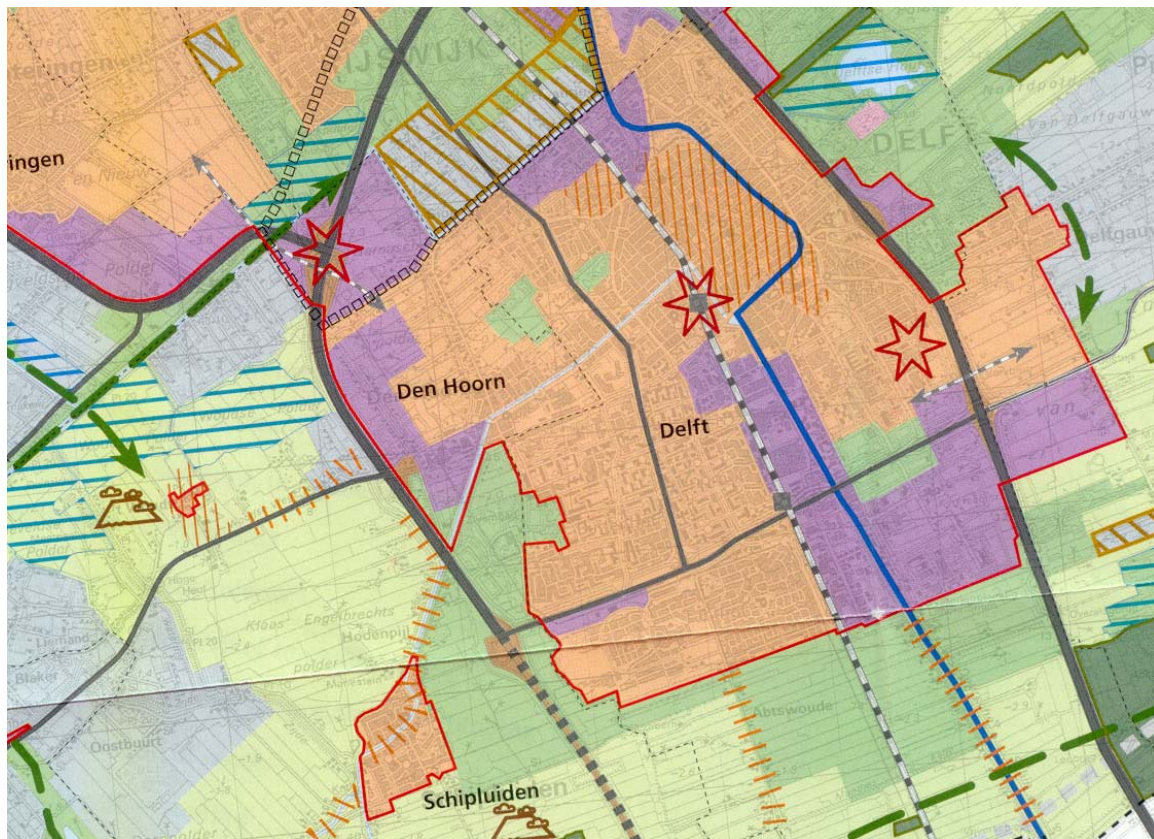
figuur 6: hoogte bebouwing

Van noord naar zuid verschuift de woonbebouwing van overwegend gestapelde bebouwing naar grondgebonden woningen. De zuidelijke kamer bestaat vooral uit eengezinswoningen. De vroegere Buitenhof wordt door een brede watergang (ecologische zone) gescheiden van de Kruithuisweg, waarlangs eind vorige eeuw een zone is ingevuld met eengezinswoningen en enkele kantoorgebouwen. Ten zuiden van dit gebied ligt nu water (ecologische zone). Waar in Voorhof de wijkwinkelvoorzieningen vooral centraal gesitueerd zijn op de kruising Papsouwse laan-Voorhofdreef-Martinus Nijhofflaan, is in de wijk Buitenhof op dit centrale punt (kruising Buitenhofdreef-Martinus Nijhofflaan) geen centrum. Hier staan alleen de drie sterflats als landmark. Een centrum van de wijk ontbreekt. De basisscholen voor de buurt liggen verscholen in de kamers. Drie basisscholen liggen aan de Van Rijslaan aan de westrand van de Buitenhof.

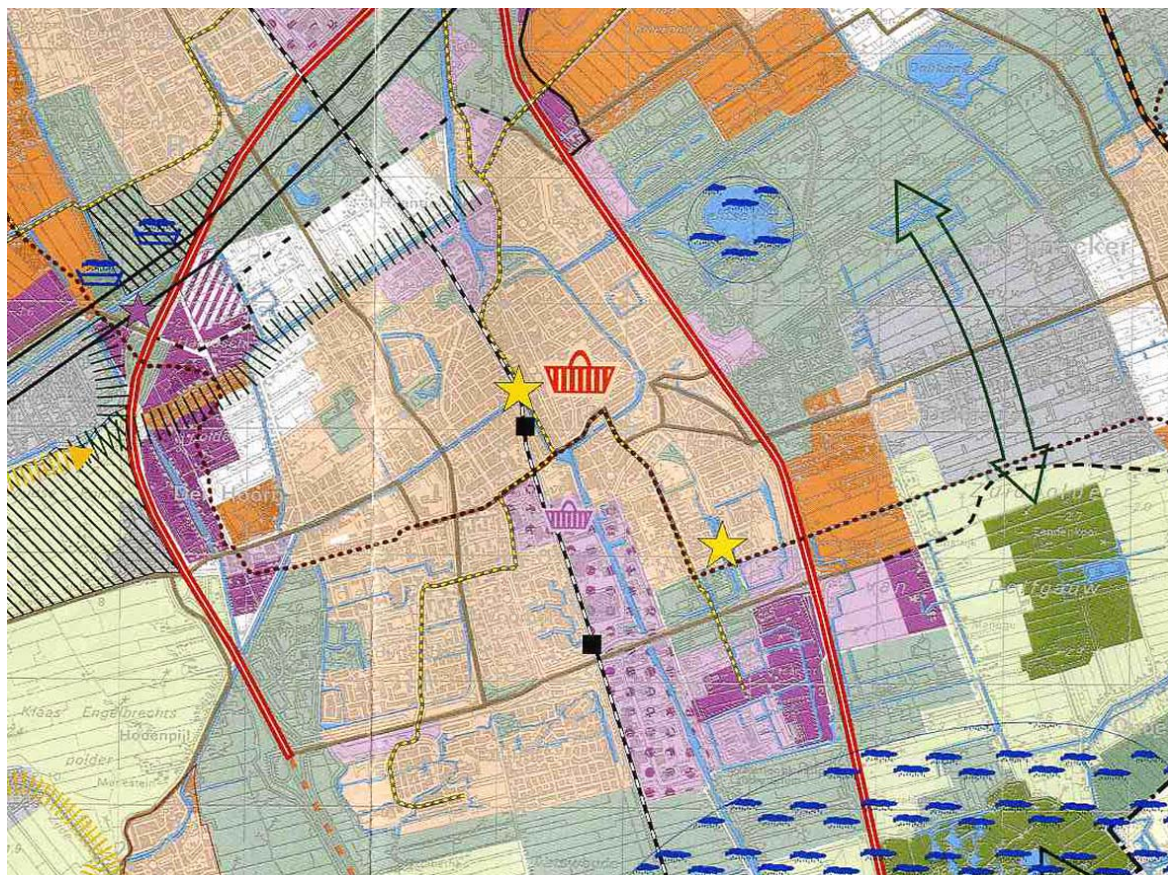
In het gebied zijn twee buurtwinkelcentra aanwezig, enigszins verscholen in de structuur. Het betreft het Verdiplein in het noordwestelijk deel en de Vrijheidslaan in het zuidoostelijk deel van de Buitenhof.



figuur 7: buurt- en wijkindeling



figuur 8: uitsnede kaart Streekplan Zuid Holland West



figuur 9: uitsnede kaart Regionaal Structuurplan Haaglanden

## 4.2 Beleid en Onderzoek

### 4.2.1 *Rijksbeleid, Nota Ruimte*

De op 27 februari 2006 in werking getreden Nota Ruimte is het nationale ruimtelijke beleid voor de ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het gaat daarbij onder andere om het versterken van de dynamiek in de bestaande steden door het voldoende ruimte bieden voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water, waarbij verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied zo optimaal mogelijk moeten worden benut.

### 4.2.2 *Regionaal beleid*

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

#### *Streekplan Zuid-Holland West 2003*

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

Het plangebied kent twee legenda-eenheden. Het gebied omgrensd door de Kruithuisweg, de Provincialeweg, de Westlandseweg en Reinier de Graafweg, de Tanthofkade, de Mozartlaan en de Beethovenlaan, de Van Rijslaan en de Gerbrandylaan valt binnen de legenda-eenheid "stads- en dorpsgebied". In het streekplan staat stads- en dorpsgebied omschreven als een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen. Het Kerkpoldergebied, het park Buitenhof en sportpark Mozartlaan vallen binnen de legenda-eenheid "openluchtrecreatie of stedelijk groen". In het streekplan wordt openluchtrecreatie of stedelijk groen omschreven als een binnen- of buitenstedelijk gelegen gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie. Daarbinnen kunnen (verspreid) natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen.

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 zogenoemde 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 deel van het plangebied met legenda-eenheid stads- en dorpsgebied valt binnen de rode- of bebouwingscontour. Het gebied met legenda-eenheid openluchtrecreatie of stedelijk groen valt buiten de rode- of bebouwingscontour.

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

#### *Regionaal Structuurplan (RSP) 2002*

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden is op 20 februari 2002 vastgesteld. Het stadsgewest Haaglanden brengt met het RSP veel van de actuele plannen en beleidsvoornemens van rijk, provincie en gemeenten in onderlinge samenhang. Voor Delft zijn met name het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde

samenstelling en het versterken van de economische positie van Haaglanden van belang. Dit betekent dat passende woonmilieus voor de meer koopkrachtige huishoudens gerealiseerd moeten worden. Het plangebied is ook hier opgedeeld in twee legenda-eenheden. Het gebied omgrensd door de Kruithuisweg, de Provincialeweg, de Westlandseweg en Reinier de Graafweg, de Tanthofkade, de Mozartlaan en de Beethovenlaan, de Van Rijslaan en de Gerbrandyalaan valt binnen de legenda-eenheid bestaand stads- en dorpsgebied. Het Kerkpoldergebied, het park Buitenhof en sportpark Mozartlaan vallen binnen de legenda-eenheid bestaand recreatiegebied. De route van tramlijn 1 staat aangegeven als (tram)rail.

#### *4.2.3 Gemeentelijk beleid, Ontwikkelingsvisie Delft 2025*

In december 1998 is de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 vastgesteld. Deze visie is bedoeld als leidraad voor het ruimtelijke beleid. De visie geeft aan hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en haar directe omgeving tot het jaar 2025 zou moeten verlopen. Het stuk is ook bedoeld als een "ruimtelijke vertaling" van de strategie om Delft te ontwikkelen tot Kennisstad en als compacte en complete stad.

De ontwikkelingsvisie gaat uit van het concept van de ruggengraat van Delft: deze verbindt de binnenstad met de wijken. In de ontwikkelingsvisie wordt veel aandacht besteed aan deze radiale OV-routes. Langs de radiale routes wordt ingezet op multifunctionaliteit en is verdichting gewenst. Daarmee wordt draagvlak gecreëerd voor het openbaar vervoer en worden aantrekkelijke routes naar het centrum van Delft gerealiseerd. Langs deze routes is ruimte voor voorzieningen. Binnen het plangebied is de Buitenhofdreef aangewezen als één van de radiale routes.

Na vaststelling van de Ontwikkelingsvisie is discussie ontstaan over het verloop van de tramlijn over de Reinier de Graafweg/Westlandseweg in plaats van over de Ruys de Beerenbrouckstraat. De Reinier de Graafweg wordt nu gezien als één van de radiale routes. Deze route vormt het geplande tracé van de Zuidtangent, de toekomstige HOV-lijn 37, die Kijkduin via Wateringseveld en Harnaschpolder verbindt met Delft en Pijnacker.

### **4.3 Gewenste ontwikkelingen**

#### *Buitenhof*

Het grootste deel van de Buitenhof is bestaand stedelijk gebied waar slechts in beperkte mate ontwikkelingen mogelijk zijn. Natuurlijk zijn er veranderingen bij de verschillende woningen denkbaar in de vorm van uitbreiding van het hoofdgebouw met bijvoorbeeld een dakkapel of aanbouw of door de toevoeging van bijgebouwen, zoals een hobbykas of garage. Dergelijke ontwikkelingen hebben evenwel geen invloed op de ruimtelijke structuur. Mogelijk zullen er in de toekomst ook ingrijpendere veranderingen in de woningvoorraad aan de orde zijn, doch deze zijn op dit moment nog onvoldoende helder om in het bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Wel is gestart met een gebiedsvisie voor bijvoorbeeld de Gilleswijk. Deze visie zal te zijner tijd in een nieuw bestemmingsplan worden overgenomen.

#### *Kerkpolder*

Het westelijk deel van het plangebied ligt buiten de rode contour en maakt daardoor geen onderdeel uit van het stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling van dit natuur-, sport- en parkgebied is ongewenst, zodat het bestemmingsplan ook voor dit deel grotendeels consoliderend van aard is.

Op verschillende plaatsen zijn de komende jaren wel ontwikkelingen aan de orde die in dit bestemmingsplan nadere aandacht vragen. Het gaat om de volgende locaties:

#### 4.3.1 Reinier de Graaf Gasthuis

De twee bestaande gebouwen van het RdGG zullen binnenkort door nieuwbouw ter plaatse van het centraal gelegen parkeerterrein worden vervangen. Na gereedkomen en in gebruikname van het nieuwe ziekenhuis zal de bestaande bebouwing plaats kunnen maken voor nieuwbouw van onder andere woningen. Deze ontwikkeling is reeds eerder in een plan opgenomen, te weten het ontwikkelingsplan RdGG-terrein, dat op 26 januari 2006 in de raad is vastgesteld.

figuur 10: plankaart Ontwikkelingsplan RdGG-terrein



#### Ruimtelijke opbouw

Bij de nieuwbouw van het ziekenhuis is een belangrijk uitgangspunt dat er een nieuw stukje stad ontstaat, waarin het ziekenhuis niet als een eiland in een onbebouwde omgeving ligt, maar onderdeel uitmaakt van een intensief gebouwd stuk stedelijk weefsel. De ligging aan een toekomstige toegang van Delft is hierbij van belang voor de ontwikkeling aan de noordzijde van het gebied. De ontwikkeling van een ecologische zone langs de watergang aan de zuidzijde is mede bepalend voor het zuidelijk deel van het terrein. Aan de westzijde biedt de stadsrand potenties voor een aantrekkelijk woonmilieu met een weids uitzicht.

#### Ziekenhuis

Centraal in het gebied wordt het nieuwe ziekenhuis geprojecteerd, globaal ter hoogte van de te handhaven gebouwen (De Gravin en het SSDZ-gebouw). Bij een herontwikkeling van de resterende gronden van het ziekenhuis wordt het kinderdagverblijf eveneens in nieuwbouw ondergebracht. Bij het ziekenhuis wordt rekening gehouden met toekomstige uitbreidingsruimte, onder andere om interne verbouwingen mogelijk te maken. Deze ruimte wordt aan de westzijde van het complex gereserveerd en vooralsnog gebruikt voor parkeergelegenheid voor het personeel.

De programmatieke eisen en ruimtelijke mogelijkheden hebben geresulteerd in een gebouw bestaande uit negen gebouwdelen, korrels genaamd. Deze korrels hebben een rechthoekige plattegrond. De korrels worden door een transparante binnenstraat met elkaar verbonden. Deze "ruggengraat" loopt van oost naar west, waarbij de publiekstoegang aan de oostzijde

ligt en de personeelsingang aan de westzijde. De korrels ten zuiden van de binnenstraat zijn oostwest geplaatst, de korrels tussen de binnenstraat en de Reinier de Graafweg zijn noord-zuid geplaatst.

#### *Oostelijk deelgebied*

Ten oosten van het nieuwe ziekenhuis kan – na sloop van de bestaande gebouwen – rond een openbaar toegangsplein een met het ziekenhuis zowel functioneel als ruimtelijk samenhangende bebouwing worden ontwikkeld. Hierdoor gaat het ziekenhuis op termijn onderdeel uitmaken van een meer stedelijke zone langs de Reinier de Graafweg.

Naast commerciële, zorg- en gelieerde publieksgerichte functies in de begane grondlaag en eerste verdieping (plint) wordt vooral gedacht aan gestapelde woningen in gemiddeld 4 lagen, zodat een met het ziekenhuis vergelijkbare massa aan de overzijde van het plein ontstaat. Deze woningen zijn gericht op binnenhoven, waaronder een belangrijk deel van de parkeerbehoefte wordt opgelost. De woningen zijn daarnaast gericht op het nieuwe plein tussen deze bebouwing en het ziekenhuis. Gelet op de ligging en de verwachte bebouwingstypologie is het gewenst ter plaatse ook zorgwoningen voor ouderen te realiseren. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de woonservicezone rond het winkelcentrum Verdiplein en natuurlijk het ziekenhuiscomplex.

In zuidelijke richting wordt gedacht aan een ontwikkeling waarbij genoemde bebouwing en opgetilde maaivelden min of meer trapsgewijs worden afgebouwd richting de ecologische zone. Zowel de hoogte als dichtheid kan vanaf de Reinier de Graafweg richting ecologische zone afnemen.

#### *Ecologische zone*

Aan de noordzijde van de watergang die het ziekenhuisterrein scheidt van de kavels langs de Brahmslaan wordt een gemiddeld 20 meter brede ecologische zone voorgeschreven. Dit komt voort uit de vastgestelde ecologienota.

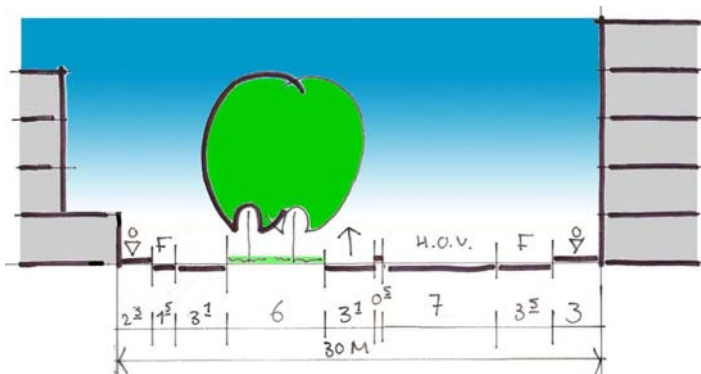
De breedte van de ecologische zone mag plaatselijk variëren, maar de zone mag niet smaller zijn dan 15 meter. De versmallingen dienen op andere plaatsen binnen het plangebied te worden gecompenseerd.

#### *Westelijk deelgebied*

Aan de westzijde van het ziekenhuis zal – na de sloop van de bestaande bebouwing van het ziekenhuis – een meer onafhankelijke ontwikkeling met woningbouw mogelijk zijn. Deze ontwikkeling dient aan de zijde van de Reinier de Graafweg een stedelijk karakter te krijgen in aansluiting op het ruimtelijk profiel bij het nieuwe ziekenhuis en het oostelijk deel. Nabij de nieuwe toegang van Delft vanaf de A4 via de (nog door te trekken) Reinier de Graafweg kan deze nieuwe entree worden benadrukt door een hoogteaccent. Hierbij kan het aanwezige weidse uitzicht in samenhang met een gunstige bezonning een interessant woonmilieu opleveren. Gedacht kan worden aan één hoge (gelede) woontoren van bijvoorbeeld 15 à 20 lagen (circa 45 à 60 meter hoog) dan wel een compositie van meerdere hogere woongebouwen variërend van 8 tot 16 lagen (circa 25 à 50 meter). De exacte plaats, hoogte en vorm van deze hogere bebouwing zal in een later stadium nog moeten worden bepaald mede op basis van een hoogbouweffectrapportage (conform de Nota Bouwhoogten) indien bebouwing hoger dan 40 meter aan de orde is.

#### *Reinier de Graafweg*

Reinier de Graafweg krijgt een geheel nieuw profiel als gevolg van de ontwikkelingen op het ziekenhuisterrein alsmede de doortrekking naar de A4 en de aanleg van de hov-baan (hov staat voor hoogwaardig openbaar vervoer). Gemeente en ziekenhuis hebben gezamenlijk een profielmaat van tenminste 30 meter afgesproken ter hoogte van de nieuwbouw van het ziekenhuis. Op andere plaatsen zal plaatselijk een breder profiel noodzakelijk zijn voor het kruispunt bij de Jan Thomeelaan en de hov-halte bij het ziekenhuis.



### *Parkeren*

Voor het nieuwe ziekenhuis zijn ongeveer 1100 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze zijn gelet op de opzet van het ziekenhuis onder te verdelen in parkeerplaatsen aan de oostzijde voor bezoekers en aan de westzijde voor personeel. Daarnaast is parkeergelegenheid voor de gewenste woningen, zorgfunctie en commerciële functies. In het vastgestelde ontwikkelingsplan is uitgegaan van ongeveer 330 woningen, die samen een parkeerbehoefte van circa 561 parkeerplaatsen hebben. Bij een andere woningdifferentiatie met meer duurdere woningen moet met een hogere parkeernorm rekening worden gehouden. Ook voor de zorg- en commerciële functies, die in het oostelijk deel worden voorzien, is parkeergelegenheid nodig (circa 85 parkeerplaatsen).

### *4.3.2 Sporthal Buitenhof en omgeving*

De sporthal Buitenhof wordt door een nieuwe sporthal vervangen. De bestaande sporthal blijft in functie tot dat de nieuwe sporthal gereed is. Daarnaast heeft de nabijgelegen school aan de Glenn Millerstraat zijn functie verloren en zal worden gesloopt. De nieuwbouw van de sporthal Buitenhof ter plaatse van het bestaande parkeerterrein kan in samenhang met nieuwbouw van woningen op de plaats van de school en de bestaande sporthal een nieuw stukje stad opleveren. Deze woningbouw kan worden onderverdeeld in twee vlekken met ieder een eigen woonmilieu. De bebouwing ter plaatse van de sporthal en de nieuwbouw van de sporthal zelf vormt een belangrijke versterking van de continuïteit van het ruimtelijke profiel van de Martinus Nijhofflaan door wandvormende bebouwing, met een voorgevel aan deze laan. Bij deze herontwikkeling blijven de aanwezige (openbare) functies, zoals de bibliotheek, de moskee en het uitvaart-/rouwcentrum, inclusief de benodigde openbare parkeergelegenheid gehandhaafd.

De ontwikkeling langs de Martinus Nijhofflaan vormt een voortzetting van de ontwikkeling zoals die bij de Poptahof en winkelcentrum In de Hoven aan de andere zijde van de Provincialeweg langs de Papsouwse laan en de Martinus Nijhofflaan is ingezet, met bebouwing die een duidelijke openbare ruimte begrenst met publieksfuncties in de plint en daarboven woningen. Het parkeren wordt daarbij in de vorm van meervoudig ruimtegebruik binnen de bouwvelden opgelost.

