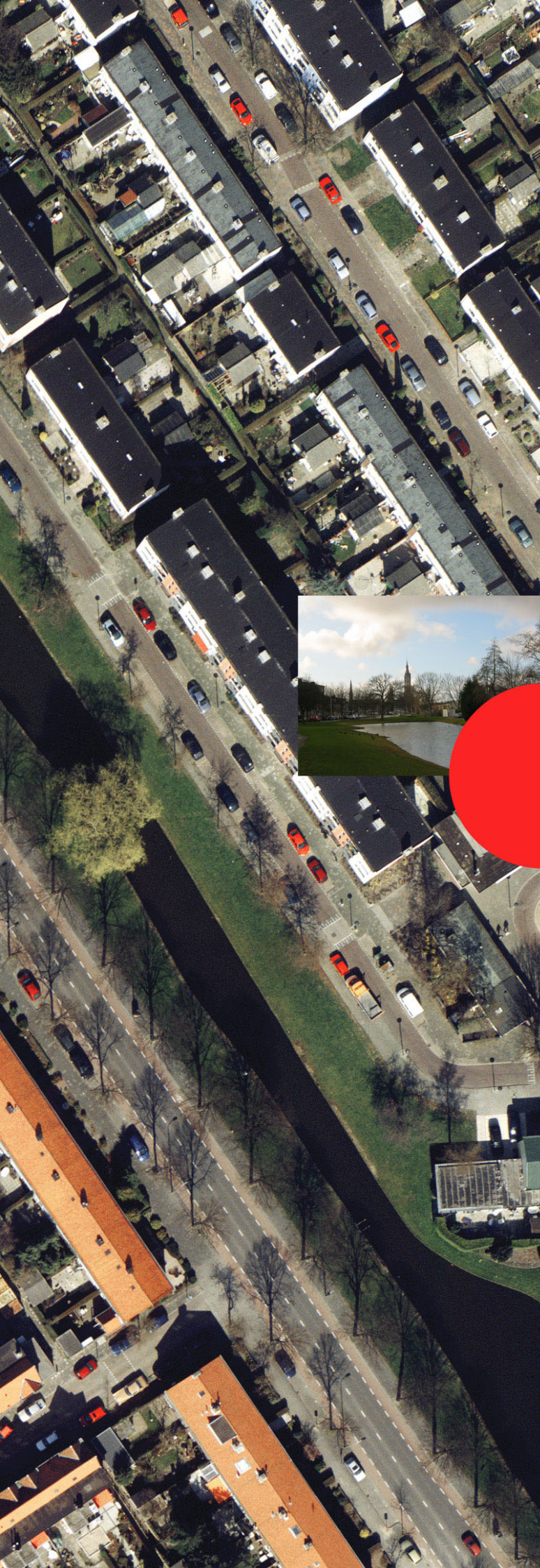




Bestemmingsplan Noordoost

6 juni 2007

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

NOORDOOST

VASTGESTELD DOOR DE RAAD

d.d.

GOEDGEKEURD DOOR GS

d.d.

6 juni 2007

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel planvorming	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Opbouw plan	7
2	Gebiedsvisie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Beleid bestaand stedelijk gebied	9
2.3	Locaties voor herstructurering	9
2.4	Overige ontwikkelingen	10
3	Juridische planbeschrijving	11
3.1	Verantwoording planvorm	11
3.2	Systematiek bestemmingen	11
4	Ruimtelijke opzet	19
4.1	Bestaande situatie	19
4.2	Beleid en onderzoek	21
4.3	Gewenste ontwikkelingen	25
4.4	Conclusie	27
5	Functies	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Wonen	29
5.3	Bedrijven, Kantoren	30
5.4	Maatschappelijke voorzieningen	32
5.5	Horeca en Detailhandel	33
5.6	Openbare ruimte	34
6	Milieu	39
6.1	Water	39
6.2	Ecologie	44
6.3	Bodem	47
6.4	Milieuzonering bedrijven	49
6.5	Geluid	50
6.6	Luchtkwaliteit	52
6.7	Externe veiligheid	54
6.8	Duurzaam bouwen en energie	55
7	Infrastructuur	57
7.1	Bovengronds (verkeer en vervoer)	57
7.2	Ondergronds (kabels en leidingen)	65
8	Cultuurhistorie	67
8.1	Archeologie	67
8.2	Cultuurhistorisch waardevolle structuren en bebouwing	71
9	Handhaving	75
9.1	Bestaande situatie	75
9.2	Beleid onderzoek	75
9.3	Gewenste ontwikkeling	76
9.4	Conclusie	76
10	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	77
10.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
10.2	Financiële uitvoerbaarheid	78
	Bijlage 1: Tabellen met monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	79
	Bijlage 2: Tabel met monumentale bomen	81

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvorming

Het voorliggende bestemmingsplan Noordoost 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 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.

Belangrijkste 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, waarbij de locatie Koepoort, de nieuwbouw van de Bieslandhof en de Bomenwijk de meest in het oog springende zijn.

De voorgenomen herstructurering van de Bomenwijk zal gefaseerd worden uitgevoerd. Hiervoor zullen eerst in delen ontwikkelingsplannen worden opgesteld. Alleen voor de eerste fase van de Bomenwijk is het ontwikkelingsplan vastgesteld, dit is opgenomen in het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

De plangrens wordt gevormd door de gemeentegrens in het noorden, de A13 in het oosten, de Oostpoortweg in het zuiden en Rijn-Schie kanaal en de Vrijenbanselaan aan de westzijde (Figuur 1). Het plangebied grenst aan het grondgebied van de gemeente Rijswijk. Het plangebied is de wijk Vrijenban en omvat de buurten:

- Indische Buurt Noord
- Indische Buurt Zuid
- St. Joris
- Koepoort
- Bomenwijk
- Biesland
- Heilige Land

Een gedeelte van de Indische Buurt – het bedrijventerrein tussen de Haagweg, het Brasserspad en de Vrijenbanselaan – is niet in het plangebied meegenomen. Het zal worden meegenomen in het bestemmingsplan voor het DSM-terrein (bedrijventerrein Delft Noord). Er ontstaan zo bestemmingsplangebieden die qua functionele invulling beter op elkaar aansluiten. Het belangrijkste voordeel is dat de al dan niet wijzigende milieucontouren (met name geluidscontouren) van DSM in het bestemmingsplan kunnen worden meegenomen.

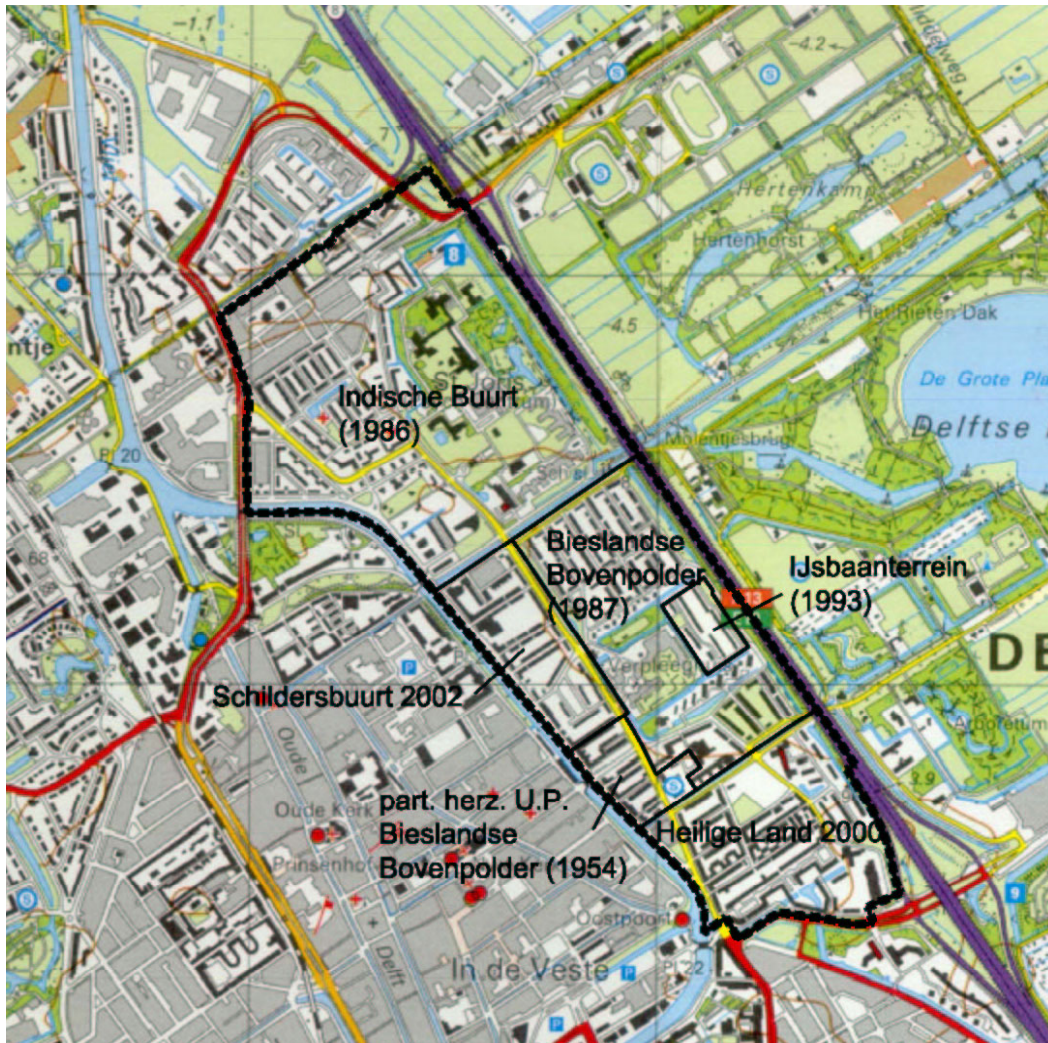


Figuur 1: luchtfoto met aanduiding begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden in het noordoostelijke deel van Delft 6 verschillende bestemmingsplannen (zie Figuur 2). Het gaat om:

- uitbreidingsplan Bieslandse Bovenpolder uit 1954;
- bestemmingsplan Bieslandse Bovenpolder uit 1987;
- bestemmingsplan Indische Buurt uit 1986;
- bestemmingsplan Heilige Land uit 2000;
- bestemmingsplan Oude IJsbahn uit 1993;
- bestemmingsplan Schildersbuurt uit 2002.