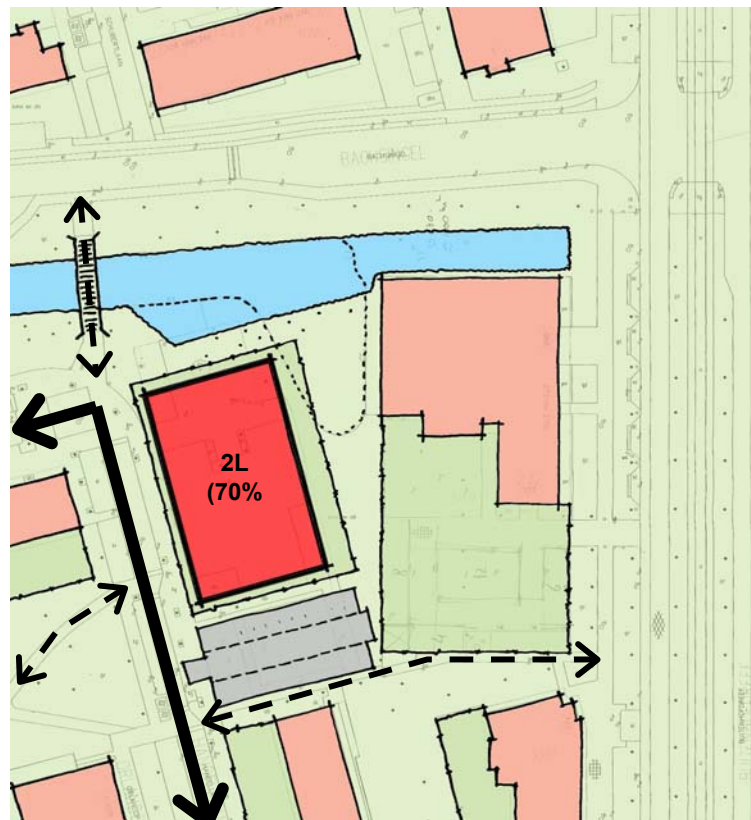
Langs de Martinus Nijhofflaan wordt bebouwing voorgesteld bestaande uit een begane grond en eerste verdieping (plint) met publieksgerichte functies met daarboven woningen in 4 tot 5 lagen. Op de hoek van de Martinus Nijhofflaan met de Buitenhofdreef is een hoogte-accent gedacht in aanvulling op de drie aanwezige sterflats. Deze hoge woontoren markeert het begin en einde van de Martinus Nijhofflaan als stedelijke boulevard aan deze zijde.

Ter plaatse van de Glenn Millerschool wordt een gesloten bouwblok met grond gebonden woningen in 3 lagen gebouwd, waarbij de tuinen aan de binnenzijde van het bouwblok zijn opgetild, zodat onder de tuinen parkeerruimte voor de bewoners ontstaat.

De watergang tussen beide deelgebieden wordt qua oppervlak vergroot, waarbij aan de zijde van het gesloten bouwblok ter plaatse van de school een ecologische oever wordt ingericht. De planvorming is onvoldoende uitgekristalliseerd om in het voorontwerp te worden opgenomen. Voor deze ontwikkeling wordt een ontwikkelingsplan opgesteld waarop inspraak wordt verleend.



figuur 11: ontwikkelingsvisie Sporthal Buitenhof en omgeving



#### Legenda

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

figuur 12: ontwikkelingsplan gezondheidscentrum met woningen Händellaan

#### 4.3.3 Gezondheidscentrum Händellaan

De voorgenomen ontwikkeling rond het bestaande gezondheidscentrum aan de Händellaan is neergelegd in het door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan Händellaan.

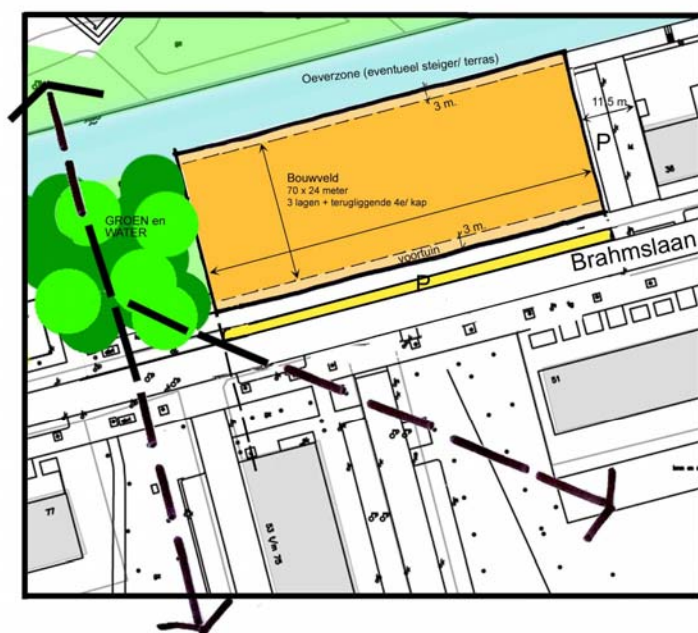
Het bestaande gezondheidscentrum aan de Händellaan voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is de voormalige kleuterschool te klein om ook ruimte te bieden aan de jeugdgezondheidszorg. Nieuwbouw is noodzakelijk en kan worden gerealiseerd op de huidige locatie. De locatie biedt meer dan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

De totale kavel is circa 1.355 m<sup>2</sup> groot. Binnen deze kavel is een bouwvlak aangegeven van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup>, waarbinnen het gebouw moet worden gebouwd. De nieuwbouw kan – in relatie tot de omgeving – in maximaal 4 lagen worden gerealiseerd. Het gezondheidscentrum zal twee lagen beslaan, zodat daarboven nog 2 lagen met woningen mogelijk zijn.

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

#### Brahmslaan

randvoorwaarden & uitgangspunten



#### RANDVOORWAARDEN & UITGANGSPUNTEN

##### Groen:

- tussen het bouwveld en het schoolplein open ruimte.
- in deze groene ruimte optioneel toegangspad van maximaal 2,5 meter breed.

##### Bouwveld:

- 70 meter x 24 meter
- hoogte 3 bouwlagen + terugliggende 4e/5e kap
- onbebouwde voortuin van min. 3 meter

##### Oeverzone:

- onbebouwde oeverzone van min. 3 meter
- ingericht als groene oever
- eventueel gecombineerd met steiger of terras

##### Parkeren:

- gemeentelijke parkeernorm
- langs in straat ca. 12 pp.
- bij 2<sup>e</sup> en vrijstaand: op eigen terrein 1 auto
- binnen kavelgrenzen op te lossen

Gemeente Delft / RO  
16-02-2006

figuur 13: ontwikkelingskader woningen Brahmslaan

#### 4.3.4 Brahmslaan

In het kader van de brede school is enige tijd geleden het schoolgebouw Brahmslaan 42 aan de westzijde uitgebreid met een uitbouw in twee lagen. Het oostelijke schoolgebouw Brahmslaan 40 heeft zijn functie verloren en is inmiddels gesloopt. Op de locatie van de school worden 13 grondgebonden woningen gebouwd, waarbij er aan de oostzijde de bestaande parkeervoorziening naast de daar aanwezige woningen wordt uitgebreid. Aan de westzijde is voorzien in een groenvoorziening als overgang met de brede school De Horizon. De openbare ruimte zal worden heringericht, waarbij naast parkeerplaatsen langs de straat aan de zijde van de nieuwe woningen ook het 30 km-gebied wordt ingesteld met inbegrip van veilige oversteken van en naar de school.

#### 4.3.5 Ontwikkelingen ruimtelijke structuur Kerkpolder (knip Kerkpolderweg tbv amfibieën)

De Kerkpolderweg is in de bestaande situatie een barrière bij de migratie van amfibieën in de Kerkpolder. Om deze barrière weg te nemen is door het vorige college voorgesteld de Kerkpolderweg in twee delen te knippen. Het zwembad, de volkstuinen en de horecagelegenheid krijgen zo een ontsluiting vanaf de Mozartlaan en het zwembadcomplex met sporthal worden ontsloten vanaf de Kruithuisweg. Deze knip is niet alleen van belang uit het oogpunt van de migratie van amfibieën, maar is van betekenis in bredere zin. Door de knip ontstaat namelijk zowel ruimtelijk/landschappelijk als functioneel een groter aaneengesloten park- en natuurgebied. Het huidige college heeft dit voorstel voorsnog overgenomen maar wil over dit onderdeel een open discussie voeren met alle belanghebbenden alvorens definitief een standpunt over de knip in te nemen.

#### 4.3.6 Voorzieningen in kader waterstructuurvisie

Ten behoeve van de uitvoering van de waterstructuurvisie worden verschillende maatregelen onderzocht. In het voorontwerp wordt rekening gehouden met de aanleg van waterberging in het park Buitenhof. Deze aanleg past binnen de opzet van het park. De overige maatregelen zijn onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen.



figuur 14: gewenste waterberging in parkje Buitenhof

#### 4.4 Conclusie

In het gebied van de Buitenhof en de Kerkpolder zijn de komende jaren verschillende ontwikkelingen aan de orde. Een aantal van deze ontwikkelingen is voldoende uitgekristalliseerd om in dit voorontwerp te worden opgenomen. Het gezondheidscentrum Händellaan wordt conform het ontwikkelingsplan bestemd, hetzelfde geldt voor de nieuwbouw van het RdGG. Voor de vrijkomende gronden bij het ziekenhuis is een uit te werken bestemming opgenomen om op termijn ter plaatse woningbouw e.d. te kunnen ontwikkelen. Ook de bescheiden woningbouwontwikkeling langs de Brahmslaan is in dit voorontwerp bestemd. Voor de overige ontwikkelingen geldt dat de planvorming onvoldoende is uitgekristalliseerd om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen.

De bestemmingslegging van de openbare ruimte is zodanig dat binnen verschillende bestemmingen water kan worden aangelegd, zodat verschillende maatregelen uit de waterstructuurvisie kunnen worden gerealiseerd.

De geplande ontwikkelingen passen binnen rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

## 5 Functies

### 5.1 Wonen

#### 5.1.1 *Bestaande situatie*

De Buitenhof is een typische jaren zestig en zeventig uitbreidingswijk met veel hoogbouw-galerijflats. Tussen deze flats bevindt zich veel groen, ruimte en laagbouw. Slechts een kwart van de voorraad is eengezinswoning. Zo'n 80% van de woningvoorraad behoort tot de (sociale) huursector. In totaal staan er 5.886 woningen en 1.059 wooneenheden.

In Buitenhof wonen zo'n 14.350 mensen waarvan meer dan een kwart ouderen (vanaf 55 jaar). De meest vergrijsde buurten zijn Buitenhof-Noord, de Verzetstrijdersbuurt en de Vrijheidsbuurt. De Buitenhof is daarmee één van de meest vergrijsde wijken in Delft. Minder dan eenderde van de huishoudens vormt een gezin met kind(eren) waarvan relatief veel eenoudergezinnen. Bijna de helft van de huishoudens betreft alleenstaanden. In totaal telt de wijk meer dan 7.000 huishoudens.

#### 5.1.2 *Beleid en onderzoek*

##### *Beleidsvisie Wonen in Delft*

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad van Delft de Toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningvoorraad in Delft tot 2015 beschreven. Eén van de conclusies is dat de omvang van de sociale woningvoorraad ruim voldoende is voor het huisvesten van de lagere inkomensgroepen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen. Tegelijkertijd bestaat een tekort aan woningen in het middeldure en dure segment. Nieuwbouw en herstructurering in Delft moet een bijdrage leveren aan een meer gedifferentieerd woningaanbod in buurten en wijken. Herstructurering vindt vooral plaats in wijken met hoge concentraties sociale huurwoningen van onvoldoende kwaliteit. Ingrijpende woningverbetering, sloop en herbouw levert een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van de goedkope voorraad, de gewenste gedoeerde krimp van goedkope huurwoningen van onvoldoende kwaliteit en het toevoegen van kwaliteiten die nu onvoldoende in de bestaande voorraad aanwezig zijn. Dit betekent het toevoegen van woningen in de middeldure en duurdere prijscategorieën, zowel huur als koop, eengezinswoningen, maar ook meergezinswoningen. Bij nieuwbouw is daarnaast bijzondere aandacht nodig voor de huisvestingsbehoefte van specifieke doelgroepen zoals ouderen en vormen van huisvesting waar zorg geleverd kan worden.

In de Nota wonen, zorg en welzijn is afgesproken dat in Delft woonservicezones worden gerealiseerd. Een belangrijk deel van de wijk Buitenhof is aangewezen als te ontwikkelen woonservicezone. In een woonservicezone wordt het woning- en voorzieningenaanbod beter afgestemd op ouderen zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

#### 5.1.3 *Gewenste ontwikkeling*

De Buitenhof is een wijk met een sterk eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. Nieuwbouw en herstructurering zal een belangrijke bijdrage leveren aan een meer evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in deze wijk. Met de herontwikkeling van het RdGG-terrein worden na 2010 ruim 300 woningen ter plaatse gerealiseerd. De beoogde woningbouw zal vooral plaatsvinden in het middeldure en dure segment en vormt daarmee een waardevolle toevoeging aan de voorraad in deze wijk. Deze woningen leveren extra draagvlak voor het voorzieningenniveau in de wijk.

Toename of verandering van de voorraad elders in de wijk draagt bij aan het doorbreken van anonimiteit, eenzijdigheid en het versterken van het woonmilieu en de beoogde woonservicezone. De woonservicezone bestrijkt de buurten Buitenhof-Noord, Reinier de Graafbuurt, Gillisbuurt, Fledderusbuurt, Het Rode Dorp en Pijperring.

De volgende activiteiten worden ondernomen:

- a. De realisatie van specifieke voorzieningen, toegankelijke woningen met zorg en een toegankelijke woonomgeving. Dit betekent onder meer uitbreiding van het wijkrestaurant in verzorgingstehuis Die Buytenweye na de verbouwing, realisatie van minimaal 40 plaatsen voor beschermd wonen, 240 woningen voor verzorgd wonen, 100 woningen toegankelijk met een rolstoel, 400 woningen toegankelijk met een rollator en 800 'nultredewoningen'. De corporaties wordt gevraagd de entrees van de woongebouwen veiliger aan te sluiten op de openbare ruimte. De ontwikkelingen rondom het ziekenhuis en de herontwikkelingen rondom Die Buytenweye bieden de beste mogelijkheden om de gewenste woningen te realiseren.  
Bij de nieuwbouw van het gezondheidscentrum aan de Händellaan wordt een beperkt aantal zorgwoningen gerealiseerd. Onderzocht wordt of deze kunnen worden gerealiseerd voor de doelgroep met een psychische beperking.
- b. Verder worden de belangrijkste looproutes (rollatorpaden) toegankelijk voor rolstoel en scootmobielgebruikers met voldoende rustpunten. Hiervoor moeten trottoirs minimaal 1,20 meter breed zijn en worden bankjes langs de route gezet. Verder moeten de looproutes visueel herkenbaar zijn voor de gebruikers door onder andere te zorgen voor voldoende verlichting en doorzicht.

#### *5.1.4 Conclusie*

De geplande nieuwbouw- en herstructureringsplannen dragen bij aan meer differentiatie van het woningaanbod en komen tegemoet aan het realiseren van woningen voor bijzondere doelgroepen. De meeste genoemde ontwikkelingen zijn mogelijk binnen het bestemmingsplan. Zo is de herinrichting van bijvoorbeeld de openbare ruimte ten behoeve van de rollatorpaden mogelijk binnen de bestemmingen verkeersdoeleinden en openbaar groen. De geplande ontwikkelingen passen binnen rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

## **5.2 Bedrijven, Kantoren, Horeca en Detailhandel**

### *5.2.1 Bestaande situatie*

#### *Algemeen*

Het bestemmingsplangebied telt een groot aantal ondernemingen. Hieronder vallen verschillende instellingen, kantoren, bedrijfjes aan huis, horeca, dienstverlening en winkels. Er is sprake van een redelijke mate van functiemenging, vooral in de vorm van bedrijfjes aan huis en voorzieningen voor bewoners in de wijk. Er is een relatief groot aantal bedrijven (30) op het gebied van (para)medische en verzorgende bedrijvigheid die is toe te schrijven aan de aanwezigheid van het RdGG. Het betreft hier zowel productiebedrijven, praktijken, dienstverleners als winkels.

#### *Kantoren en bedrijven*

Kantoren zijn in hoofdzaak te vinden aan de Buitenhofdreef 2, aan de Marshallaan (bedrijfs-verzamелgebouw Tauro) en de drie kantoorvilla's aan de Burgemeestersrand.

#### *Horeca*

Er zijn een beperkt aantal horecavoorzieningen in de wijk aanwezig, waaronder in de twee winkelcentra. In de sporthal Buitenhof is een café-restaurant aanwezig. In de Kerkpolder is partycentrum Onder Ons gevestigd in het clubgebouw van de IJsvereniging Bertus.

#### *Detailhandel*

Er zijn twee winkelcentra voor levensmiddelen en andere dagelijkse artikelen: het buurtsteunpunt aan de Vrijheidslaan met supermarkt en het buurtwinkelcentrum Verdiplein met eveneens een supermarkt als centrale spil. Aan het Verdiplein is recent de supermarkt uitgebreid en een deel van de aangrenzende openbare ruimte heringericht. De openbare ruimte zal verder worden aangepast en geschikt gemaakt voor functioneel beperkten en ouderen.

## 5.2.2 *Beleid en onderzoek*

### *Rijksbeleid*

In de Nota Ruimte wordt gestreefd naar bundeling van functies van wonen en werken. Dat betekent dat deze functies waar mogelijk gezamenlijk een plaats dienen te krijgen binnen de stedelijke regio's.

### *Provinciaal beleid*

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

### *Regiobeleid*

Van toepassing is het provinciale en regionale detailhandelsbeleid, dat gefundeerd is op de Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden. Hieruit blijkt dat de regio weinig marktruimte meer kent voor grootschalige winkelontwikkelingen. Kleinschalige buurtvoorzieningen zijn de verantwoordelijkheid van gemeenten.

### *Gemeentelijk beleid*

De nota 'De economie van Delft: op weg naar 2015' heeft als hoofddoel een beeld te geven van de ruimtevraag van bedrijven en instellingen en de groeimogelijkheden van de Delftse economie.

Ook de nota's 'Wijkeconomie' en 'Aanpak Buurtwinkelcentra 2002-2010' zijn van toepassing. Deze bepalen dat de wijk- en buurtwinkelcentra in stand moeten blijven als voorziening voor de bewoners en ter verlevendiging van de buurt. Supermarkten fungeren als trekker en mogen dan ook niet solitair worden gevestigd.

## 5.2.3 *Gewenste ontwikkeling*

Het bestemmingsplan gaat uit van functiemenging van wonen en werken waar het kan en functiescheiding waar het moet. Het is wenselijk de bestaande werkgelegenheid minimaal te handhaven en door middel van functiemenging te bevorderen.

Het is niet wenselijk dat de detailhandel versnipperd. Detailhandel dient dan ook gevestigd te blijven in de twee winkelconcentraties.

Het verouderde winkelcentrum Vrijheidslaan leent zich voor (ver)nieuwbouw of verplaatsing, al dan niet in combinatie met woningbouw. Het is wenselijk dat de supermarkt aan de Vrijheidslaan kan uitbreiden en dat de overige winkels een facelift krijgen. Dit kan ter plaatse, mits de beperkingen in verband met de aanwezigheid van een LPG-afvuipunt in de directe omgeving wordt opgelost. Een andere mogelijkheid is verplaatsing naar een andere locatie, dicht in de buurt. De huidige studentenflats aan de overzijde van de Buitenhofdreef zullen naar verwachting op termijn verdwijnen. Een verplaatsing van het winkelcentrum naar die plek kan een goede mogelijkheid zijn. Concrete plannen zijn evenwel niet voorhanden. Het winkelcentrum Verdiplein zal zich steeds meer ontwikkelen als sociaal centrum binnen de woonservicezone waar het deel van uitmaakt. De openbare ruimte is in het kader van de uitbreiding van het winkelcentrum heringericht rekening houdend met de functie voor de woonservicezone.

Voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van bedrijven en winkels is een belangrijke voorwaarde om de werkgelegenheid te behouden. Onttrekking van parkeerplaatsen aan het areaal dient dan ook op adequate wijze te worden gecompenseerd.

## 5.2.4 *Conclusie*

Het winkelcentrum Verdiplein is opgeknapt. Het winkelcentrum Vrijheidslaan zal mogelijk worden opgeknapt of vernieuwd. De plannen hiervoor bevinden zich mede gelet op de aanwezige milieubelemmering in een pril stadium, zodat deze niet in het onderhavige voorontwerp zijn opgenomen. Uitbreiding van kantooroppervlak wordt niet wenselijk geacht, met uitzondering van kleine kantoreenheden en kantoorruimten aan huis. Hetzelfde geldt

voor bedrijfsruimte. De geplande ontwikkelingen passen binnen rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

### 5.3 Maatschappelijke voorzieningen:

#### 5.3.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn veel verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Onderstaand worden ze gegroepeerd en weergegeven.

##### *Scholen*

In het plangebied zijn de volgende scholen gevestigd:

| Type school                                | Naam school                                    | Adres                                       |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Primair Onderwijs:                         | OBS 5 mei Dalton                               | van Rijslaan 8                              |
|                                            | OBS voor Speciaal Basis Onderwijs De Bouwsteen | Griegstraat 4                               |
|                                            | RKBS Titus Brandsma                            | van Rijslaan 6 en 10                        |
|                                            | RKBS voor Speciaal Basis Onderwijs Laurentius  | Griegstraat 2                               |
|                                            | PCBS De Horizon                                | Brahmslaan 42                               |
|                                            | PCBS Rembrandt                                 | Rooseveltlaan 49-51                         |
| Speciaal en Voortgezet Speciaal Onderwijs: | Maurice Maeterlinckschool                      | Buitenhofdreef 10                           |
| Voortgezet Onderwijs:                      | Grotiuscollege                                 | locatie Juniusstraat 8                      |
|                                            | Christelijk Lyceum Delft                       | locaties Juniusstraat 6 en Obrechtstraat 48 |
|                                            | Stanislascollege                               | locatie Reinier de Graafpad 1               |

Het schoolgebouw Glenn Millerstraat 2 heeft sinds januari 2005 geen onderwijsfunctie meer en zal gesloopt ten behoeve van herontwikkeling voor woningbouw (ontwikkeling gecombineerd met de nieuwbouw van de sporthal Buitenhof).