Figuur 2: bestemmingsplannen die binnen het plangebied worden vervangend door dit bestemmingsplan

1.4 Opbouw plan

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan, de gebiedsvisie, bevat een samenvatting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 wordt 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 worden tot slot de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

2 Gebiedsvisie

2.1 Inleiding

Het gebied van het onderhavige bestemmingsplan beslaat voor een groot deel bestaand stedelijk gebied, waarvoor de komende tien jaar in ruimtelijk opzicht geen grote 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.

Op enkele plaatsen zijn ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij de locatie Koepoort, de nieuwbouw van de Bieslandhof en de Bomenwijk de meest in het oog springende zijn. Daarnaast kan functiewijziging en/of herontwikkeling op kleine schaal aan de orde zijn. Voor de locatie Koepoort en voor Bomenwijk, deelplan 1 zijn ontwikkelingsplannen vastgesteld.

2.2 Beleid bestaand stedelijk gebied

Voor de verschillende woningen wordt de bestaande ruimtelijke opbouw als uitgangspunt aangehouden. Hoofdgebouwen mogen doorgaans niet worden vergroot, uitgezonderd de toevoeging van dakkapellen en aan- en uitbouwen. Ophogen of optoppen wordt niet mogelijk gemaakt. De uitbreidingsmogelijkheden van de aanwezige woningen zijn grotendeels volgens de in het Handboek bestemmingsplannen opgenomen uniforme voorschriften geregeld, behalve daar waar de bestaande situatie een afwijking van deze uniforme voorschriften legitimeert. Dit speelt met name bij beneden- en bovenwoningen. De benedenwoningen hebben hun woonoppervlak voor een groot deel in een doorgaans diepe uitbouw. Tevens speelt dit in bestaande situaties waar de uitbouwen of in de oorspronkelijke bouw of in het merendeel van de gevallen veel dieper zijn dan de Delftse standaard 2,50 m. Voor die gevallen is bepaald dat de maximale bebouwingsdiepte voor aan- en uitbouwen niet geldt.

Rond de Gerard van Loonstraat is een aantal dakuitbouwen gerealiseerd dat feitelijk het aantal verdiepingen doet toenemen. Deze zijn op de grens van het ruimtelijk acceptabele. Een aantal van deze dakopbouwen past onder de vrijstellingsbevoegdheden voor dakopbouwen. Voor de overige dakopbouwen is gekozen deze niet positief te bestemmen. Zij vallen onder de overgangsbepalingen en kunnen uiteraard gewoon blijven bestaan, nieuwe uitbouwen volgens dezelfde opzet worden niet mogelijk gemaakt.

2.3 Locaties voor herstructurering

Voor de locatie Koepoort is een ontwikkelingsplan vastgesteld. Voortschrijdend inzicht maakt dat ten opzichte van het ontwikkelingsplan het hotel wijzigingen heeft ondergaan, die in dit bestemmingsplan worden beschreven en mogelijk gemaakt.

De herstructurering van het St. Joris terrein is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Over de plannen is nog geen overeenstemming bereikt, waardoor opnemen in het bestemmingsplan niet mogelijk is. De gebruiks- en bouwvoorschriften uit het vigerende bestemmingsplan zijn derhalve overgenomen en geactualiseerd conform het Handboek bestemmingsplannen.

De Bieslandhof heeft de afgelopen tijd een nieuw gebouw gerealiseerd. Na ingebruikname kwamen de gebouwen aan de oostzijde vrij. Hierin wordt na een verbouwing een gezondheidscentrum gevestigd.

De herstructurering van de Bomenwijk zal gefaseerd worden uitgevoerd. Na ieder deelplan wordt geëvalueerd waarna het volgende deelplan wordt opgesteld. Door deze werkwijze, die

is vastgelegd in een convenant, heeft het de voorkeur per deelplan een ontwikkelingsplan op te stellen. Van de Bomenwijk is derhalve grotendeels de bestaande situatie bestemd. Alleen voor de eerste fase, de zuidwestelijke hoek van de Bomenwijk, is een ontwikkelingsplan vastgesteld en is dit plan verwerkt in het bestemmingsplan.

2.4 Overige ontwikkelingen

De hoofdstructuur van de wijk is meegewogen in de toekenning van bestemmingen. Zo is langs de Stalpaert van der Wieleweg – van Miereveltlaan – St. Jorisweg waar mogelijk doorlopend een zone groen aan beide zijden opgenomen. Daarnaast ontstaat een begeleidende reeks hoogteaccenten langs voornoemde straten: het Koepoorthotel, de voorgenomen hoogbouw bij de Lindelaan en de voormalige zusterflat (St. Joristerrein).



Figuur 3: Oostsingel

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Verantwoording planvorm

Er is gekozen voor een gedetailleerd én ontwikkelingsgericht plan. De ontwikkelingsgerichtheid blijkt met name uit de globale bouwmogelijkheden voor de Bieslandhof en de gewijzigde bestemming voor de locatie Koepoort. Daarnaast kennen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, maatschappelijke doeleinden, kantoordoeleinden en gemengde doeleinden een aanzienlijke mate van flexibiliteit door de toelaatbaarheid van deze functies te koppelen aan de categorieën uit de Lijst van Bedrijfstypen. Voor het grootste deel van het plangebied is de bestaande situatie in het bestemmingsplan overgenomen. Het plan heeft voor die delen de vorm van een gedetailleerd bestemmingsplan en vervult een beheers- en gebruiksfunctie.

3.2 Systematiek bestemmingen

3.2.1 Algemene bepalingen

3.2.1.1 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 woorden toegekende betekenis.

De maximale hoogte van 4 meter, zoals opgenomen in de begripsbepaling van 'bouwlaag' is alleen van toepassing indien de maximale bouwhoogte of goothoogte in bouwlagen is aangegeven. Wanneer op de plankaart een goothoogte in meters is opgenomen, dan is voor dat gebouw een bouwlaag niet gebonden aan de maximale hoogte van 4 meter.

De maximale hoogte van 4 meter in de begripsbepaling van 'kap' is niet van toepassing, indien op de plankaart zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte is opgenomen. In dat geval is de maximale hoogte van de kap het verschil tussen de maximale bouwhoogte en de maximale goothoogte.

3.2.1.2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten moeten worden.

Is een bouwvlak gemarkeerd met een * dan betekent dit dat boven de goothoogte geen kap, dakopbouw, vergrotingen van het hoofdgebouw, dakterrasafscheidings is toegestaan.

3.2.2 Bestemmingen

3.2.2.1 Woondoeleinden

De in het plangebied aanwezige woningen hebben de bestemming woondoeleinden gekregen.

Op de plankaart wordt de maximale goothoogte van de woningen aangegeven middels het aantal toegestane bouwlagen. In principe mogen woningen een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is, wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Een eventuele kap of dakopbouw dient binnen het kapprofiel te passen, zoals is opgenomen in figuur 1 bij de voorschriften. In afwijking hiervan is ter plaatse van de aanwijzing  uitsluitend een lessenaarskap toegestaan. Tevens zijn onder voorwaarden met een binnenplanse vrijstelling dakopbouwen buiten het kapprofiel aan de zij- en voorgevelzijde mogelijk gemaakt.

In samenhang met het wonen is ook bedrijvigheid aan huis toegestaan met een maximum van 30% van het totale vloeroppervlak. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bestuurlijke wens om kleine bedrijvigheid aan huis mogelijk te maken als stimulans voor de economie en als tegemoetkoming aan het mobiliteitsprobleem. Kleine bedrijvigheid die voorkomt in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen is algemeen toelaatbaar gesteld, met uitzondering van inrichtingen die in de Lijst van Bedrijfstypen een kader om de bedrijfscategorie hebben. Voor deze inrichtingen is de afstand voor gevaar maatgevend. Boven deze bedrijfstypen zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan. Binnen de bestemming woondoeleinden zijn parkeervoorzieningen, zoals inpandige garages, algemeen toelaatbaar. Op de daartoe aangewezen locaties zijn parkeervoorzieningen echter alleen (gedeeltelijk) onder peil toegestaan.

3.2.2.2 Kantoordoeleinden

In het plangebied liggen een aantal kantoren. Deze kantoren hebben de bestemming kantoordoeleinden gekregen. Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven.

In principe mogen kantoren een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Een eventuele kap of dakopbouw dient binnen het kapprofiel te passen, zoals is opgenomen in figuur 1 bij de voorschriften. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.

De maximaal toegestane categorie kantoren is 2.

3.2.2.3 Bedrijfsdoeleinden

Het plangebied heeft overwegend een woonkarakter. Verder wordt een groot oppervlak van het plangebied ingenomen door maatschappelijke voorzieningen. Bedrijven die een beperkte inbreuk maken op dit woon- en zorgmilieu zijn toegestaan onder de bestemming bedrijfsdoeleinden. Bedrijven die voorkomen in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen zijn algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan. Voor bestaande bedrijven vallend onder een hogere categorie is een zogenoemde maatbestemming opgenomen. Deze bedrijven mogen alleen vervangen worden door eenzelfde type bedrijf en dus niet door ieder willekeurig bedrijf vallend onder dezelfde hogere categorie.

Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. In principe mogen bedrijven een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is, wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Een eventuele kap of dakopbouw dient binnen het kapprofiel te passen, zoals is opgenomen in figuur 1 bij de voorschriften.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Binnen de bebouwingsgrenzen is in een aantal gevallen een maximaal toegestaan bebouwingspercentage opgenomen. In die gevallen mag het gezamenlijk oppervlakte van de gebouwen ten hoogste het genoemde percentage van het bebouwingsvlak bedragen.

3.2.2.4 Gemengde doeleinden

In het gebied liggen een aantal percelen die, naast wonen, ook in gebruik zijn voor een bedrijf, detailhandel, kantoren, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden. 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 Lijst van Bedrijfstypen zijn algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan. Dit alles met uitzondering van inrichtingen die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de bedrijfscategorie hebben. Voor deze inrichtingen is de afstand voor gevaar maatgevend. Boven deze bedrijfstypen zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan.

Op de plankaart wordt de maximale goothoogte van de gebouwen aangegeven middels het aantal toegestane bouwlagen (verdiepingen). In principe mogen gebouwen met de bestemming gemengde doeleinden een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is, wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Een eventuele kap of dakopbouw dient binnen het kapprofiel te passen, zoals is opgenomen in figuur 1 bij de voorschriften.

3.2.2.5 Maatschappelijke doeleinden

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming maatschappelijke doeleinden gekregen. Maatschappelijke voorzieningen die voorkomen in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen zijn toegestaan. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanwijzing (M2) zijn met een vrijstelling onder voorwaarden eveneens categorie 3.2-voorzieningen en bedrijvigheid toegestaan. De plankaart geeft zo veel mogelijk informatie omtrent de bij deze bestemming in acht te nemen bouwvoorschriften.

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

Op de plankaart wordt de maximale goothoogte in meters aangegeven. In principe mogen gebouwen met de bestemming maatschappelijke doeleinden een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Een eventuele kap of dakopbouw dient binnen het kapprofiel te passen, zoals is opgenomen in figuur 1 bij de voorschriften.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Binnen de bebouwingsgrenzen is in een aantal gevallen een maximaal toegestaan bebouwingspercentage opgenomen. In die gevallen mag het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen op de begane grond ten hoogste het genoemde percentage van het bebouwingsvlak bedragen.

Binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden 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 m uit het hart van de stam te worden opgericht. Onder voorwaarden kan met een binnenplanse vrijstelling worden meegewerkt aan het realiseren van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam.

3.2.2.6 Begraafplaats

De joodse begraafplaats aan de Odulphusstraat is specifiek bestemd. Op de gronden met de bestemming begraafplaats zijn geen gebouwen toegestaan. Er zijn alleen erfafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

3.2.2.7 Detailhandelsdoeleinden

Alle bestaande winkels en aanverwante voorzieningen in het plangebied, zoals kappers, reisbureaus en dergelijke, zijn opgenomen binnen de bestemming detailhandel, tenzij sprake is van een dergelijke voorziening onder een woning. In dat geval is een winkel of aanverwante voorziening onder de bestemming 'gemengde doeleinden' opgenomen.

Detailhandel die een beperkte inbreuk maakt op het woon- en zorgmilieu van het plangebied is toegestaan onder de bestemming detailhandelsdoeleinden. Detailhandel die voorkomt in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen zijn algemeen toelaatbaar gesteld.

Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. In principe mogen winkels een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Een eventuele kap of dakopbouw dient binnen het kapprofiel te passen, zoals is opgenomen in figuur 1 bij de voorschriften. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.

3.2.2.8 Horeca

In het plangebied is een aantal horecagelegenheden gevestigd. Aan deze gelegenheden is de bestemming horeca toegekend. Horeca is uitsluitend op de begane grond toegestaan. Boven de begane grond mag worden gewoond.

Horeca die voorkomt in categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen is algemeen toelaatbaar gesteld. Met een vrijstelling zijn onder voorwaarden categorie 3.1-bedrijven toegestaan.

Op de plankaart wordt de maximale goothoogte van de gebouwen aangegeven middels het aantal toegestane bouwlagen. In principe mogen horecavoorzieningen een kap hebben, daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is, wordt dit door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Een eventuele kap of dakopbouw dient binnen het kapprofiel te passen, zoals is opgenomen in figuur 1 bij de voorschriften. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.

3.2.2.9 Hotel

Deze bestemming is toegekend aan het nieuw te bouwen hotel op de Koepoortplaats. Op de plankaart wordt de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. Omdat dit uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is, is een kap door middel van de aanwijzing * uitgesloten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanwijzing (W) op de plankaart is tevens wonen toegestaan. Voor de functie wonen blijven de bouwvoorschriften hetzelfde als onder de bestemming hotel. Wat betreft de gebruiksvoorschriften zijn echter die van de bestemming woondoeleinden van toepassing. Het toegestane bvo bestemd voor de functie wonen is beperkt tot 900 m².

3.2.2.10 Garages

Aan alle bestaande (niet inpandige) garages, is de bestemming garages toegekend. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter. Boven de goothoogte is een kap toegestaan van maximaal 4 meter.

3.2.2.11 Nutsvoorzieningen

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

De bouwhoogte van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd, voor zover deze grenzen op de plankaart zijn aangegeven.

3.2.2.12 Tuin

De bestemming tuin is toegekend aan doorgaans het doorgaans bij een woning aanwezige zij- en achtererf. Parkeren is binnen deze bestemming alleen toegestaan ter plaatse van de aanwijzingen p, pa en pb. Aangezien deze opstelruimte voor de auto in de parkeertellingen wordt meegenomen, is parkeren hier niet alleen toegestaan, maar ook verplicht. Dit betekent dat de tuin als opstelruimte voor de auto moet worden ingericht. Op de locaties met de aanwijzing pa en pb zijn parkeerplaatsen onder peil, respectievelijk gebouwde parkeervoorzieningen (deels onder peil) toegestaan. Het aantal bouwlagen is eveneens bepaald, vanwege de effecten die de omvang van een parkeergarage op de directe omgeving kunnen hebben.

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 van 60 m². Er mag echter niet meer dan 30 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw waaraan wordt uitgebouwd, ten hoogste 2,5 meter bedragen, tenzij middels een aanwijzing

op de plankaart is aangegeven dat de maximale bebouwingsdiepte niet geldt voor aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen aan een zijgevel mogen maximaal 3 meter breed zijn. Voor aan- en uitbouwen is de maximale bouwhoogte gelijkgesteld met de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,40 meter, gemeten vanaf peil. Aan- en uitbouwen kunnen uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd. Voor (vrijstaande) bijgebouwen is de maximale bouwhoogte op 3 meter bepaald. Binnen de bestemming tuin 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 m uit het hart van de stam te worden opgericht. Onder voorwaarden kan met een binnenplanse vrijstelling worden meegewerkt aan het realiseren van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam.

3.2.2.13 Voortuin

Gronden aan de voorzijde van een woning, dan wel die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, hebben de bestemming voortuin gekregen. Alleen ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzingen p en pb is parkeren toegestaan. Aangezien deze opstelruimte voor de auto in de parkeertellingen wordt meegenomen, is parkeren hier niet alleen toegestaan, maar ook verplicht. Dit betekent dat de voortuin als opstelruimte voor de auto moet worden ingericht. Op de locaties met de aanwijzing pb zijn gebouwde parkeervoorzieningen (deels onder peil) toegestaan. Ter plaatse van de aanwijzing e zijn voorts erkers toegestaan, die mogen worden gebruikt conform de bestemming van het aangrenzende hoofdgebouw (doorgaans een woning).

Binnen de bestemming voortuin zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld erfafscheidingen) toegestaan. Een erfafscheiding mag in de voortuin bijvoorbeeld niet hoger zijn dan 1 meter. Ter plaatse van de aanwijzing pb geldt dat de parkeerplaatsen deels onder peil gerealiseerd moeten worden. Het aantal bouwlagen is eveneens bepaald, vanwege de effecten die de omvang van een parkeergarage op de directe omgeving kunnen hebben.