##### *Sportfaciliteiten*

In het plangebied zijn de volgende sportverenigingen gevestigd.

| Faciliteit                                                                              | Adres                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Gymzaal                                                                                 | De Gaullelaan        |
| Gymzaal                                                                                 | Griegstraat          |
| Gymzaal                                                                                 | Van Rijslaan         |
| Gymzaal                                                                                 | Brahmslaan           |
| Sporthal De Buitenhof (grote en kleine zaal)                                            | Martinus Nijhofflaan |
| Zwembad Kerkpolder                                                                      | Kerkpolderweg        |
| IJclub en trimclub Bertus                                                               | Kerkpolderweg        |
| Delftse SportVereniging Full Speed (d.s.v. Full Speed)                                  | Kerkpolderweg        |
| Delftse VoetbalVereniging Delft (d.v.v. Delft) + Volleybalvereniging Delta (v.v. Delta) | Kerkpolderweg        |
| Eerste Delftse Handbalvereniging (E.D.H.)                                               | Kerkpolderweg        |
| Sporthal Kerkpolder (Vaste gebruikers zijn de E.D.H., d.v.v. Delft en v.v. Delta)       | Kerkpolderweg        |
| Delftse Football Club Delfia (d.f.c. Delfia)                                            | Mozartlaan           |
| Sportzaal en zwembad van het Sophia Revalidatiecentrum                                  | Buitenhofdreef       |

De voornaamste zorgvoorzieningen in het plangebied zijn:

- Ontmoetingscentrum Pieter van Foreest (Mozartlaan)
- Die Buytenweye
- Vijverhof
- Steunpunt Ipse (Reinier de Graafweg)
- Gezondheidscentrum Händellaan
- Huisartsen/fysiozorg aan de Brahmslaan
- Mahlerhof

### *Wijkaccommodatie*

Het gebouw aan de Buitenhofdreef, genaamd Fledderus, is nu in gebruik als ruimte voor de buurtvereniging Fledderus en migrantenorganisatie Shanti.

### *Kinderopvang*

In de wijk Buitenhof zijn 2 peuterspeelzalen, 4 kinderdagverblijven en 2 BSO's (buitenschoolse opvang).

### *Jongeren*

Voor jongeren zijn er verschillende voorzieningen in de wijk:

- Jongerencentra Culture en Hangout aan de Mozartlaan
- Scoutingvereniging Mozartlaan
- Skatepark Provincialeweg

### *Migranten*

Er is een gemeenschapsgebouw Turkse vereniging (bij de moskee aan de Martinus Nijhofflaan).

## **5.3.2 Beleid en onderzoek**

### *Gezondheidszorg*

Er wordt een nieuw gezondheidscentrum gerealiseerd aan de Händellaan.

### *Toekomst van de zwembaden in Delft (inclusief zwembad Kerkpolder)*

Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de toekomst van de zwembaden in Delft. Eindrapport wordt in het voorjaar 2007 verwacht. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen van invloed zijn op de toekomst van zwembad Kerkpolder.

### *Buitenterrein van zwembad Kerkpolder*

Het voormalige buitenterrein van het zwembad Kerkpolder heeft zijn functie verloren. Te zijner tijd wordt onderzoek gedaan naar ontwikkelingsmogelijkheden voor dit gebied. Deze zullen worden opgenomen in een ontwikkelingsplan dat onderwerp zal zijn van inspraak.

### *Redeoss Delft*

De gemeenteraad heeft € 200.000 gereserveerd voor nieuwbouw van de sportzaal bij het Sophia Revalidatiecentrum. De sportvereniging voor mensen met een functiebeperking "Redeoss" maakt nu en in de toekomst gebruik van de sportzaal. Op de plek van de bestaande sportzaal wordt een clubvoorziening voor Redeoss gerealiseerd.

### *Sporthal Buitenhof*

De bestaande sporthal Buitenhof wordt binnen een periode van drie jaar gesloopt. Dit gebeurt nadat de nieuwe sporthal Buitenhof in gebruik is genomen. De nieuwe sporthal komt naast de bestaande en maakt deel uit van een bredere ontwikkeling, waarbij ook woningen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling wordt een separaat ontwikkelingsplan in procedure gebracht dat onderwerp zal zijn van inspraak.

### *Wijkaccommodatie*

Het beleid is er opgericht om in elke wijk een wijkaccommodatie en wijkinformatiepunt te realiseren, geëxploiteerd en beheerd door de BWD (Breed Welzijn Delft). Dit is gebaseerd op de nota 'Knopen in de wijken' uit 1999 en de nota 'Beheer welzijnsaccommodaties' uit 2005.

### *Kinderopvang*

Het beleid is gebaseerd op de nota's 'Herziening peuterspeelzalen beleid' uit 2004, 'BSO (buitenschoolse opvang) wijkgericht en integraal' uit 2002 en verschillende documenten over de brede school. Vanaf 2005 is de Wet Kinderopvang van kracht en bepaalt de markt de vraag en het aanbod.

### *Jongeren*

Medio 2007 verschijnt de nota "Speelplekken", waarin een speelplan per wijk wordt voorgesteld. Hierin wordt het onderzoek naar een te realiseren "Playground" in het gebied rond de Brahmslaan, bijvoorbeeld op het grasveld tussen de Debussy- en de Lisztflat, opgenomen. (Een verhard veld met medewerking van de Richard Kraijcek Foundation en/of een voetbalveldje met kunstgras in samenwerking met de Johan Cruijff Foundation.)

### *Woonservicezone*

In 2007 wordt gestart met de realisatie van een woonservicezone in Buitenhof. Iedere Delftenaar moet zo lang mogelijk zelfstandig in zijn of haar eigen omgeving kunnen wonen. Door de voortgaande vergrijzing zal het aantal ouderen de komende jaren toenemen. Het huidige intramurale stelsel van verzorgings- en verpleeghuizen voldoet niet meer aan de hedendaagse vraag. Met het oog op de vergrijzing en extramuralisering ontstaat een nieuwe vraag in de wijk. Daarom wordt in iedere wijk in Delft een woonservicezone gerealiseerd. In deze gebieden zijn voldoende aangepaste woningen, kan 24 uur zorg aan huis worden geleverd en zijn er voorzieningen zoals winkels, gezondheidscentra, maaltijdvoorziening en voldoende activiteiten in de buurt voor ouderen, maar ook voor doelgroepen met een psychische, verstandelijke of lichamelijke beperking. Daarnaast is de omgeving zodanig ingericht dat deze goed toegankelijk en veilig is. In de woonservicezone moet een bewoner uitgenodigd worden om de drempel over te gaan en gebruik te maken van de voorzieningen, om daarmee zo lang mogelijk zelfredzaam te kunnen zijn. De zone beslaat een deel van de wijk, dat maximaal circa 400 meter van centrale voorzieningen (winkels, gezondheidscentra) verwijderd is. Deze afstand is gekozen, omdat dat de afstand is die ouderen al dan niet met hulpmiddel nog kunnen overbruggen. Het centrum van de woonservicezone Buitenhof is gelegen op het winkelcentrum aan het Verdiplein.

### **5.3.3 Gewenste ontwikkeling**

#### *Gezondheidszorg*

Het is de Delftse ambitie om in iedere wijk een gezondheidscentrum te realiseren. Zoals in paragraaf 4.3.3 is beschreven zal in de Buitenhof een nieuw gezondheidscentrum worden gebouwd aan de Händellaan.

In het voormalig kantoor van Woonbron Delft aan de Mozartlaan ontwikkelt Pieter van Foreest een keten van ontmoetingsruimte, dagverzorging en dagbehandeling.

#### *Scholen*

Op basis van wijzigingen in normoppervlakten in het kader van de vergoedingsregeling voor 'Moderne Schoolgebouwen' kan de 5 mei Daltonschool aanspraak maken op 43 m<sup>2</sup> bvo uitbreiding en de Rembrandtschool op 115 m<sup>2</sup> bvo uitbreiding. Het Grotiuscollege heeft aangegeven vervangende nieuwbouw op locatie Juniusstraat 8 voor te staan. Mogelijkheden hiertoe worden nog door het schoolbestuur en de Gemeente onderzocht.

De Maurice Maeterlinckschool is bezig met een uitbreiding van ca. 500 m<sup>2</sup>.

Deze uitbreidingen waren al mogelijk in het geldende bestemmingsplan.

De door Planning Verband Groningen BV opgemaakte prognoses voor de ontwikkelingen van de scholen laat op termijn geen stijging van ruimtebehoeften zien. In deze prognoses zijn de woningbouwplannen, met name bij de Reinier de Graafweg en het VDD-terrein meegenomen.

#### *Wijkaccommodatie*

Het gebouw aan de Buitenhofdreef, genaamd Fledderus, wordt verbouwd tot wijkaccommodatie Buitenhof. De start van deze verbouwing staat gepland voor september 2007.

#### *Kinderopvang*

Er is geen verdere uitbreiding te verwachten, die zal leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.

### *Woonservicezone*

In het kader van de woonservicezone zijn verschillende voorzieningen gewenst. De benodigde zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd in het kader van de in het gebied aanwezige herontwikkelingslocaties, zoals het RdGG-terrein en Die Buytenweye.

#### **5.3.4 Conclusie**

De gewenste ontwikkelingen hebben slechts beperkte invloed op het bestemmingsplan. Alleen de nieuwbouw van het gezondheidscentrum aan de Händellaan en de reeds vergunde nieuwbouw van (de eerste fase van) Die Buytenweye zijn in dit plan opgenomen. Overige plannen die een bestemmingswijziging behoeven zullen te zijner tijd in een ontwikkelingsplan worden opgenomen.

### **5.4 Openbare ruimte**

#### **5.4.1 Bestaande situatie**

De Buitenhof is een samenstelling van buurten en tussenruimten. De buurten zijn van elkaar gescheiden door groene tussenruimten. Het patroon van de infrastructuur verbindt het geheel. In de buurten wordt gewoond en gewerkt. De tussenruimten zijn waterrijke groene aders. Het intensieve gebruik van de buurten contrasteert met het extensieve recreatieve gebruik van de tussenruimten. De tussenruimten staan direct in verbinding met het buitengebied. Water bepaalt het beeld van deze tussenruimten. Naast wandel- en fietspaden zijn geen voorzieningen in de tussenruimte aanwezig. Uitzondering vormen de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan. Deze hebben een formeel en voornaam karakter en vormen het middelpunt van de wijk. Openheid staat centraal, de verschillende buurten presenteren zich naar deze dreef en laan.

De infrastructuur is een netwerk, dat deels het patroon volgt van de tussenruimten en deels zijn eigen weg gaat. De Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan zijn de formele hoofdontsluitingen van de wijk. De Buitenhofdreef wordt begeleid door vier rijen bomen. De buurtontsluitingen zijn voorzien van een bomenrij aan weerszijden van de weg. Woonstraten kennen geen vast bomenprofiel.

Naar de Buitenhofdreef toe presenteren zich de verschillende buurten. Hierdoor krijgen de andere randen van de buurten de gedaante van een zij- of achterkant. Deze randen hebben in tegenstelling tot de Buitenhofdreef een meer informeel karakter.

De buurten onderscheiden zich ten opzichte van elkaar door het type bebouwing en de rangschikking van de elementen. Binnen de buurten bevinden zich hoven, deze vormen een collectief domein van de omwonenden. Hier zijn in tegenstelling tot de tussenruimten wel voorzieningen aanwezig.

#### **5.4.2 Beleid en onderzoek**

Voor de inrichting van de openbare ruimte is in 1999 het 'Handboek openbare ruimte stad' opgesteld. Daarin zijn aan de hand van lijnen, vlakken en punten een aantal hoofduitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte gegeven. Deze uitgangspunten geven richtlijnen over straatprofielen, maatvoering en materiaalgebruik in relatie tot de functie van de openbare ruimte. De gewenste hoeveelheid openbaar groen en speelruimte wordt per situatie bekeken.

Op 21 februari 2002 heeft de gemeenteraad de nota 'Project veilig wonen; eindverslag voorbereidingsfase' vastgesteld, in oktober 2004 aangevuld met 'Het Politiekeurmerk' als werkwijze. Hierbij is besloten dat Delft voor nieuwbouwlocaties het geldende eisenpakket volgens het 'Politie Keurmerk Veilig Wonen' (PKVW) hanteert. Bij herstructurering van woongebieden wordt het eisenpakket van het PKVW voor de openbare ruimte toegepast tot het niveau van kostenoverschrijding, waarbij projectontwikkelaars worden gestimuleerd hetzelfde te doen. Het PKVW is een instrument voor de verhoging van veiligheid. Wanneer

woningen, woongebouwen en woonomgeving aan de PKVW-eisen voldoen blijkt naast de objectieve veiligheid ook het gevoel van veiligheid van bewoners substantieel toe te nemen.

Het ecologieplan 'Een groen Netwerk, de groene aders van Delft (2004)' schetst een netwerk van ecologische zones en kerngebieden. Binnen deze zones zijn ontwikkelingen die ten koste gaan van de ecologische functies ongewenst. De ecologische zones en kerngebieden die in het plangebied liggen, worden in de paragraaf 'Ecologie' vermeld. Het 'Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000)' bevat beleid over onder meer de realisatie van natuurvriendelijke oevers. Natuurvriendelijke oevers bepalen vaak de verschijningsvorm van de openbare ruimte.

Het bomenbeleidsplan 'De juiste boom op de juiste plaats (2004)' doet uitspraken over belangrijke structuurlijnen in de stad, waaronder enkele in het plangebied. De belangrijkste zijn de Buitenhofdreef, Martinus Nijhofflaan, Tanthofkade en de groenzone tussen de Burgemeestersrand en de waterpartij aan de noordzijde.

In de 'Bomenverordening Delft 1998', laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 24 november 2005, is een lijst met monumentale bomen opgenomen. In het bestemmingsplangebied staan verschillende monumentale bomen. Een monumentale boom is een boom ouder dan 50 jaar en moet nog enkele tientallen jaren te leven hebben. Daarnaast heeft deze boom een bijzondere esthetische waarde; een (cultuur)historische waarde en een bepaalde zeldzaamheid. Een opsomming van de in het plangebied aanwezige monumentale bomen is hieronder opgenomen. Deze bomen zijn opgenomen op de plankaart.

| Object-nummer | Adres          | Status   | Aantal | Soort                 | Latijnse naam          |
|---------------|----------------|----------|--------|-----------------------|------------------------|
| 2508-01-01    | Provincialeweg | Gemeente | 1      | Witte paardenkastanje | Aesculus hippocastanum |
| 2508-01-02    | Provincialeweg | Gemeente | 1      | Witte paardenkastanje | Aesculus hippocastanum |
| 2508-01-03    | Provincialeweg | Gemeente | 1      | Witte paardenkastanje | Aesculus hippocastanum |

Eind 2003 heeft de gemeenteraad de 'Meerjarennota Integraal Gehandicaptenbeleid 2003 – 2007' vastgesteld. Hoofddoelstelling voor de gemeente Delft voor wat betreft toegankelijkheid voor 2003 – 2007 is: 'Het realiseren van optimale integrale toegankelijkheid van openbare gebouwen en openbare ruimte in de gemeente Delft.' Voor het beleid wat betreft de openbare ruimte is de subdoelstelling: 'Vanaf 2004 worden aanpassingen aan de openbare ruimte conform de aanwijzingen van het Handboek Toegankelijkheid toegepast'. Om als volwaardig burger te kunnen participeren is toegankelijkheid tot de maatschappij een essentiële voorwaarde. Één van de twee typen toegankelijkheid is fysieke toegankelijkheid. Hiermee wordt bedoeld dat zowel de binnen- als buitenruimte bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar is voor alle burgers. Wat betreft openbare ruimte, houdt dit in dat de openbare ruimte zo aangelegd is dat mensen zich zelfstandig kunnen voortbewegen en hun bestemming kunnen bereiken. Integrale toegankelijkheid betekent dat de functionaliteit van een gebouw of de inrichting van de openbare ruimte getoetst wordt aan een algemeen kader. Een belangrijk instrument hiervoor is het 'Handboek Toegankelijkheid'. Dit handboek geeft hele concrete richtlijnen en normen met betrekking tot toegankelijkheid van binnen- en buitenruimte. Vanaf 2004 maakt het 'Handboek Toegankelijkheid' integraal deel uit van het 'Delftse Handboek Openbare Ruimte Stad en Handboek Openbare Ruimte Binnenstad'.

#### 5.4.3 Gewenste ontwikkeling

Bij ontwikkelingen is de verdeling van de wijk in buurten en tussenruimte uitgangspunt. Een derde belangrijk patroon is de hiërarchie van de infrastructuur. De inrichting van de hoven (in de buurten) zou meer moeten voorzien in de behoefte van de omwonenden waardoor een meer collectief domein ontstaat.

De Buitenhof staat de komende jaren een aantal ontwikkelingen te wachten, die van invloed zijn op de openbare ruimte:

- Woonservicezone; binnen deze zone rond het winkelcentrum Verdiplein wordt extra aandacht besteed aan veiligheid, toegankelijkheid en mobiliteit. De doelgroep bestaat uit

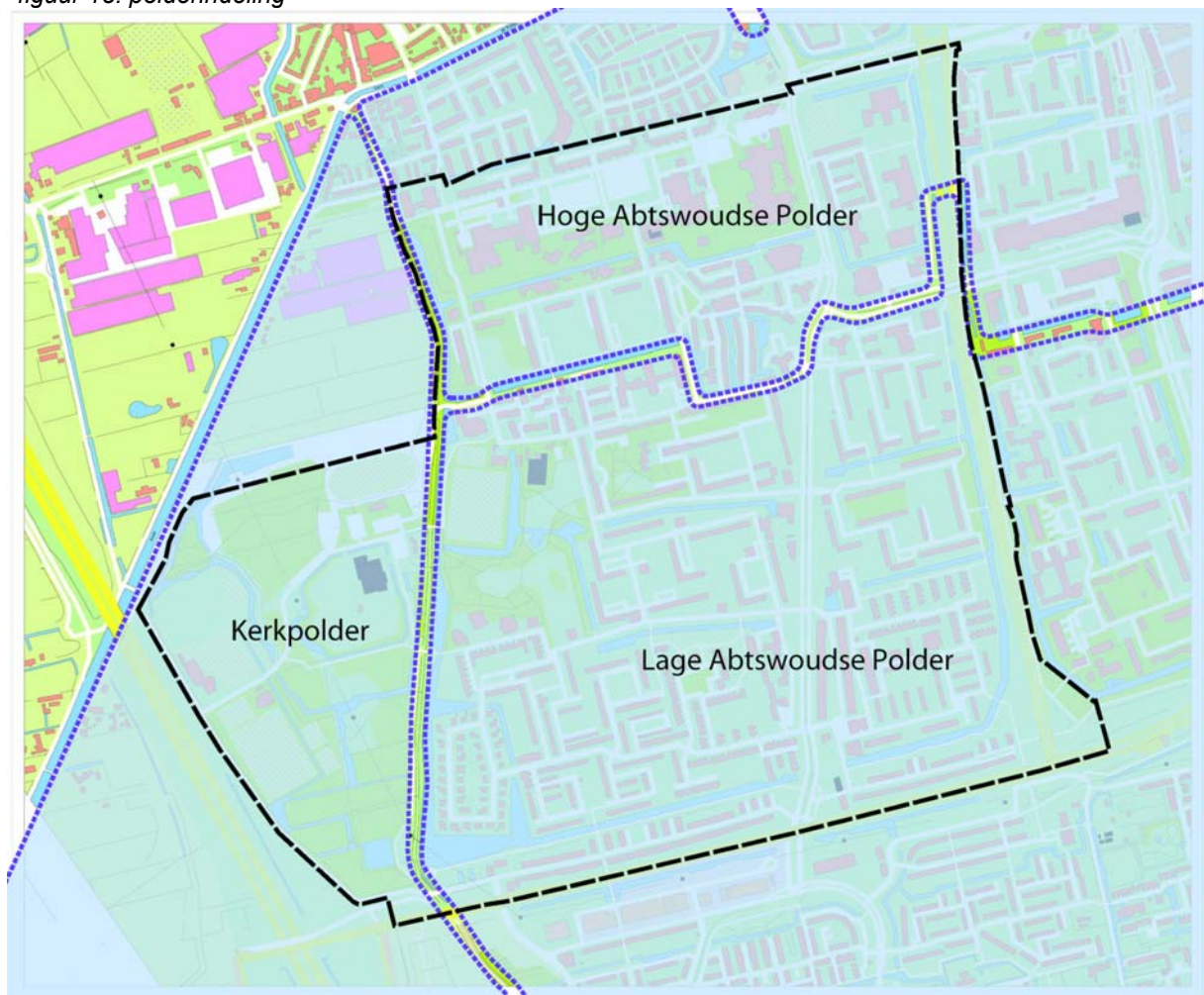
ouderen. Belangrijke looproutes worden aangepast aan de eisen die ouderen stellen aan een goede looproute (rollatorpaden).

- Reinier de Graafgasthuis; bij herontwikkeling wordt het terrein als één buurt gezien met aan de zuidzijde een ecologische waterrijke zone (tussenruimte). Deze zone wordt tevens als wandelroute ingericht. Binnen de buurt ontstaan 'hoven' waar voor de omwonenden voorzieningen in de openbare ruimte aangebracht worden. De Reinier de Graafweg straalt allure uit en vormt de entree van de wijk. Bomen in rijen en gazons vormen hier het beeld.
- Rondom sporthal Buitenhof vinden verschillende ontwikkelingen plaats. Nieuwe bebouwing presenteert zich aan de Martinus Nijhofflaan en Buitenhofdreef. De Martinus Nijhofflaan krijgt hierbij een nieuw laanprofiel met 4 bomenrijen. Deze ontwikkeling zal te zijner tijd in een separaat ontwikkelingsplan worden opgenomen en om inspraak worden voorgelegd aan belangstellenden.
- Waterplan; om de waterberging en de watercirculatie te verbeteren worden een aantal nieuwe waterverbindingen aangebracht. De inrichting van deze verbindingen moet aansluiten op het thema: Buurten en Tussenruimten. Per ingreep wordt bekeken hoe deze optimaal in de openbare ruimte ingepast kan worden.

#### 5.4.4 Conclusie

De gewenste ontwikkelingen komen overeen met het geformuleerde beleid. Binnen het bestemmingsplan worden de ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

figuur 15: polderindeling



## 6 Milieu

### 6.1 Water

#### 6.1.1 Bestaande situatie

##### *Waterkeringen*

In het plangebied bevindt zich een waterkering tussen de Hoge- en Lage Abtswoudsepolder (Brittenpad, Chopinlaan, Martinus Nijhofflaan). Daarnaast is de Tanthofkade een waterkering.

##### *Waterkwantiteit*

Het plangebied is gelegen in de Hoge Abtswoudsepolder, de Lage Abtswoudsepolder en de Kerpolder.

| Polder                | % oppervlaktewater | Max. toelaatbare peilstijging (m) | Waterbergingscapaciteit (m <sup>3</sup> /ha) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| Hoge Abtswoudsepolder | 4,3                | 0,4                               | 172                                          |
| Lage Abtswoudsepolder | 7,7                | 0,5                               | 387                                          |
| Kerpolder             | wordt onderzocht   | wordt onderzocht                  | wordt onderzocht                             |

Tabel 1: water in de huidige situatie (2006)

Het Hoogheemraadschap van Delfland voert momenteel een studie uit naar de waterberging in de Kerpolder. De resultaten zijn nog niet bekend.

In het kader van de overdracht van taken in het waterbeheer hebben Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland opnieuw de status van de watergangen bekeken. Het grootste deel van de watergangen krijgen de status primaire watergang. De meeste waterlopen in de Kerpolder worden gezien als secundaire watergangen.

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

| Watergang             | Peil         |
|-----------------------|--------------|
| Hoge Abtswoudsepolder | 1,50 m – NAP |
| Lage Abtswoudsepolder | 2,70 m – NAP |
| Kerpolder             | 3,10 m – NAP |

Tabel 2: waterpeilen in de huidige situatie (2006)

In het plangebied is geen poldergemaal gelegen.

##### *Waterkwaliteit en ecologie*

Van de waterkwaliteit zijn slechts beperkt gegevens beschikbaar. Ter plaatse van het meetpunt in de Van der Slootsingel is de ecologische kwaliteit van het water voldoende, van de oever is dit matig. In het kader van uitvoering van het waterplan zijn langs (delen van) de watergangen ten westen van de Jan Thomeelaan, parkje Buitenhof (onder meer rondom sportpark Delfia), noordelijk van de Burgemeestersrand en de Raad van Europalaan en bij het Verdiplein natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Komende tijd worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd ter plaatse van de Brahmslaan, de Bachsingel, de Slootsingel en het parkje Buitenhof.

De Reinier de Graafwetering heeft jarenlang kwaliteitsproblemen gekend. Enkele jaren geleden zijn hiervoor maatregelen genomen. Als gevolg van de huidige ontwikkelingen in dit gebied (ontwikkeling VDD-terrein/Hoornse Zoom en RdGG) zal de waterhuishouding verder verbeteren.

##### *Afvalwater en riolering*

In het plangebied is geen rioolgemaal gelegen. Er is sprake van een gescheiden rioolstelsel.

## Grondwater

In het noordelijk deel van het plangebied is de ontwateringsdiepte doorgaans 70 cm of meer, het zuidelijk deel van het plangebied kent grondwaterstanden van 50 cm of minder. Doordat hier veel hoogbouw is gerealiseerd leidt dit doorgaans niet tot problemen.

### 6.1.2 Beleid en onderzoek

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

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2006-2009. Het beleid heeft het hoogheemraadschap formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. In het kader van het project ABC-Delfland is de waterbergingseis voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m<sup>3</sup>/ha.



figuur 16: maatregelen Waterstructuurvisie

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

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

De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben gezamenlijk de 'Waterstructuurvisie' (2005) opgesteld. Het doel van de Waterstructuurvisie is om het watersysteem van Delft over 25 jaar optimaal te laten functioneren. Hierbij wordt uitgegaan van een werk-norm voor waterberging van 325 m<sup>3</sup>/ha. De realisatie hiervan wordt zoveel mogelijk opgehangen aan de ontwikkelingen en herstructureringen die de komende decennia in Delft plaatsvinden. Daarnaast wordt in de Waterstructuurvisie een betere waterkwaliteit nagestreefd conform de ambities van het waterplan. In de Waterstructuurvisie zijn diverse maatregelen benoemd ter verbetering van de waterhuishouding: De ambitie is om in de Hoge Abtswoudsepolder (samen met de Lage Abtswoudsepolder) een gebiedseigen watersysteem te realiseren waarbij zo min mogelijk water vanuit de boezem wordt ingelaten. Hiervoor worden de komende jaren diverse maatregelen genomen. De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben afgesproken dat de gemeente de grond voor de ontwikkelingen inbrengt en het hoogheemraadschap de uitvoering van de maatregelen betaalt.

De uitvoering van onderstaande maatregelen uit de Waterstructuurvisie zijn voor het plan-gebied relevant:

9. Uitbreiding van water in combinatie met natuurvriendelijke oevers in de oksel van de Kruithuisweg – Provincialeweg. Via een duiker wordt het water van west naar oost onder de Provincialeweg doorgeleid. Door de aanleg van flauwe oevers en laag gelegen delen kan in natte perioden extra water worden geborgen. De exacte ligging van het water is nog niet bekend. Daarom is het niet als zodanig bestemd op de plankaart. Het realiseren van water is wel mogelijk binnen de bestemming Verkeersdoeleinden.
10. De aanleg van een waterplas in het parkje Buitenhof. Dit water is op de plankaart bestemd als water. Realisatie is gepland in 2007.
13. Aanleg van een waterverbinding tussen de watergang van de Mahlerstraat en de watergang langs het Componistenpad. Deze watergang zorgt er voor dat het water langs het Strausspad niet meer doodloopt in de Mahlerstraat, maar er doorstroming gerealiseerd wordt naar het Componistenpad. Deze verbinding kan ook gerealiseerd worden door de als 15 aangegeven watergang. Afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen in deze buurt kan voor één van beide varianten gekozen worden. Realisatie is gepland in 2008. In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet opgenomen.

Maatregelen 11 en 14 die ook voor het plangebied in de figuur 16 zijn opgenomen, zijn in de uitwerking van de Waterstructuurvisie vervallen.

De concept waterparagraaf voor dit plan is in het kader van de watertoets besproken met het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met de ontwikkelingsplannen RdGG-terrein en gezondheidscentrum Händellaan. Wel wordt verzocht om in het bestemmingsplan een aantal aanbevelingen over te nemen en deze in het kader van de watertoets met het Hoogheemraadschap te bespreken. Voor beide ontwikkelingsplannen is aangegeven dat in het bestemmingsplan dient te worden aangegeven wat het peil en de maximaal toelaatbare peilstijging in de polder is. Ook dient te

worden aangegeven dat er een keurvergunning voor bouwwerken in de beschermingszone van de waterkering dient te worden aangevraagd. Tevens is opgemerkt dat er aandacht dient te zijn voor de wijze van onderhoud van de watergang en de wijze van riolering van de panden. Deze gegevens zijn opgenomen in deze waterparagraaf. Bij de Händellaan dient te worden aangegeven dat de hoeveelheid bestaand water (inclusief duiker) dat gedempt wordt evenredig moet zijn aan de hoeveelheid te graven water. Tevens wordt geadviseerd om de delen van het pand die onder maaiveld zijn gelegen waterdicht uit te voeren. Voor het RdGG wordt aangegeven dat er volgens het uitvoeringsprogramma 2700 m<sup>3</sup> waterberging dient te worden gerealiseerd. Tevens wordt aangegeven dat de maatregel 500 meter natuurvriendelijke oevers met extra berging langs de RdGG-terrein uit het uitvoeringsplan dient te worden gerealiseerd. Dit betreft echter de watergang achter de woningen langs de Reinier de Graafweg. Het openbaar groen langs deze watergang heeft een ecologische medebestemming op de plankaart gekregen.

### 6.1.3 Gewenste Ontwikkeling

#### Waterkeringen

De huidige ligging van de waterkeringen wordt gehandhaafd. De waterkeringen worden vastgelegd op de plankaart en zijn in de voorschriften opgenomen als medebestemming. De bestemming Waterkeringsdoeleinden is primair ten opzichte van de andere bestemming. Aan weerszijde van de waterkeringen ligt een keurzone van 15 meter breed. In deze zones kunnen bestemmingen slechts worden gerealiseerd indien er tevens een keurvergunning is verleend door het Hoogheemraadschap van Delfland.

#### Waterkwantiteit

Door de uitvoering van de maatregelen uit de waterstructuurvisie neemt de waterbergingscapaciteit in de Hoge- en Lage Abtswoudsepolder toe.

| Polder                | % oppervlaktewater | Max. toelaatbare peilstijging (m) | Waterbergingscapaciteit (m <sup>3</sup> /ha) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| Hoge Abtswoudsepolder | 5,9                | 0,40                              | 234                                          |
| Lage Abtswoudsepolder | 8,1                | 0,50                              | 404                                          |
| Kerpolder             | wordt onderzocht   | wordt onderzocht                  | wordt onderzocht                             |

Tabel 3: Water in de toekomstige situatie (2016)

Het tekort van de Hoge Abtswoudsepolder wordt gecompenseerd door de extra waterbergingscapaciteit van de Lage Abtswoudsepolder. Door het uitvoeren van deze maatregelen wordt in deze twee polders voldaan aan de waterbergingsnorm van 325 m<sup>3</sup>/ha. Door het Hoogheemraadschap van Delfland wordt een ABC-polderstudie uitgevoerd voor onder meer de Kerpolder. De verwachting is dat het Delftse deel van de Kerpolder geen waterproblemen kent. In het kader van natuurontwikkeling zal in de Kerpolder een aantal paddenpoelen worden ingericht. Deze poelen hebben een positief effect op de waterkwaliteit en de waterberging.

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

#### Waterkwaliteit en ecologie

Het ambitieniveau voor de waterkwaliteit in de Hoge en Lage Abtswoudsepolder is water als belevingsgoed. Het accent ligt hierbij op het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Het water heeft deels natuurvriendelijke oevers en er is een redelijke water- en ecologisch kwaliteit. Recreatie wordt toegestaan en bevordert waar de waterkwaliteit dat toelaat. Voor de Kerpolder is in het waterplan Delft geen ambitieniveau vastgesteld. Met de maatregelen uit het waterplan zal de waterhuishouding kwantitatief en kwalitatief verbeteren. Doordat er meer waterberging wordt gerealiseerd en circulatie van het watersysteem wordt bewerkstelligd, kan op termijn een gebiedseigen watersysteem worden

gerealiseerd, dan wel zo min mogelijk water vanuit de boezem worden ingelaten. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de watergang ten zuiden van het Reinier de Graaf Gasthuis, de Bachsingel, de nieuwe plas in Parkje Buitenhof en langs de Van der Slootsingel zal de kwaliteit van het watersysteem verbeteren.

#### *Onderhoud en bagger*

Het onderhoud aan de watergangen wordt deels varend en deels vanaf de kant uitgevoerd. Varend materieel wordt doorgaans vanaf bruggen te water gelaten. Maaisel wordt afgevoerd. In stedelijk gebied is het doorgaans niet mogelijk om bagger vanuit de watergangen op de kant te zetten. Daar waar dit wel kan, wordt dit toegepast. Voor de overige locaties geldt dat de bagger wordt afgevoerd naar een lokaal baggerdepot of een regionale verwerkingsinrichting. In het kader van de overdracht van taken in het waterbeheer is tussen gemeente en hoogheemraadschap afgesproken dat het hoogheemraadschap de wijze waarop voorheen onderhoud werd gepleegd zal voortzetten.

#### *Afvalwater en riolering*

Het plangebied is gescheiden gerioleerd. Dat houdt in dat het afvalwater gescheiden van het regenwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringinrichting. In 2004 is het gehele rioleringsstelsel van Delft onderzocht en zijn verbeteringsvoorstellen gedaan teneinde voor de gehele stad (op termijn) te kunnen voldoen aan de basisinspanning (een vaste emissiereductie) en het waterkwaliteitsspoor (een toets waarbij vanuit het watersysteem wordt beredeneerd of de restemissie op die locatie toelaatbaar is).

#### *Grondwater*

Vooraf in het zuidelijk deel van het plangebied zijn er hoge grondwaterstanden. De gemeente voert het beleid dat op locaties, waar de grondwaterstand hoog is, maatregelen worden getroffen bij rioolvervanging of groot onderhoud aan de weginfrastructuur. Ook bij bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de hoge grondwaterstanden en dienen er zonodig aanvullende maatregelen worden genomen.

#### **6.1.4 Conclusie**

Het watersysteem in het plangebied voldoet aan de wet- en regelgeving ten aanzien van water. De aanleg van de vijver in Parkje Buitenhof is de enige maatregel uit de waterstructuurvisie die voldoende concreet en in het bestemmingsplan is opgenomen.

## **6.2 Ecologie**

### **6.2.1 Bestaande situatie**

Het plangebied maakt deels deel uit van het stedelijke gebied van Delft (Buitenhof) en deels van het buitengebied van Delft (Kerkpolder). Gebieden met een beleidsmatige status, zoals kerngebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur, beschermde en staatsnatuurmonumenten en speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, zijn niet aanwezig in het plangebied en ontbreken in de nabije omgeving. In het plangebied bevinden zich wel een aantal kerngebieden uit de Delftse Ecologische hoofdstructuur (lichtgroen en donkergroen in figuur 17), drie bestaande primaire ecologische zones (rood), een verder te ontwikkelen primaire ecologische zone en meerdere secundaire ecologische zones (roze). Daarnaast is het groen in de wijk ook belangrijk voor de ecologie op wijkniveau. In navolgende tabel zijn de kerngebieden en ecologische zones binnen het plangebied opgenomen.

| Locatie                                                            | Status DEHS                                     | Nevenfuncties          |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| Kerkpolder                                                         | Kerngebied                                      | Sportpark, volkstuinen |
| Parkje Buitenhof                                                   | Kerngebied                                      | Sportpark              |
| Tussen de flats tussen Brahmslaan en Strausspad                    | Kerngebieden                                    |                        |
| Tanhofkade                                                         | Primaire ecologische zone                       | Waterkering            |
| Kruithuisweg                                                       | Primaire ecologische zone                       |                        |
| Provincialeweg                                                     | Primaire ecologische zone                       |                        |
| Langs watergang Brahmslaan, Bartokpad en achter sporthal Buitenhof | Verder te ontwikkelen primaire ecologische zone |                        |
| Buitenhofdreef                                                     | Secundaire ecologische zone                     |                        |
| Martinus Nijhofflaan                                               | Secundaire ecologische zone                     |                        |
| Bachsingel                                                         | Secundaire ecologische zone                     |                        |
| Van der Slootsingel                                                | Secundaire ecologische zone                     |                        |



figuur 17: Ecologische hoofdstructuur in het plangebied

### 6.2.2 Beleid en onderzoek

De Flora- en faunawet (van 25 mei 1998) is op 1 april 2004 in werking getreden. Deze wet tracht een integraal en samenhangend wettelijk kader te bieden voor de bescherming van dier- en plantensoorten en heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Daarnaast verbiedt de Flora- en faunawet alle handelingen die inheems beschermde soorten in hun voortbestaan bedreigen of verstoren. Indien uit een natuuronderzoek blijkt dat er te beschermen soorten aanwezig zijn, dient er bij de vergunningverlening (sloop, nieuwbouw, renovatie) een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

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

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

De bestaande groen- en waterstructuren zijn in het Ecologieplan opgenomen als primaire en secundaire ecologische zones met brede bermen die fungeren als ecologische verbindingen tussen kerngebieden. Uitgangspunt is dat de huidige breedte van de ecologische structuren wordt gehandhaafd. Versmallingen in de breedte van de ecologische structuur is slechts in uitzonderingsgevallen mogelijk. Er moet dan voldaan worden aan de richtlijnen voor compensatie. Daarnaast is in het ecologieplan een aantal nieuwe ecologische zones opgenomen.

Het ambitieniveau voor de kerngebieden en primaire ecologische zones is natuurgood. Deze gebieden hebben van zichzelf een ecologische waarde en fungeren als bron voor de omgeving. Doel is om natte en droge natuur met veel zeldzame soorten te creëren/handhaven. Het ambitieniveau voor de secundaire ecologische zones en doorgaande waterstructuren in de wijk is belevingsgoed. Dit zijn gebieden of robuuste verbindingen die tot doel hebben een hoge diversiteit te creëren in een natuurlijke omgeving. Het ambitieniveau voor groen in de wijk is natuur als cultuurgood. Dit is belangrijk voor het instandhouden en aantrekken van doelsoorten als amfibieën, vlinders en vogels. Ook de boomstructuur in de wijken is belangrijk met name als stepping stones voor vogels.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is gedurende 2006 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied.

In de Kerkpolder zijn 9 beschermde soorten aangetroffen. Het gaat om de kleine modderkruiper, kleine watersalamander, de gewone pad, de bruine kikker, de meerkikker en de bastaardkikker, ook bekend als middelste groene kikker, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Tevens is de kroeskarper aangetroffen in een aantal watergangen. Deze soort staat op de rode lijst omdat het een bedreigde diersoort is die extra bescherming nodig heeft.

In de Buitenhof zijn 5 beschermde soorten aangetroffen. Het gaat om de kleine watersalamander, de bruine kikker, de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de watervleermuis. Tevens zijn een aantal langs vliegende gierzwaluwen waargenomen, maar er zijn geen aanwijzingen dat ze een vaste verblijfplaats hebben binnen het plangebied. De watergangen en de bijbehorende oevers ten noorden van de Burgemeesterrand en Raad van Europaan en de watergangen en de oevers ten noorden en ten zuiden van de Pijpering maken deel uit van de watergebonden ecologische structuur.

### 6.2.3 Gewenste Ontwikkeling

De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door de aanleg van natuurvriendelijke oevers, zoals beschreven in de waterparagraaf, een herinrichting van groenzones en het realiseren van maatregelen die bijdragen aan een robuuste oost-westverbinding tussen de Kerkpolder en de Delftse Hout. Het versterken van de oost-westverbinding zal met name worden gerealiseerd langs de watergang ten zuiden van het Reinier de Graafterrein en langs de watergang bij Sporthal Buitenhof. De ecologische boomstructuur wordt gehandhaafd. De ecologische zones in het gebied worden met een aanwijzing op de plankaart opgenomen.

Binnen de ontwikkelingslocatie RdGG-terrein wordt een ecologische zone aangelegd gericht op zowel droge- als natte natuurtypen. Deze zone ligt aan de noordzijde van de watergang

ten zuiden van het ziekenhuis. Deze zone heeft een gemiddelde breedte van 20 meter. Als de zone plaatselijk smaller wordt uitgevoerd dient dit elders in het gebied te worden gecompenseerd. Langs de watergang worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. De inrichting wordt afgestemd op de doelsoorten voor deze zone. Op het RdGG-terrein zijn gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Het betrof foeragerende en langsvliegende dieren. Onbekend is welke invloed de plannen hebben op deze soort en daarmee is onduidelijk of er al dan niet een ontheffing nodig zal zijn. In het ontwerp bestemmingsplan wordt hier meer duidelijkheid over gegeven.

Langs de watergang aan de Brahmslaan en bij de Händellaan zijn gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Het betrof foeragerende en langsvliegende dieren. Momenteel wordt onderzocht of ontheffing nodig is. Verwacht wordt dat eventuele ontheffing zal worden verleend.

Bij de Bizetstraat zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

In de Kerkpolder worden vooralsnog maatregelen voorgesteld voor de bescherming van amfibieën door het onderbreken (knippen) van de Kerkpolderweg voor autoverkeer. De ecologische kwaliteit wordt verbeterd door de weg tussen de volkstuinten en de sportvelden te verwijderen. Deze weg vormt een barrière voor de paddentrek. Door deze maatregel verdwijnt het autoverkeer uit het midden van de Kerkpolder waardoor minder verstoring plaats zal vinden van de ecologische waarden in het gebied. Daarnaast zijn andere ruimtelijk relevante maatregelen opgenomen, zoals het versterken van de fietsverbinding in combinatie met de aanleg van een watergang. De waterstructuur in de Kerkpolder wordt versterkt.

#### **6.2.4 Conclusie**

Het plan voldoet aan de Flora- en faunawet en het gemeentelijke ecologiebeleid.

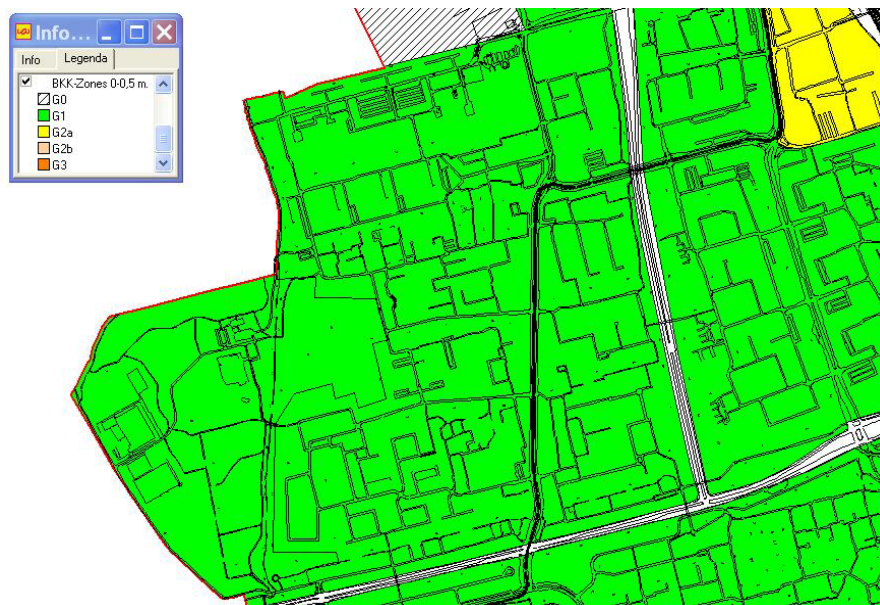
## 6.3 Bodem

### 6.3.1 Bestaande situatie

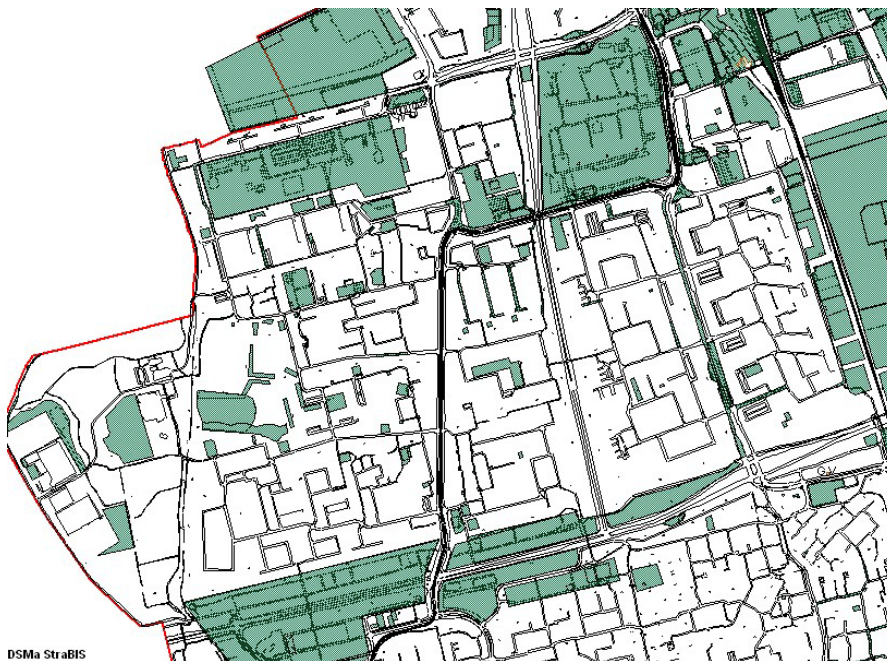
Voor Delft is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een zogenaamde bodemkwaliteitskaart opgesteld waarin is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit in de bovengrond (met betrekking tot verontreinigingen met zware metalen en PAK) in een gebied van Delft is. Deze bodemkwaliteitskaart is eind 2005 bestuurlijk vastgesteld. In figuur 19 zijn in het groen de locaties weergegeven waar bodemonderzoek is uitgevoerd.

figuur 18 is het bestemmingsplangebied met daarbij de zonering aangegeven. Het bestemmingsplangebied ligt in zone G1 (groen), dat wil zeggen dat er geen verhoogde concentraties met zware metalen en PAK worden verwacht. Binnen het bestemmingsplangebied ligt het parkje Buitenhof, dit is een voormalige stortplaats.