Ter plaatse van de aanwijzing e zijn voorts erkers toegestaan met een bouwhoogte van maximaal één aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 meter.

Binnen de bestemming voortuin 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 m uit het hart van de stam te worden opgericht. Onder voorwaarden kan met een binnenplanse vrijstelling worden meegewerkt aan het realiseren van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam.

3.2.2.14 Openbaar groen

De groene hoofdstructuur is bestemd als openbaar groen. Waar het groen ondergeschikt is aan een andere functie, zijn die gronden primair voor die andere functie bestemd.

Voorbeelden van deze functies zijn begraafplaats, tuin, bedrijfsdoeleinden, verkeersdoeleinden 1 en 2 enzovoort. Binnen deze bestemmingen is het toegestaan de gronden ook te gebruiken voor groenvoorzieningen.

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.

Ter plaatse van de aanwijzing 'ecologische zone' dient de betreffende ruimte ecologisch te worden ingericht. Voor zover deze aanwijzing samenvalt met de nadere aanwijzingen s251 en s1001 moet dezelfde ruimte eveneens als speelterrein worden ingericht.

Parkeren binnen de bestemming openbaar groen is alleen toegestaan ter plaatse van de aanwijzing pb. Ter plaatse van deze aanwijzing geldt dat de parkeerplaatsen deels onder peil gerealiseerd moeten worden. Het aantal bouwlagen is eveneens bepaald, vanwege de effecten die de omvang van een parkeergarage op de directe omgeving kunnen hebben.

Fietstrommels zijn algemeen toegestaan.

Binnen de bestemming bestaan beperkte bouw mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken. De maximaal toegestane bouw hoogte van de bouwwerken is opgenomen in het artikel 'hoogteaanduidingen'. Daarnaast zijn er in de bij de bestemming behorende voorschriften specifieke bouwmaten voor fietstrommels opgenomen.

Binnen de bestemming openbaar groen 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 m uit het hart van de stam te worden opgericht. Onder voorwaarden kan met een binnenplanse vrijstelling worden meegewerkt aan het realiseren van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam.

3.2.2.15 Verkeersdoeleinden 1

De wijkstraten en pleintjes hebben de bestemming verkeersdoeleinden 1 gekregen.

Doorgaans geldt voor dit soort wegen 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. De maximaal toegestane bouw hoogte van de bouwwerken zijn opgenomen in het artikel 'hoogteaanduidingen'. Daarnaast zijn er in de bij de bestemming behorende voorschriften specifieke bouwmaten voor fietstrommels opgenomen.

Ter plaatse van de aanwijzing pa is toegestaan dat de parkeerplaatsen onder peil gerealiseerd worden. Het aantal bouwlagen is eveneens bepaald, vanwege de effecten die de omvang van een parkeergarage op de directe omgeving kunnen hebben.

Binnen de bestemming verkeersdoeleinden 1 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 m uit het hart van de stam te worden opgericht. Onder voorwaarden kan met een binnenplanse vrijstelling worden meegewerkt aan het realiseren van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam.

3.2.2.16 Verkeersdoeleinden 2

De in het plangebied aanwezige wijkontsluitingswegen zijn bestemd tot 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. Daarmede is voldaan aan artikel 15 eerste lid onder b van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro)

De bestemming laat beperkte bouw- en aanlegmogelijkheden toe, zoals verhardingen, kunstwerken, fietstrommels enzovoort. De maximaal toegestane bouw hoogte van de bouwwerken zijn opgenomen in het artikel 'hoogteaanduidingen'. Daarnaast zijn er in de bij de bestemming behorende voorschriften specifieke bouwmaten voor fietstrommels opgenomen.

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 m uit het hart van de stam te worden opgericht. Onder voorwaarden kan met een binnenplanse vrijstelling worden meegewerkt aan het realiseren van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam.

3.2.2.17 Verkeersdoeleinden 3

De A13 vormt de grens van het plangebied aan de oostelijke zijde. De A13 en de Kfar Savaweg zijn bestemd als verkeersdoeleinden 3. De A13 en de Kfar Savaweg hebben uitsluitend een verkeersfunctie.

Voor de A13 en de Kfar Savaweg is het aantal rijstroken vermeld evenals de overige indeling van de weg, zoals busstroken, in- en uitvoegstroken. Daarmede is voldaan aan artikel 15 eerste lid onder b van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro)

3.2.2.18 Water

De hoofdwatgangen zijn bestemd als water. De overige watgangen zijn niet specifiek bestemd, maar vallen onder bijvoorbeeld de bestemmingen openbaar groen enzovoort. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan, zoals duikers, bruggen en steigers.

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

3.2.2.19 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 werken en werkzaamheden.

3.2.2.20 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 woondoeleinden, kantoordoeleinden 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.

3.2.3 Overige bepalingen

3.2.3.1 Gebruiksbeperkingen

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

3.2.3.2 Dubbeltelbepaling

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

3.2.3.3 Overige bebouwingsvoorschriften

Dit voorschrift bepaalt bijvoorbeeld dat buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen geen gebouwen zijn toegestaan, de maximale bouwhoogten zoals

opgenomen op de plankaart van kracht zijn, het minimum oppervlakte van speelplekken enzovoort.

3.2.3.4 Bestaande afstanden en andere maten

Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstukken II en III –onbedoeld– geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen. Onder oppervlakte wordt verstaan de diepte, breedte en lengte van een bouwwerk.

3.2.3.5 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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

3.2.3.6 Wijzigingsbevoegdheden

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

3.2.3.7 Hoogteaanduidingen

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

3.2.3.8 Algemeen procedurevoorschrift

In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen die in acht moeten worden genomen bij de toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

3.2.3.9 Overgangsbepalingen

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik gronden.

In afwijking van de bouwvoorschriften blijven enige bouwmogelijkheden bestaan voor die gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachten 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.

3.2.3.10 Strafbepaling

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

3.2.4 Specifieke elementen

3.2.4.1 Seksinrichtingen

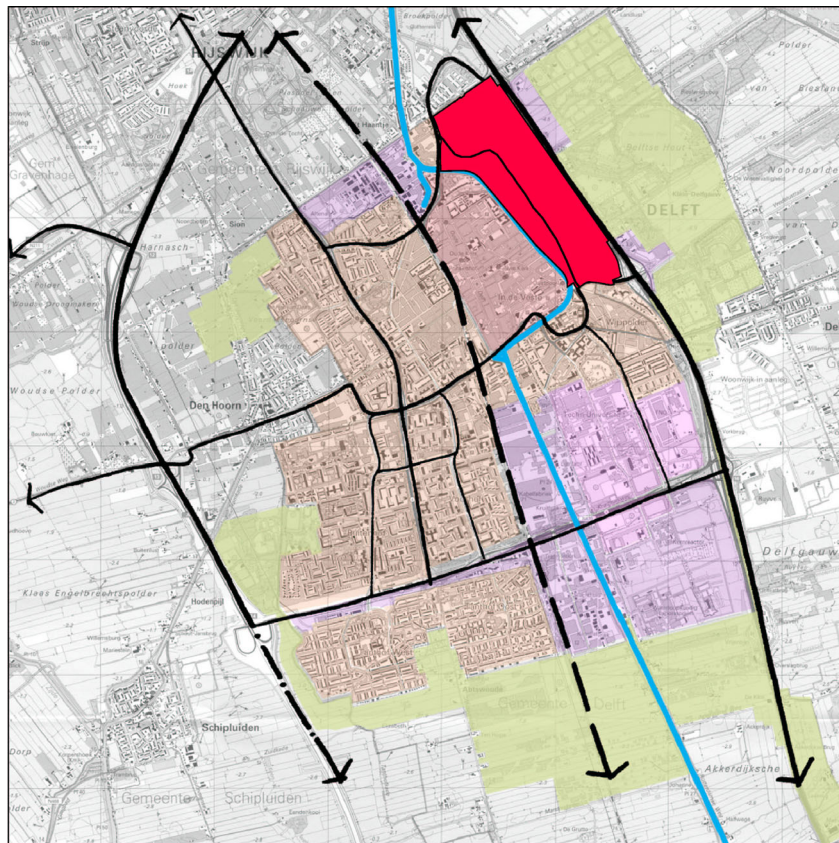
Het gemeentelijk beleid omvat een vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de vestiging van seksinrichtingen binnen de gemeente Delft. Het plangebied Noordoost is niet van dit beleid uitgesloten. Met vrijstelling zijn seksinrichtingen in het plangebied, onder bepaalde voorwaarden, toegestaan binnen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden en gemengde doeleinden. Binnen het gemeentelijk grondgebied zijn in totaal maximaal twee seksinrichtingen toegestaan. Raamprostitutie is uitgesloten.

4 Ruimtelijke opzet

4.1 Bestaande situatie

Het plangebied Noordoost komt overeen met de wijk Vrijenban, de wijkbenaming die in 1993 middels een raadsbesluit is vastgelegd. Het is een gedeelte van de voormalige gemeente Vrijenban dat in 1921 bij Delft is gevoegd.