In figuur 19 zijn in het groen de locaties weergegeven waar bodemonderzoek is uitgevoerd.



figuur 18: Bodemkwaliteitskaart Zuidwest 2



figuur 19: uitgevoerde bodemonderzoeken in Zuidwest 2

### **6.3.2 *Beleid en onderzoek***

Over het algemeen dient de bodemkwaliteit te worden gehandhaafd en waar mogelijk op lokaal niveau te worden verbeterd. De bodemkwaliteit mag niet verslechteren. De vigerende wetgeving (Wet bodembescherming en het Bouwstoffenbesluit), het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk bodembeleid moet in acht worden genomen. Aansluitend hierop dient er rekening te worden gehouden met tijd (en geld) die nodig is om ernstig verontreinigde terreinen te saneren. Opgemerkt wordt dat bodemonderzoeken een beperkte geldigheidsduur van vijf jaar hebben.

### **6.3.3 *Gewenste ontwikkeling***

Er dient 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.

### **6.3.4 *Conclusie***

De voorgestane ontwikkelingen mogen de bodemkwaliteit niet verslechteren.

## **6.4 Milieuzonering bedrijven**

### **6.4.1 *Bestaande situatie***

De belangrijkste functie in het plangebied is wonen. Op een aantal plaatsen zijn ook bedrijven te vinden. In het gebied bevinden zich inrichtingen die een milieuvergunning hebben dan wel meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer. Er liggen geen industrielawaaicontouren van gezoneerde industrieterreinen of geurcontouren over het plangebied.

### **6.4.2 *Beleid en onderzoek***

De VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' voorziet in algemene richtlijnen voor de afstanden die tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen in acht moeten worden genomen. De VNG gaat in zijn methodiek ervan uit dat iedere stad de richtlijnen vertaalt in specifiek op die stad van toepassing zijnde richtlijnen. De gemeente Delft heeft hieraan voldaan door in oktober 2003 de nota 'Bedrijven en bestemmingsplannen' vast te stellen. In deze nota is het gemeentelijke beleid opgenomen voor bedrijven en milieugevoelige bestemmingen in bestemmingsplannen. Doelstelling van dit beleid is te komen tot regels die enerzijds voldoen aan de richtlijn en die anderzijds recht doen aan de specifieke situatie in Delft. De VNG-richtlijn vormt de basis van de methodiek in 'Bedrijven en bestemmingsplannen'. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van 'Bedrijven en milieuzonering' is de onderverdeling van categorie 3 van de LvB in categorie 3.1 en 3.2, het toepassen van gebiedstypologieën en het hanteren van afwijkende afstanden.

De gemeente Delft kijkt op deze punten af, omdat Delft een historisch gegroeide stad is waarbij menging van functies op veel plaatsen voorkomt, vooral in de vooroorlogse wijken. Deze menging is karakteristiek voor de stad en dient behouden te blijven. Daarnaast streeft de gemeente Delft op vele beleidsterreinen de "compacte stad"-gedachte en intensief ruimtegebruik na. Dit streven komt onder meer voort uit het feit dat de stad Delft nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden kent en toch een hoog ambitieniveau heeft ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente. Dit maakt alleen ontwikkelingen mogelijk door verdichting en intensief ruimtegebruik. De gemeente Delft plaatst het milieu in een breder perspectief waarbij wordt gekeken naar omgevingskwaliteit.

Het werken met gebiedstypologieën voorkomt dat bedrijven, die in een bepaald gebiedstype te veel hinder voor de gevoelige bestemmingen in de omgeving kunnen veroorzaken, zich daar kunnen vestigen. Delft is ingedeeld in 8 verschillende gebiedstypen. Het plangebied ligt in twee gebiedstypen, woonwijken 2 en voorzieningen. De Kerkpolder is niet opgenomen in

de nota, omdat dit gebied ten tijde van het opstellen van de nota buiten de gemeentegrenzen van Delft lag. Het gebiedstype buitengebied is hier het meest toepasselijk. In het gebiedstype woonwijken 2 zijn bedrijven uit categorie 1 LvB zonder meer toegestaan. Categorie 2-bedrijven kunnen worden toegestaan als aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden zien toe op het voorkomen van hinder tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten. Het terrein van het RdGG ligt in het gebiedstype voorzieningen. In dit gebiedstype zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 LvB zonder meer toegestaan. Categorie 3.1 en 3.2 LvB bedrijven zijn met een vrijstelling toegestaan. Deze bedrijven dienen echter wel gerelateerd te zijn aan de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied en voldoen aan de algemene vrijstellingsvoorwaarden. In het gebiedstype buitengebied zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Bestaande bedrijven uit hogere categorieën krijgen een maatbestemming.

#### 6.4.3 Gewenste Ontwikkeling

In het gebied komen geen bedrijven voor die vallen in een categorie hoger dan is toegestaan op grond van het gemeentelijke beleid. Er komen geen maatbestemmingen in het plan voor.

#### 6.4.4 Conclusie

Het plangebied voldoet aan de nota Bedrijven en bestemmingsplannen.

### 6.5 Geluid

#### 6.5.1 Bestaande situatie

##### *Wegverkeerslawaaai*

Het plangebied ligt in de zones wegverkeerslawaaai van de onderstaande wegen:

| Weg                   | Snelheid | Intensiteit 2010 | Zonebreedte (m) |
|-----------------------|----------|------------------|-----------------|
| rijksweg A4           | 100 km/h | 23.500           | 400             |
| Buitenhofdreef        | 50 km/h  | 6.000            | 200             |
| Busroute lijn 60 – 62 | 50 km/h  | ~2.000           | 200             |
| Kruithuisweg          | 70 km/h  | 38.200           | 350             |
| Martinus Nijhofflaan  | 50 km/h  | 10.800           | 200             |
| Provincialeweg        | 80 km/h  | 22.400           | 350             |
| Reinier de Graafweg   | 50 km/h  | 11.500           | 200             |
| Rijksstraatweg        | 60 km/h  | 2.300            | 250             |
| Westlandseweg         | 50 km/h  | 23.800           | 350             |
| Overige wegen         | ≤30 km/h | --               | geen zone       |

##### *Industrielawaai*

Het plangebied valt buiten een zone voor industrielawaai.

##### *Railverkeerslawaaai*

Het gehele plangebied valt buiten de zone railverkeerslawaaai van de spoorlijn Rijswijk-Schiedam.

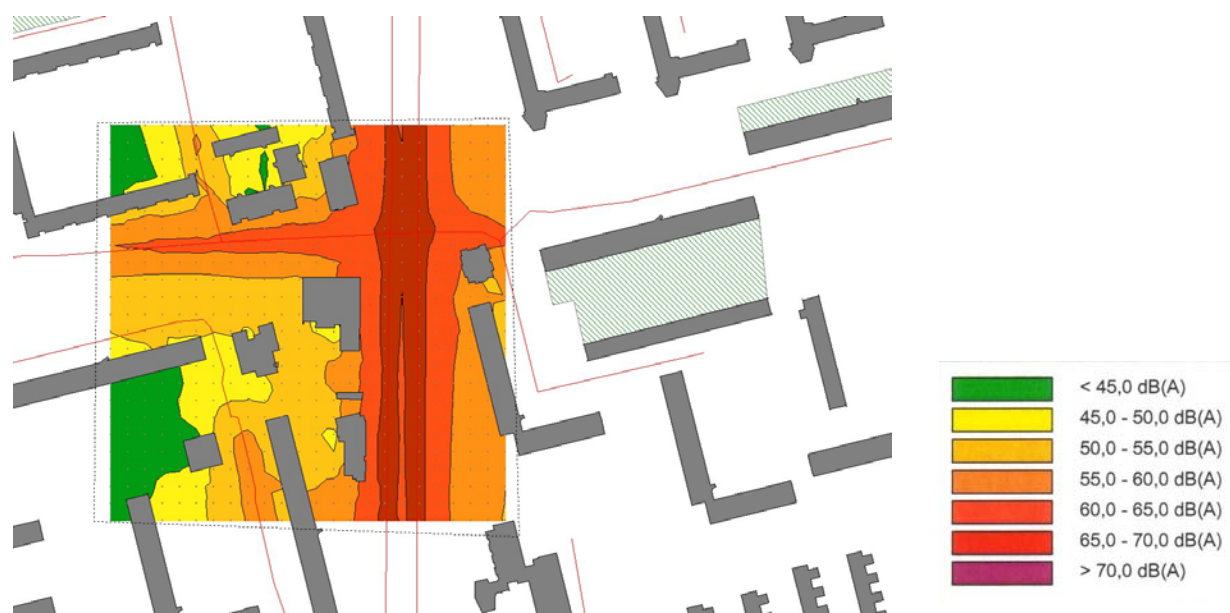
#### 6.5.2 Beleid en onderzoek

De Wet geluidhinder bepaalt dat langs alle wegen en spoorwegen geluidzones voorkomen. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen deze geluidzones is het verplicht om de geluidbelasting van nieuw mogelijk te maken geluidgevoelige bestemmingen te berekenen. De geluidbelasting wordt berekend voor de nieuwe situatie (= 10 jaar na vaststelling van het plan).

Geluidgevoelige bestemmingen zijn:

- woningen;
- scholen voor basis- en voortgezet onderwijs;
- instellingen voor hoger beroepsonderwijs;
- ziekenhuizen en andere gezondheidsgebouwen.

De Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 gewijzigd. Daarbij zijn de normen gewijzigd. Waar voorheen de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) was, is dit nu 48 dB geworden. Omdat akoestisch onderzoek vaak nog op de 'oude' Wet geluidhinder is gebaseerd, is het belangrijk het verschil te kunnen herkennen. Dit kan door middel van de eenheid decibel. In de 'oude' Wet werd de decibel aangeduid als dB(A), in de nieuwe Wet als dB. Overigens zijn de normen niet aangescherpt: 48 dB is even veel als 50 dB(A). Alle normen zijn ongeveer 2 decibel lager komen te liggen. Geluidgevoelige bestemmingen kunnen zondermeer worden geprojecteerd als de berekende geluidbelasting kleiner is dan 48 dB. Bij geluidbelastingen tussen de 48 en 63 dB (binnenstedelijk) of 53 dB (buitenstedelijk) kunnen geluidgevoelige bestemmingen alleen worden geprojecteerd als de gemeente hiervoor een Besluit hogere grenswaarde neemt. Voor 'andere gezondheidsvoorzieningen' is de grenswaarde strenger. Hiervoor is maximaal 53 dB toegestaan. Bij geluidbelastingen hoger dan 63 dB respectievelijk 53 dB zijn geluidgevoelige bestemmingen niet mogelijk. Voor niet-geluidsgevoelige bestemmingen (zoals kantoorgebouwen, laboratoria e.d.) gelden geen beperkingen ten aanzien van de gevelbelasting, maar wel voor het binnenniveau.



figuur 20: geluidscontouren ontwikkeling Händellaan

De ontwikkelingen aan de Brahmslaan vallen buiten de zones van wegen zoals hierboven genoemd. Akoestisch onderzoek is niet nodig voor deze ontwikkelingen. Voor het gezondheidscentrum met daarboven woningen aan de Händellaan is akoestisch onderzoek gedaan op basis van het mogelijke volume conform het door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan. Op basis van een contourenplaatje uit het ontwikkelingsplan (zie figuur 20) blijkt dat de geluidbelasting op een aantal gevels zeer waarschijnlijk tussen de 50 en 55 dB(A) zal liggen. In het ontwerpbestemmingsplan zal voor het gezondheidscentrum en de bovengenoemde woningen nader onderzoek naar geluidsbelasting op de gevels worden opgenomen op basis van de Standaard Rekenmethode II (SRM II).

#### *Reconstructie-onderzoek in kader van ontwikkelingen Reinier de Graafweg*

Als er wijzigingen aan een weg plaatsvinden, kan er sprake zijn van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder. Er dient dan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Als hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de gevel door een weg over een periode van de huidige situatie tot en met de situatie 10 jaar na reconstructie met 2 dB of meer toeneemt, is er sprake van een reconstructie. Als er sprake is van een reconstructie dienen er maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting terug te dringen.

In het plangebied is er voor twee locaties een reconstructieonderzoek uitgevoerd, de aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg en voor de Reinier de Graafweg. Uit het onderzoek voor Martinus Nijhofflaan/Provincialeweg (gemeente Delft, 2 mei 2006) blijkt dat als op de Martinus Nijhofflaan SMA (steenmestiek asphalt) en op de Provincialeweg ZSA (Zeer Stil Asphalt) wordt toegepast er geen sprake is van reconstructie op grond van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek voor de Reinier de Graafweg (Akoestisch onderzoek reconstructie Reinier de Graafweg, gemeente Delft, 19 juni 2006) blijkt dat als er ZSA wordt toegepast er voor het Reinier de Graafpad 1, Reinier de Graafweg 312-398 en de Reinier de Graafweg 460-524 sprake is van een reconstructie-effect (de rode gebouwen in figuur 21). Als de weg wordt verhard met SMA is er ook voor de woningen aan de Reinier de Graafweg 164-192, 400-428, 430-458 en 526-634 sprake van een reconstructie. De Reinier de Graafweg zal worden aangelegd met ZSA. Voor de bouwblokken aan de Reinier de Graafweg 312 t/m 398 en 460 t/m 524 (beide 55 dB(A)) en de school aan het Reinier de Graafpad 1 (54 dB(A)) wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. Tevens wordt voor deze woningen en de school onderzocht of de van toepassing zijnde binnenwaarden worden gehaald.



figuur 21: te isoleren woningen (en school) op basis van ZSA (of gelijkwaardig) asphalt

### 6.5.3 Gewenste Ontwikkeling

Voor de nieuwbouw aan de Händellaan en de Reinier de Graafweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor deze locaties wordt een Besluit hogere grenswaarden aangevraagd. Dit gebeurt rond de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij het verlenen van een hogere grenswaarde boven de 53 dB zullen nieuwe woningen aan de volgende indelingseisen dienen te voldoen:

- aanwezigheid van tenminste 1 geluidluwe gevel,
- situering van de verblijfsgebieden zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde van de woning.

Hiervan kan alleen om redenen van volkshuisvesting of stedenbouwkundige aard van worden afgeweken.

#### 6.5.4 Conclusie

Voor de locaties Händellaan en Reinier de Graafweg zijn hogere grenswaarden noodzakelijk. Het verzoek hogere grenswaarden zal gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen, zodat het besluit hogere grenswaarden kan zijn verleend voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 6.6 Luchtkwaliteit

#### 6.6.1 Bestaande situatie en beleid en onderzoek

Van alle luchtverontreinigende stoffen die in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) zijn opgenomen, is voor verkeer alleen NO<sub>2</sub> en fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang. De normen voor de overige stoffen van het Besluit worden tegenwoordig nergens meer overschreden. Het Blk 2005 stelt dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, de grenswaarden in acht moeten nemen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient voor twee elementen te worden aangetoond dat de grenswaarden in acht zijn genomen:

- De locaties waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dienen te voldoen aan de grenswaarden om geen mensen bloot te stellen aan te hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen;
- De vaststelling van het bestemmingsplan mag de luchtkwaliteit niet verslechteren op locaties waar niet aan de grenswaarden wordt voldaan. Dit geldt dus ook buiten het bestemmingsplangebied als daar sprake is van overschrijdingen van één of meer grenswaarden.

Om de luchtkwaliteit in Delft te verbeteren, en specifiek om de knelpunten aan te pakken, heeft de gemeente Delft het "Plan van Aanpak luchtkwaliteit 2005 – 2020" d.d. 21 februari 2006 vastgesteld. De meeste maatregelen in het Plan van Aanpak zijn gericht op het verbeteren van de luchtkwaliteit op de knelpuntlocaties. In en nabij dit plangebied liggen geen knelpuntlocaties. Hierdoor zijn alleen een aantal algemene emissie-reducerende maatregelen effectief in dit deel van Delft. De aanleg van tramlijn 19 en de verbetering van het openbaar vervoer in het algemeen, de verbeteringen in het fietsnetwerk en het verschonen van het gemeentelijk wagenpark dragen bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit in Delft.

Op 26 april 2006 heeft de gemeente Delft een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd met behulp van CAR II. In dit onderzoek is voor de drukste wegen in het plangebied op de rand van de weg onderzocht of daar aan de normen uit het Blk 2005 wordt voldaan. Voor het onderzoek zijn de verkeerscijfers uit het LVVP gebruikt. Hierin zijn de ontwikkelingen die in het plangebied plaatsvinden meegenomen. Voor NO<sub>2</sub> wordt nergens de plandrempel overschreden. Dit betekent dat er in 2010 aan deze norm zal worden voldaan. Uit de berekeningen blijkt dat vanaf 2010 overal aan deze norm wordt voldaan. Voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) wordt vanaf 2007 aan alle normen voldaan.

#### 6.6.2 Gewenste Ontwikkeling

In het luchtkwaliteitsonderzoek is er van uitgegaan dat de aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg tussen 2007 en 2010 zal plaatsvinden. Dit heeft tevens effecten op de verkeersintensiteit op een aantal wegen. De wijzigingen in de infrastructuur leiden niet tot overschrijdingen van de normen uit het Blk 2005.

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied leiden er niet toe dat de normen voor de luchtkwaliteit zullen worden overschreden in de toekomst.

#### 6.6.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

## 6.7 Externe veiligheid

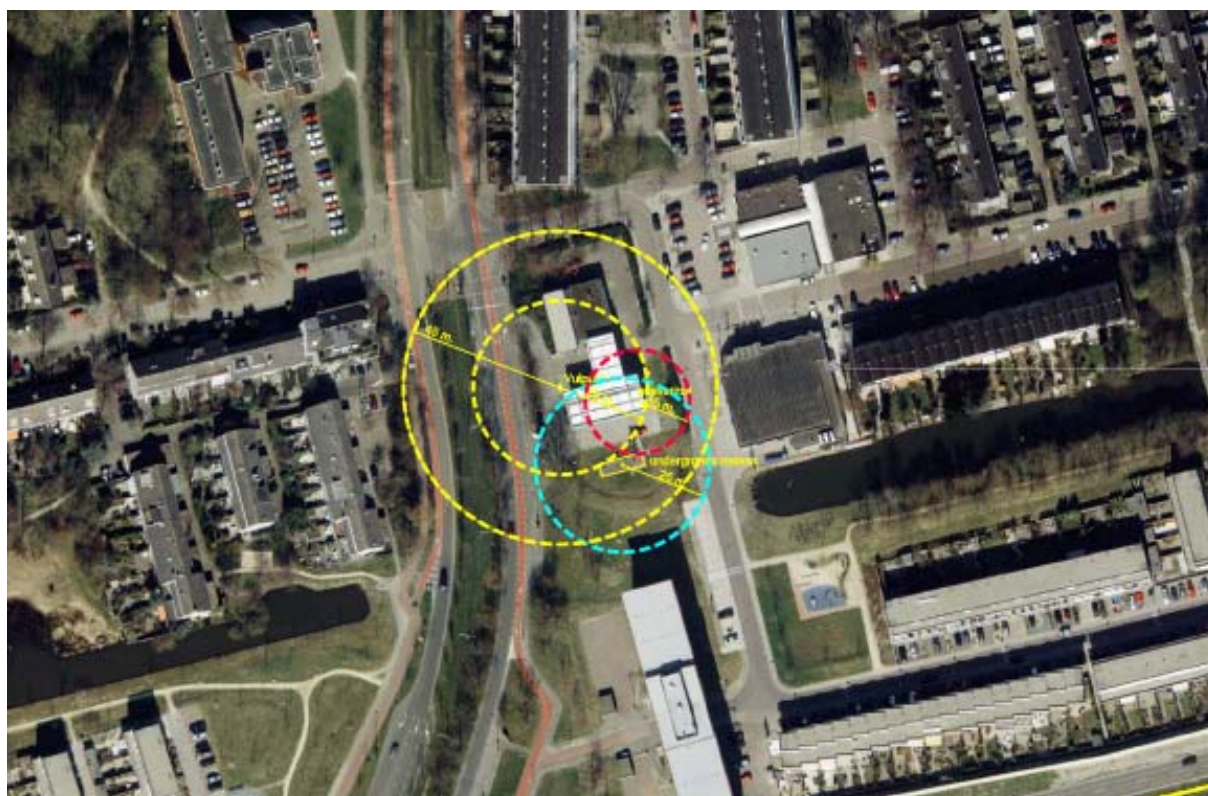
### 6.7.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevindt zich één bedrijf dat voor externe veiligheid relevant is.

| Naam                   | Adres           | Reden           |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| BP Autorette Buitenhof | Vrijheidslaan 2 | LPG-tankstation |

De plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) van BP Autorette Buitenhof ligt op 45 meter rondom het vulpunt voor LPG.

De Kruithuisweg en de A4 zijn aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De A4 ligt buiten het plangebied. Momenteel is onduidelijk of deze aanwijzing gevolgen heeft voor het plangebied. Dit zal wel bekend zijn als het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd. In het plangebied bevindt zich geen vuurwerkverkooppunt.



figuur 22: ligging plaatsgebonden risicocontour

### 6.7.2 Beleid en onderzoek

Op grond van het vierde Nationale Milieubeleidsplan mogen burgers rekenen op een minimum beschermingsniveau voor veiligheid. De normen hiervoor zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid van inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het Bevi en de circulaire zijn twee normen opgenomen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten een inrichting of een route gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op de weg met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico betreft de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een route gevaarlijke stoffen als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op de weg met gevaarlijke stoffen.

Voor kwetsbare objecten zoals woningen, scholen, kinderdagverblijven en winkelcentra met meer dan 5 winkels waarin een supermarkt is gehuisvest, geldt dat ze buiten de  $10^{-6}$ -contour (kans 1 op 1 miljoen) voor het plaatsgebonden risico dienen te liggen. Voor bestaande situaties dient dit voor 2010 te worden gerealiseerd. Als het groepsrisico toeneemt of de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, moet worden verantwoord of dit risico acceptabel is.

Op 22 juni 2005 hebben het ministerie van VROM en de LPG-sector het convenant LPG-autogas afgesloten. Het convenant legt afspraken vast voor de verbetering van de veiligheid op en rondom LPG-tankstations. De LPG-sector treft veiligheidsmaatregelen. Indien een tankstation ondanks maatregelen, zoals beperking van de doorzet van LPG, niet aan de normen voor plaatsgebonden of groepsrisico kan voldoen, ontstaat er een saneringssituatie.

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

TNO-MEP heeft onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden en groepsrisico van de A13 en Kruithuisweg. Het plangebied grenst aan kilometervak 4 van de Kruithuisweg in het onderzoek. De plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) van de Kruithuisweg ligt op de weg. Het groepsrisico raakt aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico voor dit traject. Het is niet de verwachting dat het transport van gevaarlijke stoffen op dit traject zal toenemen. Het groepsrisico zal hierdoor niet veranderen.

#### **6.7.3 Gewenste ontwikkeling**

BP Autorette Buitenhof heeft maatregelen getroffen, waardoor het plaatsgebonden risico nu op 45 meter ligt.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in de nabijheid van de Kruithuisweg die van invloed zijn op het groepsrisico. De eerstelijnsbebouwing langs de Kruithuisweg wordt van deze weg afgeschermd door een geluidsscherm. Deze woningen worden alle ontsloten vanaf de tegenoverliggende zijde. De woningbouw in dit gebied is in de jaren '90 gerealiseerd. Maatregelen om de ruimtelijke structuur te wijzigen zijn zeer kostbaar. Aangezien de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden en het de verwachting is dat het groepsrisico niet toeneemt, wordt dit type maatregelen niet overwogen in het kader van dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook andere typen maatregelen mogelijk, zoals het toepassen van hittewerende bekleding op tankauto's en methoden voor snelle detectie van incidenten. Dit type maatregelen is echter niet ruimtelijk relevant en kan dan ook niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

#### **6.7.4 Conclusie**

Het plan voldoet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

## 6.8 Duurzaam Bouwen en Energie

### 6.8.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de energie-infrastructuur bekend.

### 6.8.2 Beleid en onderzoek

Voor bouwactiviteiten binnen het plangebied is het 3E Klimaatplan Delft van toepassing. In oktober 2005 heeft de gemeenteraad van Delft ingestemd met het voorstel om delen van Delft aan te sluiten op een warmtetransportleiding met Delftse industriewarmte ten behoeve van collectieve warmtevoorziening. Voor de diverse Delftse nieuwbouw- en herstructureringslocaties heeft de gemeente Delft onderzocht of de toepassing van een collectief warmtesysteem met aansluiting op warmtetransport haalbaar is.

### 6.8.3 Gewenste ontwikkeling

Samen met ontwikkelaars wenst de gemeente Delft een duurzame energievoorziening te realiseren, waarbij de ambities van het Klimaatbeleid worden nagestreefd. Als warmtebron voor de collectieve voorziening wordt de mogelijkheid van restwarmtelevering vanuit de Delftse industrie, overeenkomstig het Klimaatbeleid, nader uitgewerkt. In het plangebied is voor collectieve warmtevoorziening ruimte gereserveerd voor noodzakelijke (ondergrondse) infrastructuur. Voor de verdeelstations (industriële restwarmte) wordt zodra de exacte locatie bekend is, indien nodig een vrijstellingsprocedure gevolgd.

### 6.8.4 Conclusie

Het plan voldoet aan het 3E Klimaatplan Delft.



figuur 23: Uitsnede overzichtskaart openbaar vervoerroutes per 10-12-2006 (uit 'Delft Bereikbaar')

## 7 Infrastructuur

### 7.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

#### 7.1.1 Openbaar vervoer

##### *Bestaande situatie*

Het openbaar vervoer in het plangebied betreft vervoer per bus en tram. Voor het busvervoer geldt vanaf 10 december 2006 een nieuwe dienstregeling. Buslijn 80/82 rijdt in twee richtingen tot de Derde Werelddreef via dezelfde route als bus 62: Reinier de Graafweg-ziekenhuisterrein-Apothekersweg-Brahmslaan-Mozartlaan-Beethovenlaan-Van de Sloot-singel-Buitenhofdreef en vice versa. De bus rijdt elk half uur in beide richtingen en heeft 8 haltes binnen het plangebied.

Buslijn 80/82 is uitgevoerd als een Servicelijn, dit is een buslijn met verhoogde toegankelijkheid. Er is een zogenoemde knielbus ingezet (met elektrisch uitschuifbare treeplank) en haltes zijn verhoogd, zodat gelijkvloers kan worden ingestapt. In de bus is een opstelplaats voor rolstoelen, rollators en kinderwagens. Ook wordt met de inrichting van de bus rekening gehouden met visueel gehandicapten.

Er gaan ook twee streeklijnen door het gebied. Lijn 38 rijdt via de Westlandseweg en de Hoornseweg naar Maassluis en lijn 128 rijdt via de Westlandseweg en de Reinier de Graafweg naar Hoek van Holland.

Naast de bus rijdt ook tramlijn 1 door de Buitenhof. De tram rijdt via de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef en heeft drie haltes binnen het plangebied. De tram rijdt overdag elke 10 minuten in beide richtingen, na 19.00 uur rijdt de tram elk kwartier.

##### *Beleid en onderzoek*

Haaglanden is de openbaar vervoersautoriteit in de regio. De gemeente Delft geeft bij het stadsgewest aan wat de eigen openbaar vervoersprioriteiten zijn. Het gebruik en de gewenste ontwikkelingen van stad- en streekvervoer zijn beschreven in het lokaal Verkeer- en Vervoerplan (LVVP, 30 juni 2005).

##### *Gewenste ontwikkeling*

In de Buitenhof woont een groot aantal mensen die wel mobiel willen zijn, maar niet over een auto beschikken en niet (meer) kunnen fietsen. Het is belangrijk voor deze groep te voorzien in een toegankelijk bussysteem, dat een directe verbinding (zonder overstap) biedt met belangrijke bestemmingen binnen Delft (zoals winkelcentra, het ziekenhuis en het station). Zo wordt de mobiliteit van deze groep vergroot.

De haltes van de servicelijn 80/82 worden op termijn vormgegeven als toegankelijke halte. Het gaat om de haltes Revalidatiecentrum, Reinier de Graaf Gasthuis, Lisztstraat, Mozartlaan, Chopinlaan, Van der Sloot-singel, Buitenhofdreef en Vrijheidslaan. In de toekomst zullen toegankelijke haltes worden gecreëerd met een verhoogd perron enabri. Bij de meeste van deze haltes is ruimte al beschikbaar voor een toegankelijke halte.

Een andere belangrijke ontwikkeling die volgt uit het LVVP is het realiseren van de infrastructuur voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (lijn 37). Deze lijn verbindt de Harnaschpolder met Delft en mogelijk Pijnacker. Bij de H.O.V.-lijn hoort de realisatie van een eigen rijbaan voor het O.V. op de Reinier de Graafweg. Voor de toekomst bestaat de optie op de lijn in plaats van bussen trams in te zetten.

##### *Conclusie*

De ruimtelijke consequenties van de huidige situatie en toekomstige ontwikkeling voor het bestemmingsplan zijn als volgt:

- de benodigde verkeersruimte voor een vrije OV-baan langs de Reinier de Graafweg is vastgelegd in het bestemmingsplan.

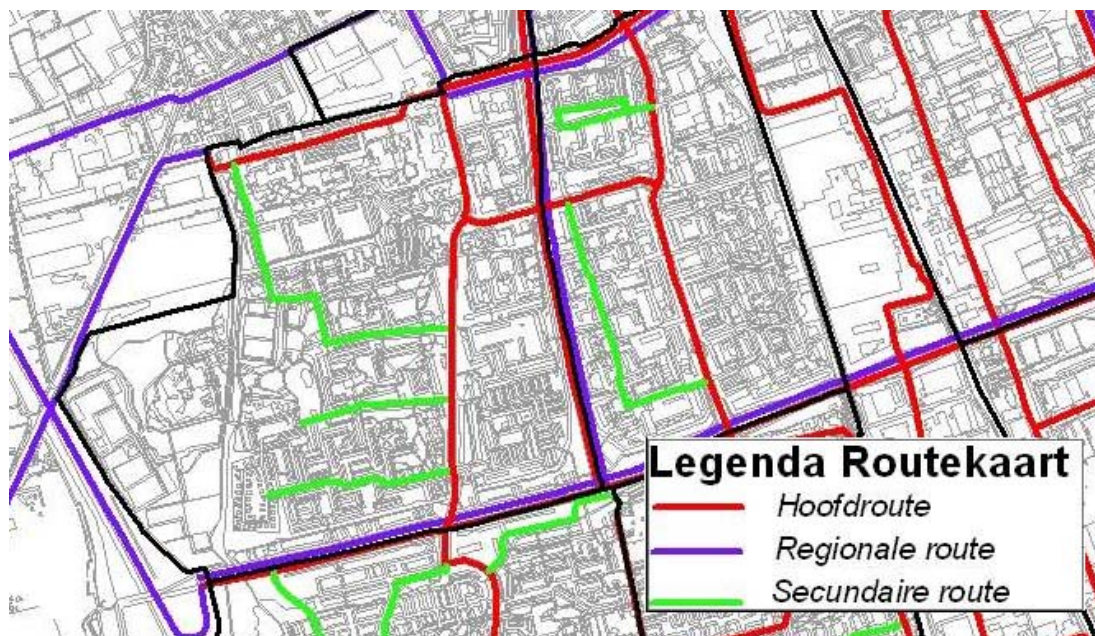
### 7.1.2 Autoverkeer

#### Bestaande situatie

Het plangebied bestaat voor een belangrijk deel uit verblijfsgebieden. De netwerkstructuur is zodanig vormgegeven dat alleen bestemmingsverkeer gebruik maakt van de wegen. Verdere ontsluiting vindt plaats via een beperkt aantal wegen: de Buitenhofdreef, Martinus Nijhofflaan, en de Westlandseweg, en vervolgens de Kruithuisweg, Provincialeweg en de Hoornseweg.

In de landelijke Kerkpolder is de wegendichtheid beperkt. Voor het autoverkeer is alleen de Kerkpolderweg beschikbaar, welke verder noordelijk van naam verandert, in 'Zwembadpad'. De weg is in het zuiden verbonden met de Kruithuisweg en in het noorden met de erftoegangswegen van Buitenhof.

Voor mogelijke calamiteiten is het van belang dat langs twee randen van het plangebied een hoofdroute voor gevaarlijke stoffen loopt, te weten via de A4 en de Kruithuisweg. In verband hiermee zijn ook de rijroutes van de brandweer belangrijk. De routes zijn opgedeeld in hoofd-routes, regionale routes en secundaire routes. De routes binnen het plangebied zijn weergegeven in figuur 24.



figuur 24: Rijroutekaart brandweer Delft-Rijswijk

#### Beleid en onderzoek

Leidend is het in juni 2005 vastgestelde LVVP. Hierin is de beleidsvisie voor de middellange termijn vastgelegd waarbij het accent is gelegd op:

1. maatregelen ter stimulering van fietsgebruik, openbaar vervoer;
2. maatregelen voor de doorgaande noordzuid- en oostwestroutes voor autoverkeer, zodat deze vooral worden gebruikt voor in- en uitgaand verkeer en het doorgaande verkeer wordt ontmoedigd hier gebruik van te maken;
3. het opvangen van de mobiliteitseffecten en van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de interne en externe bereikbaarheid van de stad.

Omdat de (gewenste) grootschalige ingrepen in de stad een lange looptijd hebben, bevat het LVVP een visie voor de langere termijn (2020) voor het verkeers- en vervoerbeleid en een visie op het toekomstige verkeersnetwerk in samenhang met de andere Delftse plannen. De maatregelen uit het LVVP zijn gestoeld op drie pijlers. De eerste pijler wordt gevormd door de structuur van de stad, die de mogelijkheden bepaalt voor het verkeersnetwerk. De tweede pijler wordt gevormd door het nationaal en regionaal beleid, dat de kapstok vormt

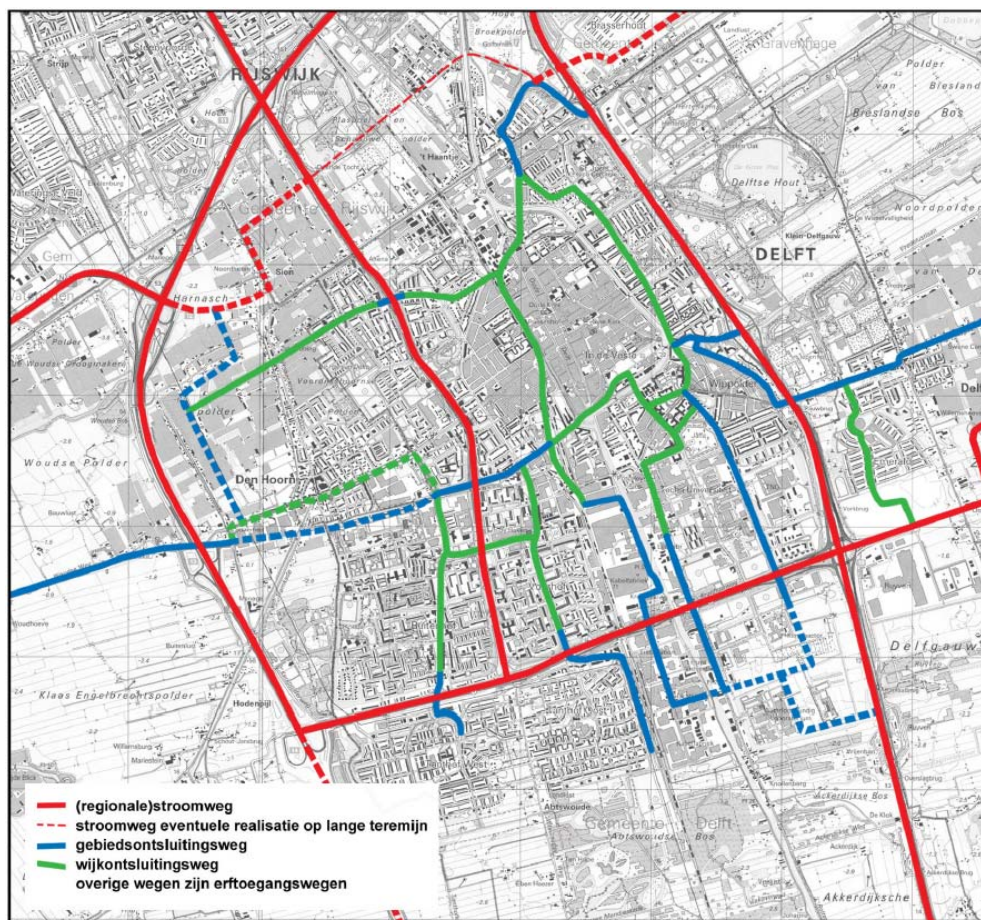
voor het Delftse beleid. De derde pijler wordt gevormd door de economie, leefomgeving en ecologie, die randvoorwaarden stellen aan het verkeersnetwerk. Op basis van deze mogelijkheden, kaders en randvoorwaarden worden de maatregelen per vervoerwijze beschreven.

Een belangrijk onderdeel van het LVVP is de categorisering van wegtypen in het Delftse wegennet. Wegcategorisering is namelijk een essentieel onderdeel van de Duurzaam Veilig-ontwerpprincipes: bij elke categorie horen eigen vormgevingskenmerken. Delft onderscheidt de volgende wegtypen:

- stroomwegen
- gebiedsontsluitingswegen
- wijkontsluitingswegen
- erftoegangswegen

Onderdeel van het LVVP is het toevoegen van een nieuwe categorie aan de bestaande ontsluitingswegen: wijkontsluitingswegen. Deze nieuwe categorie biedt de mogelijkheid het wegprofiel anders te richten en de vormgeving aan te passen dan in Duurzaam Veilig voorziet. De voorgestelde maatregelen voor wijkontsluitingswegen zorgen ervoor dat auto's niet harder zullen rijden dan 40 km/h. De reconstructie van de Ruys de Beerenbrouckstraat is in dit kader een pilot-project. De resultaten van de inrichting op de Ruys de Beerenbrouckstraat zijn bepalend voor de verdere toepassing van het ontwerpprincipe van wijkontsluitingswegen.

Bij de herinrichting tot wijkontsluitingsweg wordt ook onderzocht welke verkeersregelinstanties (VRI's) met het nieuwe ontwerp kunnen komen te vervallen en welke kruispunten kunnen worden heringericht als rotonde.



figuur 25: Wegencategorisering uit het LVVP

### *Gewenste ontwikkeling*

De wegen in het plangebied zijn als volgt gecategoriseerd:

- stroomwegen: de Provincialeweg en Kruithuisweg,
- gebiedsontsluitingswegen: de Westlandseweg, Reinier de Graafweg en Buitenhofdreef ten zuiden van de Wilhelminalaan
- wijksontsluitingswegen: de Martinus Nijhofflaan en Buitenhofdreef ten noorden van de Wilhelminalaan
- erftoegangs wegen: alle overige wegen binnen de bebouwde kom. Deze wegen zijn daarmee aangewezen als verblijfsgebied. Belangrijke consequentie voor het aanwijzen van "verblijfsgebieden" is dat deze gebieden in het kader van duurzaam veilig aangewezen worden als 30 km/h-zone.

In het LVVP is opgenomen dat de Martinus Nijhofflaan tussen 2005 en 2010 wordt heringericht. De Buitenhofdreef staat ingepland tussen 2010 en 2015.

Om de Voorhofdreef en de Papsouwsewaan te ontlasten wordt de Martinus Nijhofflaan aangesloten op de Provincialeweg. De benodigde ruimte voor de op- en afritten is gereserveerd in het bestemmingsplan. De maatregel is gepland tussen 2005 en 2010.

Voor de ontsluiting van de Buitenhof is ook de voorgestelde knip in de Kerkpolderweg van groot belang. De knip maakt het mogelijk de aanwezige barrière in de vorm van een weg voor alle verkeer op te heffen, zodat padden en andere amfibieën zonder enige belemmering en/of begeleiding kunnen migreren van noord naar zuid en vice versa. Ook het park wordt meer een aaneengesloten geheel en kunnen de delen aan weerszijde van de huidige weg meer een geheel worden, bijvoorbeeld door watergangen door te trekken. Als de weg niet geknipt wordt moeten paddentunnels worden aangelegd met voorzieningen langs de weg om de padden te geleiden naar de tunnels. Nadeel van het knippen is dat vanuit een deel van Delft (vooral de Buitenhof) voor autoverkeer een omweg ontstaat naar de sportvelden/-hal via de Kruithuisweg. Het zwembad en partycentrum Onder Ons en volkstuinten worden ontsloten via de Buitenhof. Dit betekent dat bij de uitvoering van het LVVP (doortrekking RdG-weg naar A4) een goede route naar het zwembad moet worden gemaakt. Het voorstel tot het aanbrengen van een knip is afkomstig van het vorig college. Het huidige college heeft dit voorstel voorsnog overgenomen maar wil over dit onderdeel een open discussie voeren met alle belanghebbenden alvorens definitief een standpunt over de knip in te nemen.

Tot deze ontwikkeling is besloten na vaststelling van het LVVP. Het voorstel tot het wegnemen van een deel van de Kerkpolderweg (knip) heeft verschillende gebiedsbrede gevolgen. Het zwembad Kerkpolder is in de toekomst alleen voor autoverkeer bereikbaar via de noordkant; de sportvelden en sporthal zijn alleen bereikbaar via de zuidkant. Voor fietsverkeer wordt de bereikbaarheid geoptimaliseerd (zie hierna).

### *Conclusie*

De onderstaande ontwikkelingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan:

- de aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg;
- de verlenging van de Reinier de Graafweg ten behoeve van de aansluiting op de A4;
- de knip in de Kerkpolderweg ten behoeve van de migratie van amfibieën.

### *7.1.3 Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)*

#### *Bestaande situatie*

Belangrijke fietsroutes in het plangebied zijn:

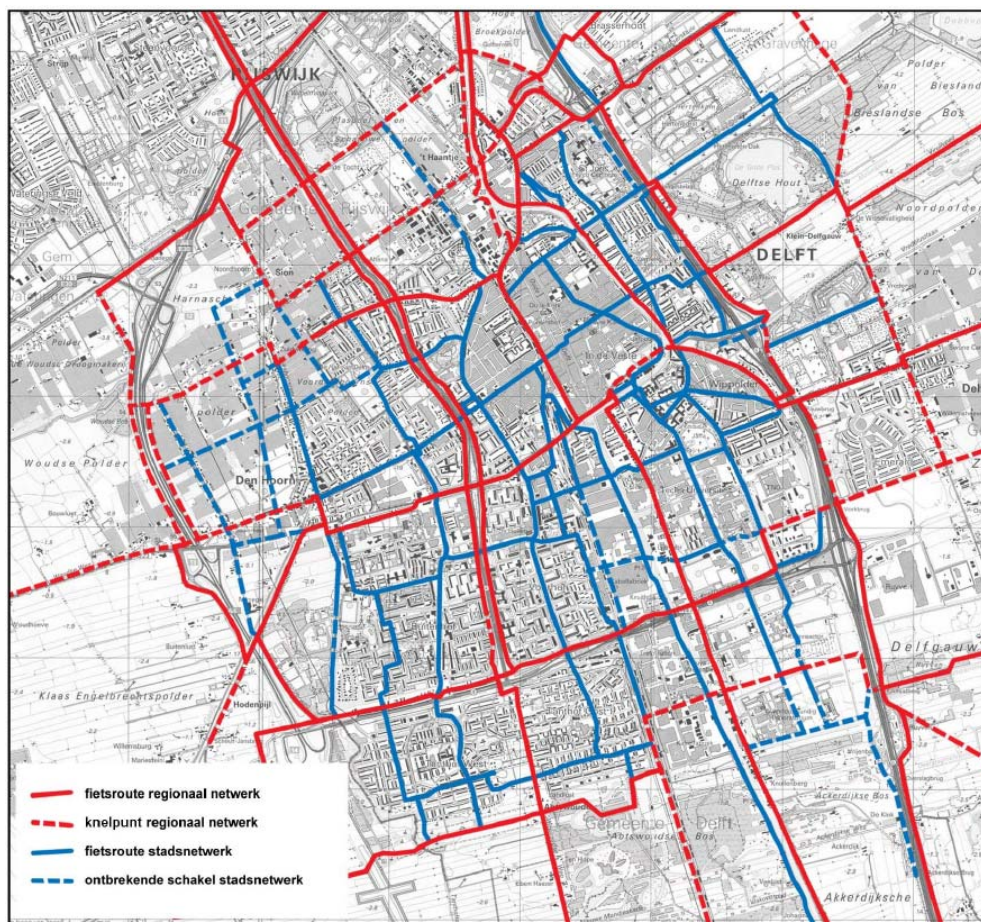
- de regionale fietsroutes langs de Provincialeweg, Kruithuisweg, Reinier de Graafweg, Reinier de Graafpad, Tanthofkade (deel), Kerkpolderweg en Hodenpijlsepad;
- fietsroutes die behoren tot het stadsnetwerk langs de Buitenhofdreef, Martinus Nijhofflaan, Hoefslagpad, Zwembadpad (deel), Tanthofkade (deel), Jan Thomeelaan, Mozart-

laan, Chopinlaan, Beethovenlaan, Bakkerenpad, Van der Kamlaan (deel), Wielengahof (deel) en het Verzetspad.

Van de overige wegen behoort een groot deel tot het wijknetwerk.

#### *Beleid en onderzoek*

Het beleid voor langzaam verkeer is vastgelegd in het Fietsactieplan II (2005-2010) vastgesteld in juni 2005. Het Fietsactieplan II (Fap-II) is de opvolger van het Fietsactieplan I (1999), en is zowel een voortzetting als een uitbreiding van het eerste fietsactieplan. Er wordt gestreefd het fietsgebruik te stimuleren, de fiets een serieus alternatief te maken voor de auto en zo ook een bijdrage te leveren aan de bereikbaarheid van de stad, zodat Delft kan behoren tot de beste fietssteden van Nederland.



figuur 26: Hoofd-fietsnetwerk (uit het Fap- II)

Het Fap-II past binnen het bredere LVVP. Het LVVP bevat verschillende maatregelen voor het langzaam verkeer die verband hebben met de bestemmingen op de plankaart:

- de wegcategorisering in het LVVP leidt tot toename van erftoegangswegen, waar een grotere mate van veiligheid voor voetgangers mogelijk is,
- binnen het project 'Kinderen veiliger door Delft' worden zogenaamde 'Kindlinten' gerealiseerd: routes waarlangs kinderen zelfstandig, veilig én prettig naar allerlei opvang-, onderwijs- en vrijetijdsvoorzieningen kunnen lopen en fietsen,
- het project 'Voetgangersroute' beoogt de verkeersveiligheid van ouderen te bevorderen, waarbij bijvoorbeeld belangrijke looproutes voor de doelgroep aan bod komen.