Vrijenban bestaat uit zeven buurten die onderling nogal in karakter verschillen. De buurten zijn Indische Buurt Noord en Zuid, St. Joris, Koepoort, Bomenwijk, Biesland en Heilige Land.

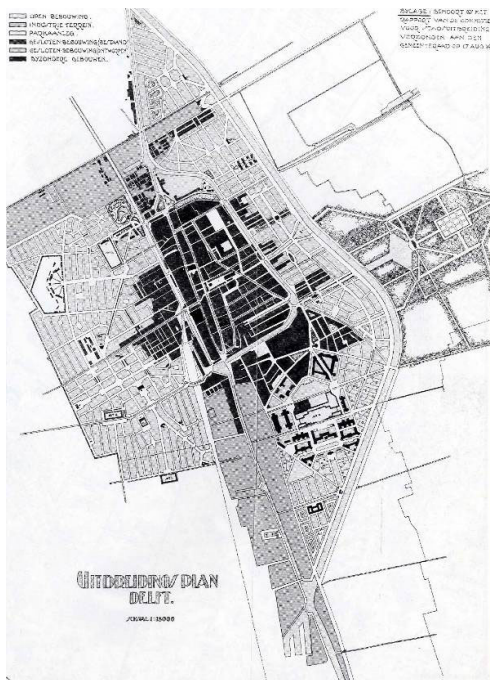


Figuur 4: ligging plangebied in de stadsstructuur

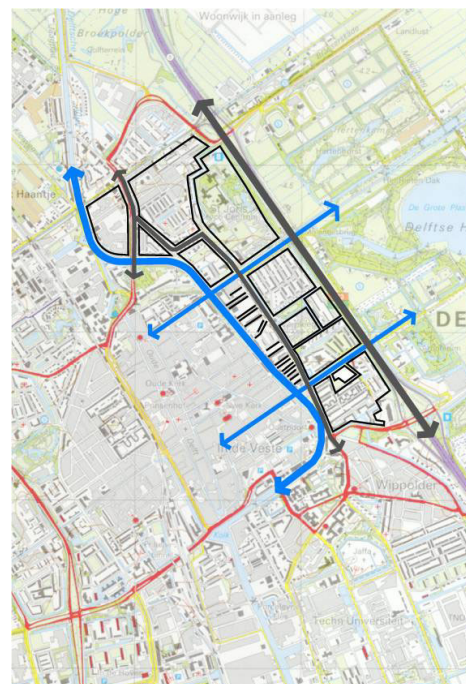
Vrijenban is in de afgelopen decennia ‘verkleurd’ van een gemengd woongebied naar overwegend een woongebied. Zo zijn op de locaties van de Rubberstichting en de voormalige begraafplaats de Laatste Eer woningbouwontwikkelingen gerealiseerd. Binnen het plangebied is door de vestigingen van bejaardentehuis Monica en verzorgingstehuis De Bieslandhof het aantal ouderen oververtegenwoordigd. Een aanzienlijk oppervlak wordt ingenomen door het St. Joris Gasthuis. In de zuidoosthoek sluit een kleine bedrijven- en kantorenlocatie het gebied af (De Staal).

Het gebied is in noordzuid-richting langgerekt en wordt begrensd door grote ruimtelijke elementen: het Rijn-Schiekanaal en de Vrijenbanselaan aan de westzijde en de rijksweg A13 aan de oostzijde. Binnen het gebied is de Van Miereveltlaan – St. Jorisweg de belangrijkste noordzuid-lijn, die de schil van vóór de oorlog scheidt van de meer fragmentarische invullingen van daarna.

De ruimtelijke opbouw van het plangebied is grotendeels het gevolg van de ontstaansgeschiedenis.



Figuur 5: Uitbreidingsplan Delft

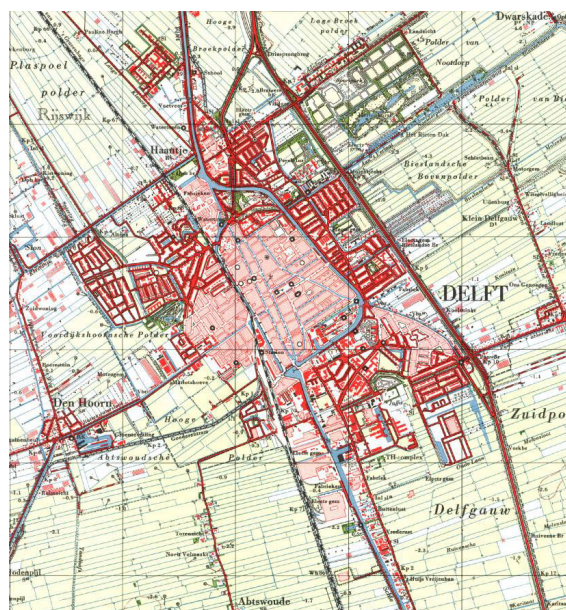


Figuur 6: Ruimtelijke opbouw plangebied

Toen de eerste bebouwing ontstond ten oosten van het Rijn-Schiekanaal, werden in de polderstructuur straten en straatjes ontwikkeld haaks op het kanaal, zonder dat van een aaneengesloten 'uitleg' sprake was. De straatjes, zoals Vermeerstraat, Fabritiusstraat en Genestetstraat, liepen in eerste instantie veelal dood.

Ten tijde van de opheffing van de gemeente Vrijenban en de verdeling tussen de aangrenzende gemeenten werd een uitbreidingsplan getekend dat voorzag in een schil ten oosten van het Rijn-Schiekanaal van zo'n 300m (Figuur 5). Aan de oostzijde werd de nieuwe rijksweg naar Rotterdam gepland, gecombineerd met een omlegging van het kanaal. Dit tracé was gedacht globaal tussen de huidige rijksweg A13 en de Van Miereveltlaan.

In het plan is binnen het geraamte van hoofdwegen de voorloper van de Van Miereveltlaan te herkennen.



Figuur 7: Delft rond 1958



Figuur 8: Maria Duystlaan met woningen aan de Maria Strickhof

De Van Miereveltlaan – St. Jorisweg vormt de scheidslijn die in de geschiedenis de 2^e wereldoorlog markeert. Na de wereldoorlog zijn de oostelijke buurten Bomenwijk, Biesland en Heilige Land ingevuld. Ook hier is in principe de onderliggende polderstructuur gebruikt en nog afleesbaar. De ontwikkel eenheden zijn echter groter. De Brasserskade, Tweemolentjeskade en Bieslandsekade zijn de oude landschappelijke lijnen waartussen de buurten gerealiseerd zijn. De lijnen scheiden de buurten van elkaar. De ruimtelijke samenhang tussen de buurten onderling is vrij gering. Gedeeltelijk is dit te verklaren doordat (stads) vernieuwingsplannen de ruimtelijke opzet op een aantal plaatsen hebben gewijzigd, bijvoorbeeld de woningbouw rond Oostblok. Daarnaast zijn in de wederopbouwperiode de gebouwen losser, meer objectmatig in de ruimte geplaatst, zoals bijvoorbeeld in Die Delfgaauwse Weije.



Figuur 9: Koepoortstraat

4.2 Beleid en onderzoek

Voor de toekomstige ruimtelijke structuur met inbegrip van de functies van het gebied zijn verschillende beleidsdocumenten richtinggevend. Te noemen zijn de Nota ruimte, het streekplan Zuid-Holland West (februari 2003), het regionale structuurplan Haaglanden (februari 2002) en de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (december 1998). Deze laatste nota geeft het gewenste ruimtelijk beleid voor Delft op hoofdlijnen weer.

4.2.1 *Rijksbeleid*

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

4.2.1.1 *Nota Ruimte*

Het nationale ruimtelijk beleid is neergelegd in de **Nota Ruimte**, die op 27 februari 2006 in werking is gestreden. Hoewel de beleidsuitspraken uit de Nota Ruimte richtinggevend zijn voor het beleid op een lager schaalniveau, zijn de beleidslijnen in de nota van een dusdanig hoog abstractieniveau dat hieruit voor het plangebied geen directe, concrete beleidsvoornemens zijn te destilleren.

De Nota Ruimte gaat uit van decentralisatie daar waar mogelijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Dit houdt in dat de provincie, het stadsgewest en de gemeente de aangewezen overheden zijn om ruimtelijk orderingsbeleid op te stellen.

De Nota Ruimte gaat uit van een bundelingsbeleid; nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. De Nota Ruimte ondersteunt hierbinnen gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het gaat daarbij onder andere om het versterken van de dynamiek in de bestaande steden door voldoende ruimte te bieden voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. De verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied moeten zo optimaal mogelijk worden benut.

4.2.2 *Provinciaal en Regionaal beleid*

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

4.2.2.1 *Streekplan Zuid-Holland West 2003*

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

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

De locatie valt binnen de legenda-eenheid stads- en dorpsgebied.

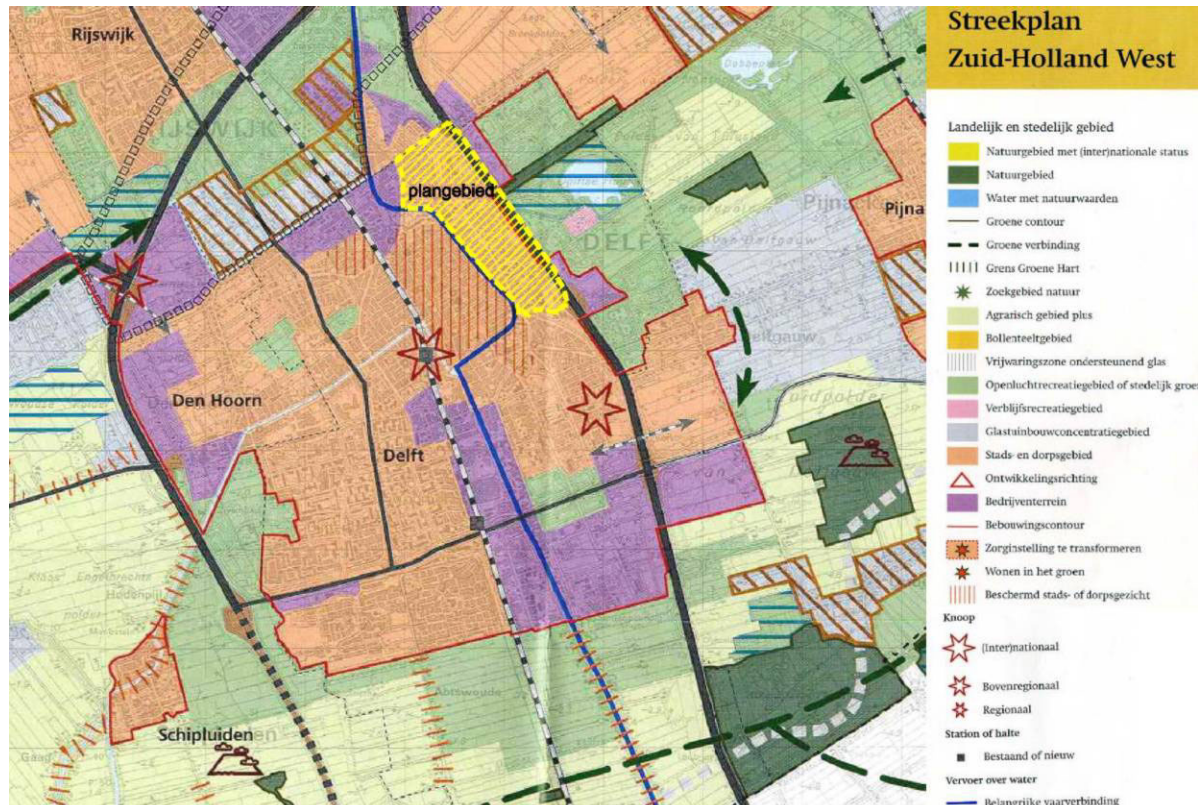
In het streekplan staat stads- en dorpsgebied omschreven als een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelvoorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.

In het streekplan is het gebied dat begrensd wordt door de Tweemolentjeskade, de A13, de Bieslandsekade en de Van Mierenveltlaan aangewezen als stedelijk vernieuwingsgebied met als ontwikkelingsrichting 'overig, regie bij de gemeente'. Om voldoende ruimte voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren is stedelijke vernieuwing noodzakelijk.

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

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

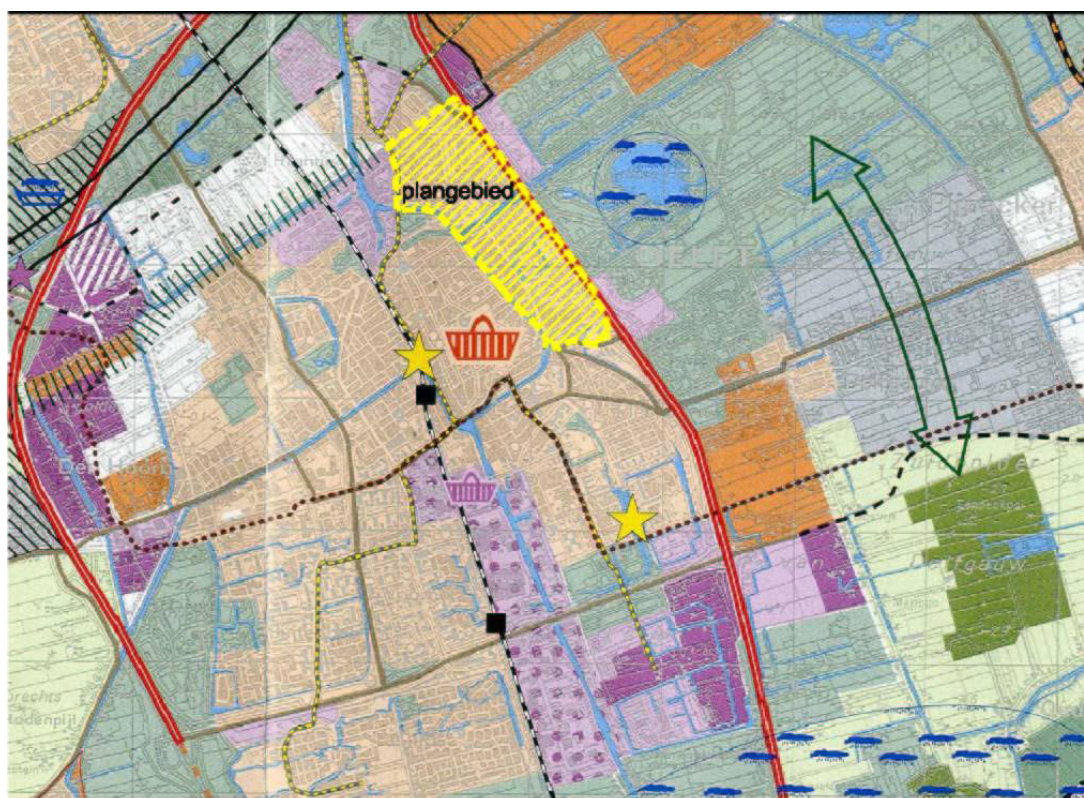
In het streekplan zijn de belangrijkste overgangen van de toekomstige HOV-route 19 en 37 aangegeven. De reeds geplande lijn 19 volgt in het bestemmingsplangebied de route van tramlijn 1 over de Vrijenbanselaan.



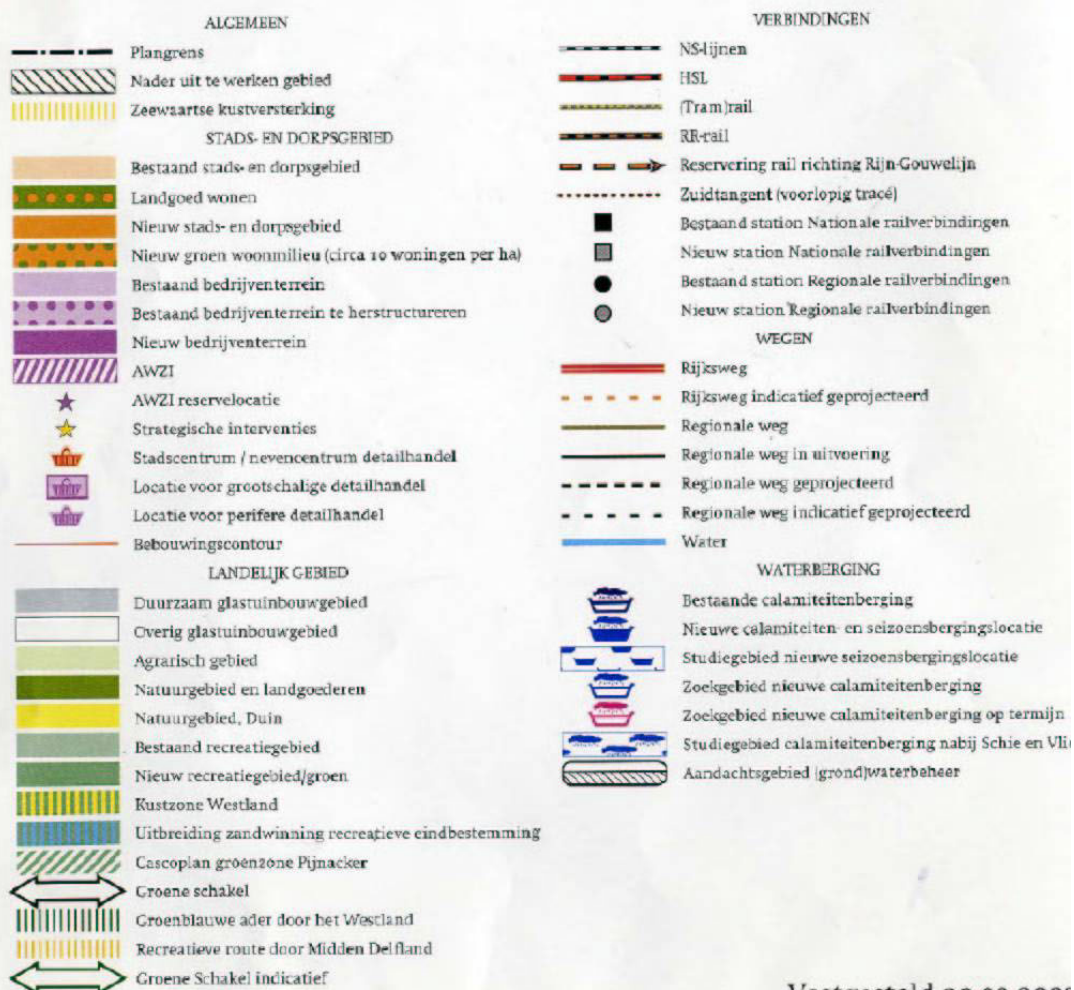
Figuur 10: uitsnede kaart Streekplan Zuid Holland

4.2.2.2 Regionaal Structuurplan (RSP) 2002

Het **Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden** is op 20 februari 2002 vastgesteld. Het stadsgewest Haaglanden brengt met het RSP veel van de actuele plannen en beleidsvoor-nemens van rijk, provincie en gemeenten in onderlinge samenhang. Voor Delft zijn met name het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling en het versterken van de economische positie van Haaglanden van belang. Het bestemmingsplangebied staat aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied. Ook het RSP bevat het tracé van de HOV-lijn 19, die in het plangebied dezelfde route volgt als tramlijn 1.