Tot de gebruikte richtlijnen voor het ontwerpen van voorzieningen voor langzaam verkeer behoren onder andere de ontwerprichtlijnen voor de toegankelijkheid van gehandicapten en minder validen.

### *Gewenste ontwikkeling*

In het stadsnetwerk voor de fiets is in het plangebied een ontbrekende schakel geconstateerd. Het betreft de verbinding tussen het Hoefslagpad en het Zwembadpad, aan de oostelijke rand van de Kerkpolder. Het aanleggen van deze schakel is ingepland voor 2015-2020.

Verder is de fietsverbinding aan de westzijde van het zuidelijkste deel van de Provincialeweg erg indirect. De verbinding in dit onderdeel van het regionale fietsnetwerk loopt nu via de erftoegangswegen in het naastgelegen verblijfsgebied. Het Fap-II voorziet in het realiseren van een directere aansluiting (ontbrekend deel fietspad aan de westzijde van de Provincialeweg). De bestemming van verkeersdoeleinden aan de westzijde van de Provincialeweg biedt de mogelijkheid het betreffende fietspad aan te leggen.

In het plangebied wordt het kindlint van de Buitenhofdreef naar het Zwembad Kerkpolder gerealiseerd. Dit kindlint gaat bovendien langs de basisscholen aan de Van Rijslaan.

Een belangrijke ontwikkeling voor het langzaam verkeer is de realisatie van woonservice-zone in het gebied. Dit wordt beschreven in paragraaf 5.4.3. Voor het langzaam verkeer zijn deze zones relevant omdat hier belangrijke looproutes worden aangepast aan de eisen voor ouderen.

### *Conclusie*

De onderstaande ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen:

- de ontbrekende schakel in het stadsnetwerk van het Hoefslagpad naar het Zwembadpad;
- een directere fietsverbinding aan de westkant van het zuidelijkste deel van de Provincialeweg.

## **7.1.4 Parkeren**

### *Bestaande situatie*

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

Met betrekking tot nieuwe bestemmingen van locaties in het plangebied is het van belang ruim voldoende parkeerplaatsen te realiseren omdat de parkeerdruk in het omringende gebied hoog is. Voor de parkeernormen bij nieuwe bestemmingslocaties en bij herinrichting wordt verwezen naar de nota "Parkeren en stallen" uit 2006.

In het plangebied zijn geen buurtstallingen en fietstrommels voor fietsparkeren.

### *Beleid en onderzoek*

In 2006 is in Delft de nota "Parkeren en stallen" aangenomen. In deze nota zijn de parkeernormen voor Delft vastgelegd, gebaseerd op de landelijke kerncijfers. Voor woningen zijn aangepaste normen vastgesteld. Dit maakt het mogelijk, differentiatie in type woningen aan te brengen zoals dat voor Delft gewenst is.

| <b>Woningtype</b>                | <b>norm overig</b> |
|----------------------------------|--------------------|
| Vrije Sector duur                | 1,85               |
| Vrije Sector midden/ laag        | 1,7                |
| Sociale koop                     | 1,4                |
| Sociale huur 2 kamers            | 1,4                |
| Sociale woningbouw 1 of 2 kamers | 0,8                |
| Studentenhuisvesting             | 0,3                |
| Serviceflat/ aanleunwoning       | 0,6                |

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

Voor parkeerplaatsen op privé-terrein geldt dat deze niet volledig meetellen (zie volgende tabel). Indien er geclusterde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd die niet anders dan voor het stallen van voertuigen gebruikt kunnen worden (zoals een gemeenschappelijk terrein of een gemeenschappelijke garage) dan tellen deze wel volledig mee. Er geldt dan wel dat per woning maximaal de parkeernorm meetelt. Dus als er 2 parkeerplaatsen per woning geclusterd gerealiseerd worden betekent dit dat er geen parkeerplaatsen "over" zijn voor compensatie van woningen elders in de wijk (deze bewoners kunnen daar immers niet parkeren).

| Type parkeerplaats                                     | Rekenfactor in parkeernorm |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Tuinparkeerplaats                                      | 0,5                        |
| Oprit min 5,0 meter zonder garage                      | 0,8                        |
| Garage met oprit van minimaal 5,0 meter                | 1,0                        |
| Garage zonder oprit                                    | 0,5                        |
| Garage met dubbele oprit (min 4,5 breed en 5,0 m lang) | Voldaan aan de norm        |

De gemeente is vooralsnog niet van plan gereguleerd parkeren in dit gebied in te voeren. Wel worden, mede met het oog op regulering, voor de hele stad parkeerplaatsen op eigen terrein aangewezen in bestemmingsplannen. In de parkeerverordening is namelijk geregeld dat, indien een woning/bedrijf binnen gereguleerd parkeergebied valt of in de toekomst komt te vallen, een parkeervergunning voor belanghebbendenplaatsen slechts verleend hoeft te worden indien de aanvrager niet beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit omdat er steeds meer bouwplannen worden uitgevoerd met parkeren op eigen terrein. Relatief wordt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte daardoor steeds kleiner. Wanneer bij regulering van parkeren aan bewoners wel door elke autobezitter een vergunning kan worden aangevraagd en verkregen wordt de parkeerdruk op straat vergroot. Om de benutting van het parkeren op eigen terrein te vergroten en de parkeerdruk op straat te verlagen (ook op langere termijn) is het van belang het daadwerkelijk parkeren van de auto op eigen terrein te bevorderen. Met het oog op implementatie van dit artikel uit de parkeerverordening zijn op de plankaart de beschikbare parkeerplekken op eigen terrein, (waaronder ook garages) aangewezen. De beleidsregels voor het beperken van de vergunninguitgifte in geval van parkeerplekken op eigen terrein worden separaat opgesteld. Bij nieuwbouw en herontwikkeling wordt veelal parkeren op eigen terrein of in geclusterde parkeervoorzieningen (veelal garages) voorzien. Indien huishoudens/bedrijven de mogelijkheid geboden krijgen een plek te kopen of te huren zullen hun adressen in het POET-bestand (POET staat voor parkeren op eigen terrein) worden opgenomen, ook als zij deze plek niet afnemen. Dit betekent onder meer dat zij geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning voor de eerste auto indien hun adres tot gereguleerd gebied behoort of gaat behoren.

Ook voor het parkeren van fietsen zijn normen vastgesteld. Voor nieuwbouw van woningen is in de nota "Parkeren en stallen" de volgende stallingsnorm voor fietsen en scootmobielen gesteld:

- 1) per woning tenminste één, vanaf de straat toegankelijke afsluitbare bergruimte aanwezig, waarvan de vloeroppervlakte ten minste 3,5 m<sup>2</sup> is en waarvan de breedte ten minste 1,5 meter is. De hoogte boven het vloeroppervlak moet ten minste 2,1 meter zijn. De drempelhoogte is maximaal 20 mm; óf,
- 2) per woning is ten minste één stallingsmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig in een gemeenschappelijk overdekte stallingsvoorziening maximaal 50 meter van de woning, die in ieder geval vanaf de straat bereikbaar is.

Bewoners die geen stallingsmogelijkheid op eigen grond hebben kunnen een aanvraag indienen voor een fietstrommel.

#### *Gewenste ontwikkeling*

Voor diverse locaties in het plangebied wordt functiewijziging en/of nieuwbouw mogelijk gemaakt. Voor die ver- of nieuwbouw gelden de parkeernormen uit de nota "Parkeren en stallen".

#### *Conclusie*

De onderstaande ontwikkelingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan:

- garages, opritten en parkeerkelders zijn waar mogelijk uitsluitend bestemd voor parkeren;
- voortuinen (indien ruimtelijk aanvaardbaar) zijn bestemd voor parkeren om het mogelijk te maken dat bewoners in de voortuin parkeren.

## 7.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

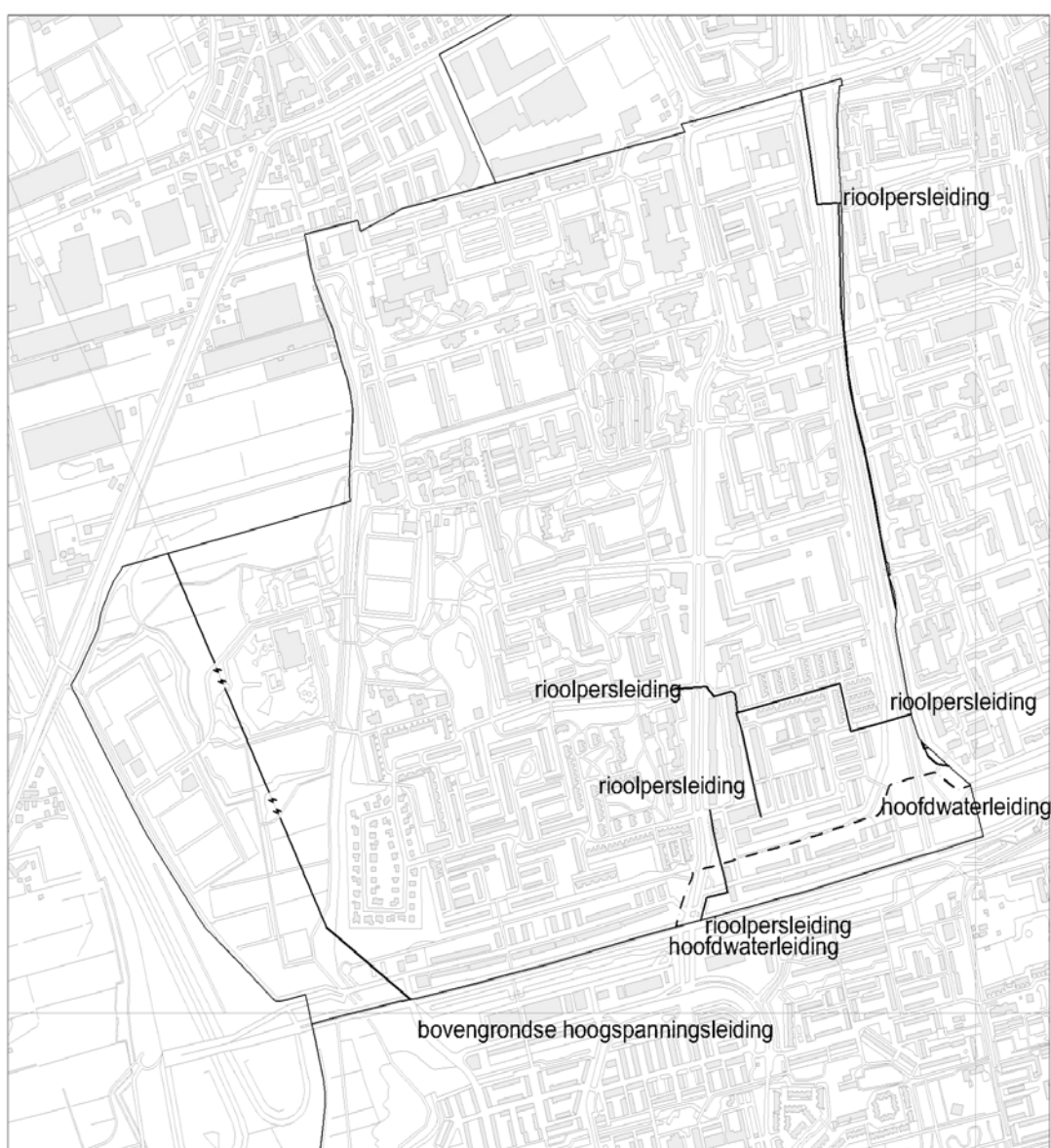
### 7.2.1 Kabels en leiding

#### *Bestaande situatie*

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

Het betreft:

- Rioolpersleiding Ø80 cm, strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling.
- Watertransportleidingen Ø61,8 cm , Ø80 cm strookbreedte aan weerszijde van 500 cm, bron: Nota Planbeoordeling.
- Bovengrondse hoogspanningsleiding 150 KV, zakelijk rechtstrook van 55 meter, bron: Tennet.



figuur 27: Planologisch relevante kabels- en leidingen

### *Beleid en onderzoek*

Het beleid voor leidingen en telecomvoorzieningen is grotendeels verwoord in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). Transport via buizen valt daarbij onder externe veiligheid. Ten aanzien van leidingen en telecomvoorzieningen zijn door de ministeries van VROM en EZ diverse circulaire's en adviezen uitgebracht die betrekking hebben op risico's en gezondheidseffecten. Vooral wanneer sprake is van zoneringsmaatregelen is deze informatie relevant voor bestemmingsplannen. Het gaat dan bijvoorbeeld over de aan te houden veiligheidszones met bouwbeperkingen langs leidingen.

Per 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke Ordening. Deze toets houdt in dat de waterbeheerder het bestemmingsplan beoordeelt. Voor de beoordeling van ruimtelijke plannen heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de Handreiking watertoets 2004 opgesteld. In deze handreiking is voor wat betreft afvalwater en riolering opgenomen dat alle aanwezige en geprojecteerde rioolwatertransportleidingen en de gronden aan weerszijden daarvan als zodanig moeten worden bestemd. Daarbij moet minimaal rekening worden gehouden met de afstanden, zoals aangegeven in de Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland. De provinciale nota Planbeoordeling gaat uit van een minimale strookbreedte aan weerszijden van de leiding van; 400 cm voor leidingen met een diameter van 100 tot 400 mm; 500 cm voor leidingen met een diameter van 400 tot 1800 mm.

### *Gewenste ontwikkeling*

Voor het plangebied worden met betrekking tot kabels en leidingen worden geen relevante ontwikkelingen verwacht.

### *Conclusie*

De aanwezige relevante kabels en leidingen zijn, inclusief de zone waarbinnen beperkingen gelden, op de plankaart opgenomen

## 8 Cultuurhistorie

### 8.1 Archeologie

#### 8.1.1 *Bestaande situatie*

In de ondergrond van het plangebied komen geulafzettingen en kleidekafzettingen voor van de Duinkerke I-transgressiefase (300 v.Chr – 0). Deze afzettingen hebben plaatsgevonden in een veengebied, waarvan nog enkele delen van overstromingen gevrijwaard zijn gebleven. Dit Hollandveen ligt in het centrale zuidelijke deel van het plangebied nog vrijwel direct onder een dun kleidek onder het ophogingszand. Dit veen was in de Midden-IJzertijd, ongeveer rond 300 voor Chr., in de nabijheid van veenriviertjes goed genoeg ontwaterd om bewoond te worden. Doordat later deze veenriviertjes gedurende de Duinkerke I-transgressiefase werden verbreed en verdiept, werden deze bewoning afgebroken en werden de huiserven afgedekt met een laag klei, of door de verbrede rivier verspoeld.

De geulen waren aan het begin van de Romeinse tijd grotendeels verland. Als gevolg van klink en oxidatie is inversie in het oorspronkelijke landschap opgetreden waardoor de geulafzettingen als relatief hoger gelegen ruggen boven hun directe omgeving gingen uitsteken. Deze zogenaamde kreekruggen waren in de Romeinse tijd uitstekende plekken om boerderijen op te bouwen en om akkers op aan te leggen. In de regel zijn de geulsedimenten in de omgeving van Delft dan ook intensief bewoond geweest. Op de archeologische waardenkaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland, hebben de geulafzettingen daarom het predikaat "zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen" gekregen, terwijl aan de aansluitende dekafzettingen een redelijke tot grote trefkans wordt toegeschreven.

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

Uit de Middeleeuwen dateert ook de Tanthofkade, die uit de ontginningsperiode dateert. Dit lijnelement beschermde oorspronkelijk het reeds ontgonnen gebied van de Abtswoude tegen het buitenwater van het nog niet ontgonnen gebied van de latere Kerkpolder.

Enkele archeologische vindplaatsen zijn bekend (figuur 28). Deze vindplaatsen zijn ontdekt tijdens het bouwrijp maken van het plangebied in het einde van de jaren zestig van de vorige eeuw. Er heeft toen geen uitgebreid onderzoek naar de archeologische sporen en vondsten plaatsgevonden. Er was in die periode nog geen professionele archeologische instantie in de regio aanwezig. Sindsdien hebben er weinig ontsluitingen in het gebied plaatsgevonden die inzicht konden geven in de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het gaat om vindplaatsen uit de Romeinse tijd en uit de Late Middeleeuwen. De vindplaatsen uit de Romeinse tijd liggen op één uitzondering na waarschijnlijk allemaal op geulafzettingen van Duinkerke I. Uitzondering is een vindplaats uit de Romeinse tijd die op het veen ligt, maar de ligging van de vondsten is slechts bij benadering bekend. Op grond van de vondsten lijkt het allemaal om nederzettingsvondsten te gaan. Naar verwachting zullen deze vindplaatsen nog grotendeels in de bodem bewaard zijn gebleven, onder het ongeveer 80 cm dikke ophogingszand.

Onderzoek in de directe omgeving van het plangebied heeft uitgewezen dat rondom de huiserven een uitgebreid verkavelingssysteem op de dekafzettingen aanwezig is, bestaande uit een gecompliceerd patroon van sloten, greppels en restbeddingen van kreken.

### **8.1.2 *Beleid en onderzoek***

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta), dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd, stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2001 - 2004, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

De provincie Zuid-Holland hanteert in de Nota Planbeoordeling 2003 het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS-kaart) tenminste een redelijke tot grote verwachting op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Artikel 9 Bro verplicht overigens burgemeester en wethouders er al toe onderzoek te doen naar de bestaande toestand in de gemeente.

Voorzover er onzekerheid blijft bestaan over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient voor het bouwrijp maken een aanlegvergunningstelsel te worden gehanteerd, hetzij in het bestemmingsplan, hetzij in een voorbereidingsbesluit als voorloper van een nieuw bestemmingsplan. Het verlenen van aanlegvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

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

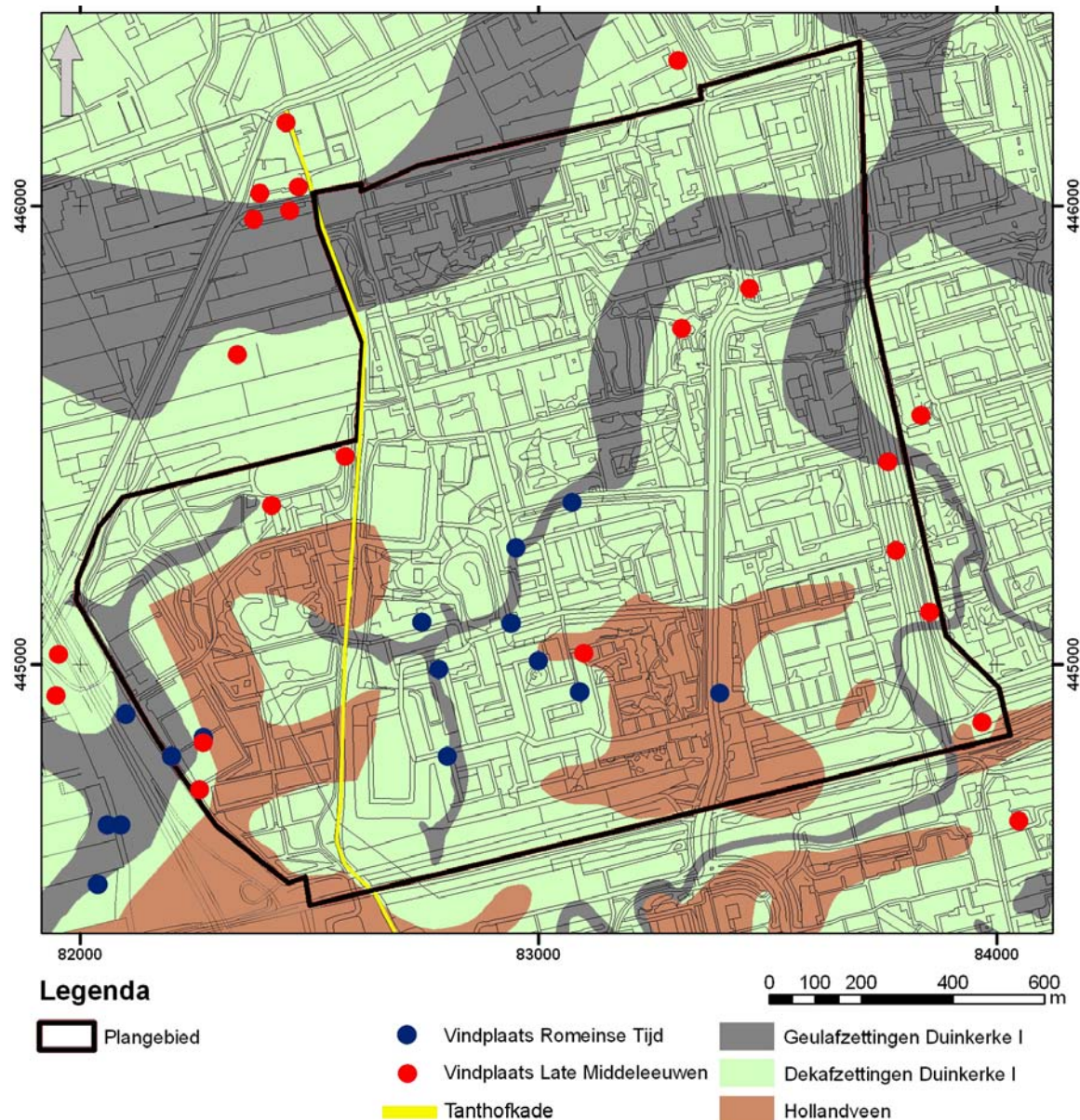
### **8.1.3 *Gewenste ontwikkeling***

De huidige bebouwing van het plangebied maakt het vrijwel onmogelijk om eventueel aanwezige archeologische waarden vooruitlopend op wijzigingen van het bestemmingsplan in kaart te brengen. In het gebied worden overigens weinig fysiek ruimtelijke veranderingen verwacht. Omdat er geen terreinen met zekerheid vrijgegeven kunnen worden, dient er derhalve een aanlegvergunning voor grondroerende activiteiten te worden verlangd, zodat voordat ingrepen in de bodem dieper dan 80 cm worden verricht die een verstorende invloed op de natuurlijke ondergrond hebben, een verkennend archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd om mogelijk aanwezige oudheidkundige waarden te inventariseren en te waarderen (figuur 29). De gewenste situatie is dat aanwezige archeologische vindplaatsen van hoge waarde duurzaam worden ingepast in de toekomstige inrichting van het plangebied. Indien dit niet mogelijk is, dienen de archeologische gegevens te worden gedocumenteerd door opgravingen die voorafgaand aan het bouwrijp maken worden uitgevoerd.