Legenda



Vastgesteld 20-02-2007

Figuur 11: uitsnede kaart RSP

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid is de volgende beleidsnota richtinggevend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

4.2.3.1 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 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. Door het plangebied van het bestemmingsplan Noordoost loopt één van de radiale routes, te weten de HOV-route van de huidige tramlijn 1 en de geplande tramlijn 19, die de Vrijenbanselaan volgt. Langs de radiale routes is verdichting gewenst. Daarmee wordt draagvlak gecreëerd voor het openbaar vervoer en worden aantrekkelijke routes naar het centrum van Delft gerealiseerd. Langs deze routes is ruimte voor voorzieningen.

De Tweemolentjeskade / Aan 't Verlaat en de Bieslandsekade zijn in de ontwikkelingsvisie aangegeven als groen/blauwe routes tussen de stad en het recreatieve groengebied ten oosten van Delft.

Het gebied tussen de Oudraadtweg, de A13, het Oostblok en de Van Lodensteynstraat is aangemerkt als herstructureringswijk. Een groot deel van de herstructureringsactiviteiten is in dit gebied reeds gestart of zelfs afgerond.

4.3 Gewenste ontwikkelingen

Het bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. De bestaande woonbuurten worden in hun huidige structuur gehandhaafd. Er zit een tweetal ontwikkellocaties in het gebied: de Koepoortlocatie aan de Maria van Duystlaan en een uitbreiding van de Bieslandhof.

Aandacht verdient de Beleidsnota Bouwhoogte Delft. Hierin wordt de van Miereveltlaan – St. Jorisweg – Bonairestraat – Insulindeweg als centrumring getypeerd en als initiatiefgebied voor hoogbouw genoemd. Dit betekent dat bij planontwikkeling nadere studie naar hogere bouw gedaan kan worden. Ook het noordelijke gedeelte van de A13 is aangewezen als hoogbouwzone. Voor de centrumring is als mogelijkheid aangegeven het beperkt aanbrengen van accenten bij de entrees van de binnenstad. Concreet betreft het hier het hotel in het plan Koepoort (maximaal 31 m hoog), de voormalige zusterflat GGZ-St. Joris (maximaal 40 m hoog) en een woontoren met supermarkt aan het Lindeplein (maximaal 30 m hoog). Op termijn kan de hogere bouw bij de entree van de Bomenwijk hierbij gerekend worden, waarmee een reeks hoogteaccenten de Van Miereveltlaan – St. Jorisweg – Bonairestraat – Insulindeweg zal begeleiden.

4.3.1 Bomenwijk in Bloei

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

De naoorlogse buurt voorziet in een specifieke woonbehoefte en bevat veel waardevolle elementen. De sociale verbanden zijn sterk, het groene karakter en de stedenbouwkundige opzet van de buurt zijn goede elementen. De woontechnische staat van de woningen is

echter slecht. Woningen zijn veelal klein en beschikken over verouderde installaties. Ook zijn ze gehorig en er is sprake van vocht- en tochtproblemen.

Woningcorporatie Vestia Delft en de gemeente Delft hebben een convenant afgesloten voor de herstructurering van de gehele Bomenwijk. Hierin is afgesproken dat de herstructurering gefaseerd zal worden uitgevoerd. Na ieder deelplan wordt geëvalueerd waarna het volgende deelplan wordt opgesteld. De totale aanpak van de Bomenwijk zal zo'n 10 tot 15 jaar duren. Het tempo van de herstructurering (dus ook van de afzonderlijke deelplannen) wordt bepaald door het tempo van de herhuisvesting. Door deze werkwijze heeft het de voorkeur per deelplan een ontwikkelingsplan op te stellen. Voor het eerste deelplan is op 21 december 2006 een ontwikkelingsplan door de raad vastgesteld. Deelplan 1 betreft de locatie bij de entree van de wijk, bestaande uit het huidige partycentrum 'het Witte Huis', de bebouwing aan het Lindeplein en het eerste woonblok aan de Elzenlaan. De uitgangspunten van dit ontwikkelingsplan zijn geïmplementeerd in dit bestemmingsplan. Voor de rest van de Bomenwijk is in het bestemmingsplan de bestaande situatie bestemd.

Voor de herstructurering is de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur van Van Tijen het uitgangspunt. Het stratenpatroon blijft in grote lijnen gehandhaafd, inclusief de typische rooilijnverspringen. De bestaande overwegende bouwhoogte van drie bouwlagen is het uitgangspunt.

Het groene karakter van de buurt moet zowel aan de randen als intern behouden blijven. Mogelijk kan de groenzone langs de A13 worden opgewaardeerd. In de wijk moet circa 3100 m² wateroppervlak worden toegevoegd, om de geëiste bergingscapaciteit van 325 m²/ha te benaderen. Uitgangspunt is dat de twee waterarmen ten oosten (Wilgenlaan) en ten westen (Elzenlaan) een verbinding krijgen. De doorstroming die zo kan ontstaan, komt de waterkwaliteit in de polder zeer ten goede, zodat afkoppeling van het boezemwater mogelijk is. De verbinding is aangegeven op de plankaart.

In het huidige bestand van 634 woningen dient meer variatie te ontstaan. Als eindbeeld wordt een buurt voorgestaan met ca 475 – 500 woningen waarvan 55% in de sociale sector (40% huur, 15% koop) en 45% in de vrije sector.

In Deelplan 1 wordt voorzien in de realisatie van een behoorlijk bouwvolume bij de entree van de Bomenwijk. Er komt een supermarkt die voor geheel Vrijenban een functie heeft. Het appartemententorentje boven de supermarkt markeert op een nieuwe wijze de entree van de buurt. Het is een hoogteaccent van 8 lagen en een terugliggende 9^e laag. Het pleintje aan de Lindelaan wordt zo veel mogelijk vrijgehouden van storende zaken als parkeervakken. Ingezet wordt op het behouden van de volwassen kastanjabomen. Er wordt een speelvoorziening aangelegd.

4.3.2 St. Joris Gasthuis

De organisatie van GGZ Delfland heeft voor de vestiging aan de St. Jorisweg reorganisatieplannen die hun invloed hebben op het ruimtegebruik. Eén en ander leidt tot gecompliceerde vraagstukken van functionele, ruimtelijke en financiële aard. Omdat nog geen overeenstemming is bereikt over deze vraagstukken, zijn de voorgenomen nieuwe ontwikkelingen niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

In het verleden had het gehele St. Joristerrein de bestemming 'St. Joris Gasthuis'. Deze naamgebonden bestemming is vervangen door 'Maatschappelijke Doeleinden' en geactualiseerd conform het handboek Bestemmingsplannen en overig vigerend beleid.

4.3.3 Koepoort

Voor de locatie Koepoort is op 25 november 2004 door de raad een ontwikkelingsplan vastgesteld. De uitgangspunten van dit ontwikkelingsplan zijn geïmplementeerd in dit bestemmingsplan.

De Maria Duystlaan wordt gezien als één van de entrees naar de binnenstad. Hier is een ondergrondse parkeervoorziening op zijn plaats. Aan de zuidkant van de Maria Duystlaan is

woningbouw voorzien. De Koepoortplaats ligt aan de oostelijke ringweg Stalpaert van Wielenweg – van Miereveltlaan recht tegenover de stadsentree (Maria Duystlaan – Koepoortbrug). Hier is bebouwing gewenst als oriëntatiepunt, markering en identiteit, een solitair gebouw met een hoogte van maximaal 31m. Voor de levendigheid is een functie gewenst die ook in de avonduren wordt gebruikt. De combinatie met de daar ook in de toekomst aanwezige parkeervoorziening voor toeristenbussen en het bezoekersparkeren in de te realiseren garage, maakt de locatie geschikt voor een hotel. In afwijking van het ontwikkelingsplan zijn ter plaatse van het hotel ook 4 appartementen mogelijk gemaakt. Deze functiemenging past in de ontwikkeling van Delft als compacte stad.