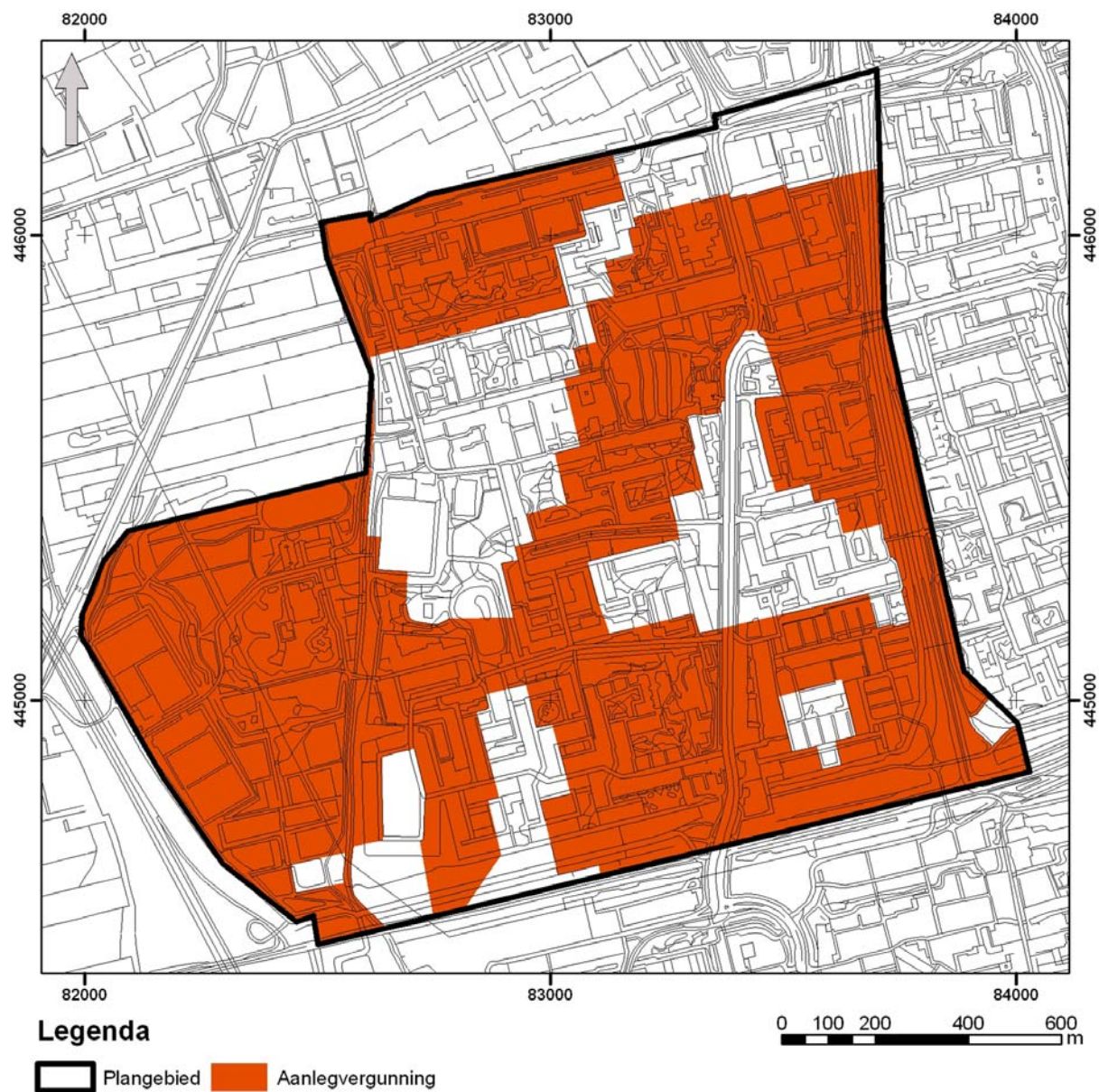
De aanlegvergunning geldt voor die delen van het plangebied waar geulafzettingen voorkomen, en hun directe omgeving. Uit de plaatselijke situatie blijkt dat de kans op nederzettingen uit de Romeinse tijd veel geringer is in die delen van het plangebied waar dekafzettingen voorkomen. In afwijking van het provinciale beleid is hier geen aanlegvergunning gewenst. Voor het gebied waar het veen slechts door een dunne laag klei is afgedekt, bestaat een redelijke kans op het aantreffen van bewoningsresten uit de Midden-IJzertijd. Ook die gebieden dienen onder een aanlegvergunning te worden gebracht. Ten slotte dient er ook een strook langs de huidige Provincialeweg onder een aanlegvergunning te worden gebracht, omdat hier een lintbebouwing van boerderijen uit de Middeleeuwen kan worden verwacht.

#### 8.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn archeologische vindplaatsen uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen bekend en er kunnen nog meerdere vindplaatsen, onder meer uit de IJzertijd worden verwacht. Door voorafgaand aan en gedurende de versterking de genoemde maatregelen te treffen, wordt overeenkomstig het doel van het Verdrag van Malta (Valleta) zoveel mogelijk recht gedaan aan het archeologisch erfgoed. Hiermee voldoet het bestemmingsplan voor het aspect archeologie aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.



figuur 28: geologische ondergrond van het plangebied met daarop de bekende archeologische vindplaatsen



*figuur 29: plangebied met daarop aangegeven welke gebieden onder een aanlegvergunning moeten worden gebracht bij roering van de ondergrond dieper dan 80 cm*

## 8.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

### 8.2.1 *Bestaande situatie*

De wijk Buitenhof is gebouwd vanaf de late jaren zestig, na 1967. Ze is resultaat van een nogal langdurige planvorming tussen 1960 en 1970. Over het eerste Uitbreidingsplan uit 1962 ontstond een heftige discussie. Deze ging vooral over het veronderstelde teveel aan hoogbouw in het plan, en het gebrek aan eengezinswoningen. Meerdere planaanpassingen resulteerden in het Bestemmingsplan uit 1967 met nu overwegend middelhoogbouw. In de twee meest zuidelijke wijkdelen werden nu de gewenste eengezinswoningen gepland. Voor het overgrote deel van de Buitenhof is de structuur wel bepaald door het uitbreidingsplan van 1962.

Het plangebied was tot de aanleg van Buitenhof een landelijk weidegebied waarin enkele boerderijen waren gelegen. Voor deze uitbreiding moesten de bestaande landschappelijke structuren – de polderverkaveling en de met boerderijen omzoomde historische route Abtswoudseweg – wijken. Ter plaatse daarvan werd de Provincialeweg aangelegd, en daardoor is tot de Kruithuisweg deze oude structuur totaal verdwenen. Het enige oude landschappelijke element dat in het plangebied gehandhaafd bleef is de Tanthofkade. Destijds vormde deze de gemeentegrens met Schipluiden en tevens de westelijke begrenzing van het uitbreidingsplan. De Tanthofkade met de erlangs lopende sloten dateert mogelijk al uit de 12de eeuw. De naam Tanthof zou een verbastering zijn van "Aan 't hoofd", waarmee bedoeld zou zijn dat de kade aan het uiteinde van de ontginningsverkavelingen ligt die zich vanaf de vroegere Abtswoudseweg westelijk uitstrekten. De wijk Buitenhof is door grondruil met (toen nog) de gemeente Schipluiden uitgebreid met het gebied ten westen van de Tanthofkade. Daarin is onder andere het zwembad Kerkpolder gelegen. Het plangebied wordt nu westelijk begrensd door een gedeelte van de Tramkade; de kade langs de Gaag, een in oorsprong in de Middeleeuwen gegraven vaart tussen Den Hoorn en Schipluiden. De kade dankt zijn naam aan de erover aangelegde stoomtramlijn begin 20ste eeuw.

De Buitenhof is, na de Voorhof, de tweede grootschalige Delftse wijk die ontworpen werd vanuit de principes van de modernistische stedenbouw: een heldere functiescheiding wonen/werken/groen/verkeer en vrij in de ruimte staande gebouwen.

In het oorspronkelijke concept uit 1962 werd de wijk helder geled in buurten die geheel door groen werden omgeven. De Buitenhofdreef werd als centrale groene as bewust schuin gelegd ten opzichte van de rechthoekige structuur van de bebouwing, wat in een dynamische beleving resulteerde. Begin en eind van de dreef werden nadrukkelijk gemarkeerd met hoogbouwaccenten, uitgevoerd in het zuiden als studentenflats aan de Van Hasseltlaan, en bij de belangrijke knik in de route naar de Martinus Nijhofflaan met drie sterflats (ontwerp van R.H. Fledderus/ B.C. van Gendt).

Door latere planaanpassingen en invullingen is in het noordelijk gebiedsdeel de structuur van buurten als lobben in het groen niet helder. In het middengebied rond de Buitenhofdreef is deze structuur wel uitgevoerd en ook duidelijk ervaarbaar, met zicht vanaf de dreef in de groene "wiggen" van Bachsingel/ Pijperring en de V.d. Slootsingel.

In de Buitenhof is in overgrote mate etagebouw met galerijwoningen in middelhoogbouw gerealiseerd. Alleen in de eerste twee buurten (I en II) werd een stempelverkaveling toegepast. De andere buurten aan weerszijden van de Buitenhofdreef (III en IV) werden vrijer verkaveld. De beide zuidelijke buurten tot slot werden vanwege de eengezinswoningbouw meer kleinschalig verkaveld, met combinaties van pleintjes, woonpaden en woonhoven.

In het noordelijke deel van de wijk verzezen ziekenhuizen (toen nog aparte instellingen, later gefuseerd) en schoolgebouwen voor voortgezet onderwijs die als stedelijke voorzieningen kunnen worden beschouwd. Meer centraal in de wijk kwamen wijkvoorzieningen in de vorm van bejaardenhuizen en basisscholen.

Het uit de tweede helft van de jaren '60 daterende ontwerp van Openbare Werken voor de groenaanleg is bijzonder. Het voorzag in een groot wijkpark en in groenvoorzieningen in de buurten met een scala aan inrichtingselementen zoals bloemenhoeken, trapveldjes, speelweides en een 'indianenterrein'.

Evenals in de Voorhof werd ook in de Buitenhof seriematige woningbouw in grote getallen gerealiseerd. In de Buitenhof werd elke buurt uitgevoerd als project van één architect, en een aannemer met zijn eigen (montage)bouwsysteem. De op het Bestemmingsplan Buitenhof uit

1967 aangegeven woonbuurten Buitenhof I, II, III, en IV zijn de eerst gerealiseerde delen. In buurt I, ten zuiden van de Diepenbrockstraat, staat galerijbouw in drie lagen op een onderbouw, stempelgewijs verkaveld met twee soorten haakblokken (Van Tijen, Boom, Posno). Deze woningen zijn gerealiseerd als zogenaamde Keuzeplanwoningen: goedkope woningen met relatief veel ruimte. Ook de andere buurten in het middengebied kregen middelhoogbouw bestaande uit drie- en vierlaagse galerijflats, in meer vrije verkavelingen uit haak- en strookvormige blokken. Buurt III (aan weerszijden van de Buitenhofdreef rond Pijperring en Händellaan) werd ontworpen door R. Fledderus, buurt IV (Haydnlaan e.o.) door architect Gillis. Buurt II, ten zuiden van de Brahmslaan, is van de andere duidelijk afwijkend met vier zeer hoge galerijflats (de zogenaamde ERA-woningen). Als zodanig is zij de enige Buitenhof-buurt die bijna is uitgevoerd volgens de oorspronkelijke plannen uit 1962.

Aan de Gebbenlaan werd in 1970 een proefverkaveling met een bijzonder woningtype gerealiseerd: de zogenaamde Diagoonwoningen, ontworpen door architect Herman Hertzberger. De opzet van het interieur, met verschillende verdiepingshoogtes en doorzichten, en de relatie tussen woning en straat waren vernieuwend.

### 8.2.2 *Beleid en onderzoek*

Het algemene kader wordt gevormd door de nota: Monumenten bij de tijd - Monumentenzorg in Delft 1994-2004, en de Monumentenverordening 1997. Met de nieuwe gemeentelijke monumentennota voor de periode 2007-2017 is begin 2006 gestart. In oktober is het concept in procedure gegaan en ter inzage vrijgegeven. Het gemeentelijke monumentenbeleid Delft bestrijkt het totale gemeentelijke grondgebied.

Er liggen geen rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied.

Het plangebied is onderwerp geweest van een het gehele gemeentegebied bestrijkende inventarisatie, te weten de Inventarisatie Wederopbouw 1940-1965. Medio 2005 is dit onderzoek gestart naar cultuurhistorisch waardevolle architectuur en stedenbouw in Delft uit de Wederopbouwperiode 1940-1965 dat zal resulteren in inventarisatie en waardering van zowel gebouwen als stedelijke structuren. Voor wat betreft de architectuur is het uiteindelijke doel een voorstel tot aanwijzing van de belangrijkste objecten als gemeentelijk monument. Medio 2006 is de voorselectie opgesteld van de cultuurhistorisch meest waardevolle objecten, waaruit naar verwachting begin 2007 50 à 75 objecten worden aangewezen. Er liggen geen cultuurhistorisch waardevolle objecten uit de onderzoeksperiode zelf binnen het plangebied, echter wel één object uit de direct daaropvolgende periode: de Diagoonwoningen van Hertzberger (1968-1970).

#### *Waardevolle objecten en structuren*

De cultuurhistorische betekenis van de Buitenhof is die van de tweede grootschalige Delftse wederopbouwwijk, waarvan de uitwerking te beschouwen is als een kritiek op de eerste wijk Voorhof. In de Buitenhof overheerst middelhoogbouw van 4 of 5 bouwlagen in plaats van "echte" hoogbouw (10 of meer bouwlagen). En er is een omslag van voornamelijk stempelverkaveling naar iets meer vrije verkaveling. Qua structuur en op enkele onderdelen is de wijk kwalitatief hoogwaardig uitgewerkt.

De bijzondere stedenbouwkundige onderdelen in het plangebied zijn:

|                                                                                                    |                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Structuur van de wijk aan beide zijden van de Buitenhofdreef tussen M. Nijhofflaan en Kruithuisweg | Consequente, en in nog gave staat verkerende uitwerking van het oorspronkelijke concept van buurten in het groen |
| Buitenhofdreef                                                                                     | Hoofdverkeersweg vormgegeven als centrale groene as, aan begin en eind met hoogbouwaccenten gemarkeerd           |
| Groenaanleg binnenin de buurten, o.a in buurten II en III                                          | Bijzondere groenaanleg met een veelheid aan inrichtingselementen.                                                |

De cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn:

Het complex 'Diagoonwoningen' aan de Gebbenlaan uit 1968-1970.

Deze woningen zijn landelijk gezien architectuurhistorisch zeer belangrijk, zowel vanwege de eigen kwaliteiten op zich als hun voorbeeldfunctie. Zij vervullen een sleutelrol in de omslag rond 1970 in architectuur en stedenbouw naar kleinschalige, meer individuele woonvormen.

### **8.2.3 Gewenste ontwikkeling**

De Tanthofkade met de naastgelegen sloten en bermen dient als cultuurhistorisch waardevol element behouden te blijven.

De Diagoonwoningen aan de Gebbenlaan 32 t/m 39 worden als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op de plankaart aangegeven. De woningen zijn zo opgezet dat ze zeer flexibel zijn qua indeling- en uitbreidingsmogelijkheden. Omdat de waarde juist gelegen is in de door de ontwerper gewenste en voorziene flexibiliteit, hoeven voor dit object geen te sterk belemmerende bepalingen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Op dit moment is bekend dat er bij de Sporthal, langs de Martinus Nijhofflaan/ Buitenhofdreef een ruimtelijke herontwikkeling zal gaan plaatsvinden. Deze ontwikkeling past met het nieuwe hoogbouwaccent bij de sterflats in de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek. Voor het gebiedsdeel rondom het Reinier de Graafgasthuis is recent een ontwikkelingsplan vastgesteld. De meer perceelsgewijze aanpak van de herontwikkeling volgt ook hier uit de specifieke karakteristiek van dit deel.

Behoud van de overig aanwezige cultuurhistorische waarden van dit wederopbouwgebied is in het bestemmingsplan voldoende gegarandeerd. Ingrijpende structurele veranderingen zullen voorafgegaan worden door ontwikkelingsplannen en/of bestemmingsplannen, waarbij dan eventuele consequenties voor de cultuurhistorische waarden opnieuw worden bekeken.

### **8.2.4 Conclusie**

Bovengenoemd object zal als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden bestemd, en als zodanig op de plankaart worden aangegeven.



## 9 Handhaving

### 9.1 Bestaande situatie

Handhaving in dit plangebied gebeurde in het verleden niet planmatig. In verband met beperkingen in het tot voor kort gebruikte registratiesysteem, zijn geen concrete gegevens beschikbaar over de aard en aantallen handhavingsonderzoeken en de resultaten daarvan. Handhavingszaken van de afgelopen jaren zijn te categoriseren als incidenteel en naar aanleiding van klachten van omwonenden of constatering van de bouwinspecteur van bouwen zonder vergunning.

### 9.2 Beleid onderzoek

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

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

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

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

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

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

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

Zuidwest 2 valt onder het type plangebied: "woonwijk". De algemene prioriteitsstelling voor dit type plangebied is als volgt:

| Handhavingprioriteit  |                                                          |   |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|---|
| Milieu:               | Water (g/b)                                              | 2 |
|                       | Ecologische structuur (g/b)                              | 2 |
| Ruimtelijke Ordening: | Stedenbouwkundige hoofdstructuur en openbare ruimten (b) | 2 |
|                       | Bezoning, zicht en privacy                               | 3 |
|                       | Stank, geluid en stofoverlast (b)                        | 3 |
| Economie:             | Algemeen (g)                                             | 3 |

(g=gebruik b=bebouwing)

Er is geen reden om voor het plangebied Zuidwest 2 van de algemene prioriteitsstelling af te wijken. Dat betekent dat de handhaving over het algemeen regulier zal zijn en zich voornamelijk zal richten op de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de openbare ruimte, het water en de ecologische structuur.

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar illegale bouwwerken en illegaal gebruik in het plangebied. De inventarisatie heeft geresulteerd in circa 150 constatering van illegaal gebruik en illegale bebouwing. Komende maanden zal in deze zaken nader onderzoek worden uitgevoerd zodat deze illegale bouwwerken en het illegale gebruik tijdig kan worden gewraakt.

### 9.3 Gewenste ontwikkeling

De kwaliteit van dit gebied is met name gelegen in de beschikbare onbebouwde ruimtelijke omgeving. Prioriteit in de handhaving ligt bij het openhouden van het openbaar gebied en de binnenterreinen tussen de woonblokken, het bewaken van het water en de ecologische zones en het optreden tegen strijdig gebruik.

De huidige handhaving zal worden voortgezet op basis van luchtfoto's, controle langs de straat en behandeling van klachten. Voor de controle langs de straat zal een meer planmatige aanpak worden opgesteld. Hierin zal worden opgenomen dat per maand één dag wordt ingeroosterd voor inspectie van een straat of deel van een wijk. Naast dossiervorming ontstaat er via die aanpak een meer planmatige aanpak van de reguliere (circa tweemaal per jaar) handhaving.

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

### 9.4 Conclusie

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn verschillende illegale situaties aan het licht gekomen. Tegen deze situaties zal via handhaving worden opgetreden. Prioriteit van de handhaving in dit plangebied zal gericht zijn op het openhouden van het openbaar gebied (waaronder ook het parkeren in de voortuin) en de binnenterreinen tussen de woonblokken. Dit kan worden gerealiseerd binnen de beschikbare formatie.

## 10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

### 10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan zal, na een akkoord van burgemeester en wethouders, worden besproken door de gemeenteraad, vertegenwoordigd in de commissie Ruimtelijke Ordening. Indien deze commissie instemt met het ruimtelijke beleid, zoals verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan, dan zal het bestemmingsplan onderwerp zijn van overleg en inspraak. Het voorontwerp zal aan diverse overlegpartners als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden worden en in het kader van inspraak voor een periode van 4 weken ter inzage worden gelegd voor omwonenden en andere belanghebbenden, met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke inspraakreacties. Gedurende die periode zal, tijdens een inspraakbijeenkomst, tevens de gelegenheid geboden worden voor mondelinge inspraak.

Alle overleg- en inspraakreacties zullen worden samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg. Het voorontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van de reacties worden aangepast tot het ontwerp bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders geven het ontwerp bestemmingsplan vervolgens vrij voor inzage voor de duur van 6 weken voor schriftelijke en mondelinge zienswijzen. Alle zienswijzen zullen samengevat en beantwoord worden in de Nota Zienswijzen.

Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast en zal het aan de raad worden aangeboden ter vaststelling. In de praktijk adviseert de commissie Ruimtelijke Ordening de raad over de vaststelling.

Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan ter goedkeuring aangeboden aan de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Indieners van zienswijzen kunnen tegen het vastgestelde plan, en overige belangstellenden tegen gewijzigde onderdelen, gedurende 6 weken bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Vervolgens zal Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan al dan niet goedkeuren. Tegen dit goedkeuringsbesluit staat voor indieners van bedenkingen en gedurende 6 weken de mogelijkheid op tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

### 10.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het plangebied is bestaand stedelijk gebied, waarbinnen een aantal locaties ligt waar ontwikkelingen zijn te verwachten binnen de planperiode.

In het onderstaande zijn deze ontwikkelingen benoemd en is aangegeven hoe deze ontwikkelingen financieel zijn gedekt.

#### Grondbedrijf

De ontwikkelingen ten laste van het Grondbedrijf (GB) zijn opgenomen in het Meerjaren Programma Vastgoed (MPV). Voor eventuele nadelige saldi van deze ontwikkelingen wordt via het MPV dekking geregeld door middel van het treffen van een voorziening ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf. Indien een grondexploitatie nog in voorbereiding is, wordt met de vaststelling van de definitieve grondexploitatie door de Raad ook de dekking vastgesteld. Indien er wordt besloten om de grondexploitatie niet in uitvoering te brengen, worden de gemaakte voorbereidingskosten verrekend met de algemene reserve van het grondbedrijf.

In het plangebied zijn de volgende grondexploitaties in voorbereiding:

- Brahmstraat 40: herontwikkeling van een schoollocatie tot woningbouwlocatie;
- Händellaan 108: ontwikkeling van een gezondheidscentrum.

#### Algemene dienst

Naast bovengenoemde ontwikkelingen zijn er ook enkele ontwikkelingen in het plangebied die ten laste komen van de exploitatierekening, ofwel de Algemene Dienst (AD), van de

gemeente Delft. Dekking van deze ontwikkelingen wordt meegenomen in de Programma-begroting die jaarlijks door de Raad wordt vastgesteld.

In het kader van dit bestemmingsplan gaat het hierbij om de volgende ontwikkelingen:

- herstructurering van de Martinus Nijhofflaan / Provincialeweg / Buitenhofdreef;
- Waterstructuurvisie;
- Wijkcentrum Buitenhof (Fledderus);
- Kind- / fietslint bij scholen Van Rijslaan / sportpark Kerkpolder;
- Voorziening paden bij Kerkpolder.

#### Private ontwikkelingen

Uitgangspunt bij private ontwikkelingen is dat alle kosten en opbrengsten voor rekening en risico van de private partij(en) komen. Dergelijke ontwikkelingen hebben dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente.

In het plangebied zijn de volgende private ontwikkelingen te onderscheiden:

- Reinier de Graaf Gasthuis: ontwikkeling van woningbouw op ziekenhuislocatie.

#### Conclusie

De uitvoering van de op ontwikkeling gerichte delen van het bestemmingsplan zijn financieel uitvoerbaar.