4.3.4 Fruittuinen

De Fruittuinen hoorden oorspronkelijk bij het St. Joris Gasthuis. Met aan de Schie het woonhuis van de geneesheer-directeur (Villa Maria) loopt de oprijlaan naar het (voormalige) hoofdgebouw, een Rijksmonument. Aan weerszijden staan de fruitbomen, overigens in een matige staat. Het groengebied is een verrassende oase in het stedelijk gebied en verdient het om behouden te blijven. De laan is om hem te beschermen en te verankeren op zijn plaats, bestemd als verkeersdoeleinden 1. Daarnaast zijn de oude aanduidingen – de zone langs de St. Jorisweg had nog de bestemming ‘St. Joris’ – vervallen ten gunste van bestemmingen die de bestaande toestand weergeven. De aanwezige woningen zijn positief bestemd. De woning Oostsingel 183 is afwijkend van de bestaande toestand voorzien van de mogelijkheid tot het realiseren van een kap. Ruimtelijk is dit beter passend in de omgeving.

4.3.5 De Bieslandhof

De Bieslandhof heeft de afgelopen tijd een nieuw gebouw gerealiseerd. Hiertoe is een vrijstellingsprocedure doorlopen. Na ingebruikname kwamen de gebouwen aan de oostzijde vrij. Hierin wordt na verbouwing een gezondheidscentrum gevestigd. De bebouwingsgrens is conform de filosofie van dit bestemmingsplan toegesneden op de nieuwbouw (minder globaal) met rondom een zone met de bestemming groen. Wel is een hoger bebouwingspercentage opgenomen ten behoeve van het gezondheidscentrum en om redelijke uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst te bieden.

4.3.6 Ceram Boeroe

De locatie Ceram Boeroe ligt in de Indische Wijk. Voor Ceram Boeroe is een ontwikkelingsplan vastgesteld door de raad op 26 juni 2003. Medio 2004 is een bouwplan ingediend voor de realisatie van 50 appartementen en 14 gezinswoningen. Dit bouwplan is vergund en inmiddels gerealiseerd.

4.3.7 Oostsingel 151-152

Aan Oostsingel 151-152 worden 15 appartementen gerealiseerd. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, het plan is reeds vergund.

4.4 Conclusie

Afgezien van de beoogde herstructurering van de Bomenwijk, die deels in dit bestemmingsplan is bestemd zijn de veranderingen in het plangebied in ruimtelijk opzicht niet zeer grootschalig. Met de ingrepen wordt de reeds bestaande structuur van het gebied op punten versterkt of verhelderd. Denk hierbij aan de accenten langs de Stalpaert van der Wieleweg – van Miereveltlaan – St. Jorisweg.

De kleine aanpassingen c.q. uitbreidingen bij (woon)gebouwen zoals die in veel gevallen mogelijk zijn, zijn vergelijkbaar met woningen in andere delen van Delft. Het betreft hierbij veelal erfbouw alsmede aanpassingen van de kapverdieping, bijvoorbeeld door de toevoeging van een dakkapel.

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

5 Functies

5.1 Algemeen

De nieuwe bebouwing op de ontwikkelingslocaties in het plangebied, te weten de Bieslandhof, de Bomenwijk Deelplan 1 en de locatie Koepoort betreft onder andere woningbouw. In totaal biedt het bestemmingsplan ruimte voor de ontwikkeling van circa 85 woningen.

De Bieslandhof behoudt een zorgfunctie, doch zal toenemen met maximaal 1.400 m² bvo. Deelplan 1 van de Bomenwijk maakt naast woningen de realisatie van maximaal 1.100 m² bvo detailhandel mogelijk.

De locatie Koepoort voorziet naast woningbouw in de realisatie van een parkeergarage (320 parkeerplaatsen) en circa 4.500 m² bvo hotel.

Per saldo is de toevoeging van programma en bouwvolume minder groot dan bovengenoemd. Een deel van de mogelijk gemaakte functies bevinden zich op plaatsen waar eerst bestaande gebouwen worden gesloopt. Daarom is van belang tevens aan te geven welke volumes worden opgeheven bij herbestemming en herstructurering: dit betreffen 16 woningen (locatie Koepoort), 28 woningen (Bomenwijk, deelplan 1), partycentrum 'het Witte Huis' (circa 650 m² bvo) en circa 525 m² bvo horeca en detailhandel aan de Lindelaan.

5.2 Wonen

5.2.1 Bestaande situatie

Delft telde in januari 2006 bijna 100.000 inwoners, waarvan ongeveer 9200 in het plangebied wonen. Van de bewoners bestaat ongeveer 23% uit paren zonder kinderen, 15% uit paren met kinderen, 7% eenoudergezinnen en 55% uit alleenstaanden.

Er is de laatste jaren een behoorlijk vertrekoverschot in Delft als gevolg van de realisatie van de VINEXlocaties in de omgeving en het tekort aan woningen in Delft.

De totale woningvoorraad van Delft telt bijna 50.000 woningen, waarvan ongeveer eenderde tot de koopsector behoort. Vrijenban is een oudere stadswijk, waarbij tweederde van de bebouwing vooroorlogs of vroeg naoorlogs gerealiseerd is. Naast eengezinswoningen en boven- en benedenwoningen betreft ongeveer eenderde van de voorraad een flatwoning. In totaal telt de wijk zo'n 5.400 woningen. De helft van de woningen heeft een WOZ-waarde tot 75.000 euro en veel woningen hebben een klein woonoppervlak. Meer dan driekwart van de woningen is huurwoning. De meeste woningen zijn in beheer bij Vestia.

5.2.2 Beleid en onderzoek

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

5.2.3 Gewenste ontwikkeling

Op enkele locaties in de wijk vinden komende jaren veranderingen in de voorraad plaats die moeten bijdragen aan het toevoegen van woonkwaliteit in de wijk. Het betreft een project van Vestia, de Bomenwijk. Voor de Bomenwijk wordt een deel van de gestapelde voorraad verbeterd of vervangen door een mix aan woningtypen in verschillende prijsklassen, waaronder eengezinswoningen, appartementen voor senioren alsmede een supermarkt. In deelplan 1 is sprake van een toename van 38 woningen. Na afronding van de herstructurering van de gehele Bomenwijk komen er echter minder woningen terug in deze buurt, hetgeen bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving. Hoewel Delft als compacte stad voor uitbreiding vooral aangewezen is op verdichting en functieveranderingslocaties binnen de bestaande stad, wordt per locatie bepaald welk woonmilieu wenselijk en realiseerbaar is en welke verdichting daarbij gepast is. Minder verdichting in de Bomenwijk versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de Bomenwijk. Op de locatie Koepoort worden ongeveer 20 appartementen in de dure sector gerealiseerd. Dit is een met de parkeergarage Koepoort en het hotel gecombineerde ontwikkeling. Met het project wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan woonwerk woningen in Delft.

5.2.4 Conclusie

Herontwikkeling van de Bomenwijk bevordert de gedifferentieerde opbouw van de wijk, voegt woonkwaliteit toe en draagt bij aan de gemengde woningvoorraad in Delft. Met de ontwikkeling op de locatie Koepoort wordt ingespeeld op de vraag naar appartementen in de dure sector nabij het centrum van de stad.

Vrijenban wordt daarmee een meer gedifferentieerde wijk met meer geschikte woningen voor ouderen en een groter aanbod aan woningen en woningtypen voor diverse inkomensgroepen.

5.3 Bedrijven, Kantoren

5.3.1 bestaande situatie

De kantoren en bedrijven liggen verspreid in het plangebied en zijn over het algemeen kleinschalig van aard. Alleen in het zuiden van het plangebied, het gebied rond de Staalweg zijn de bedrijvigheid en kantoren qua omvang wat grootschaliger.

5.3.2 Beleid en onderzoek

5.3.2.1 Rijksbeleid

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

5.3.2.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk-economisch beleid in het **streekplan Zuid-Holland West** (2003) 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.

5.3.2.3 Regionaal Beleid

In het **Regionaal Structuurplan** (RSP) van 2002 van het stadsgewest Haaglanden staat tot 2004 de kantorenstrategie voor Haaglanden en Delft. Uitgegaan wordt van de realisatie van 150.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) per jaar als vraag vanuit de markt naar nieuwe kantoren in heel Haaglanden. Voor Delft betekent dit circa 10.000 m² bvo nieuwbouw per jaar voor de periode tot 2015.

Het kantorenmarktbeleid is sinds 2004 door het stadsgewest Haaglanden in de **Kantorenstrategie** vastgesteld. De Kantorenstrategie voorziet in een vermindering van ruim 20% van het planaanbod van kantoorruimte zoals dat in 2002 in het RSP is vastgesteld. Het stadsgewest Haaglanden is daarmee de eerste stadsregio die tot een kantorenstrategie komt die voorziet in een marktconforme aanbodsvermindering van kantoorruimte waarin alle betrokken gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen.

Verder is in regionaal verband het bedrijfsterreinenbeleid nog in uitwerking. Het regionale bedrijfsterreinenbeleid is in 2005 in bespreking gebracht. In de **discussienota Regionaal Structuurplan Haaglanden** (september 2005) wordt, uitgaande van de Nota Ruimte, er voor gekozen om bestaande bedrijven die qua werk en werkgelegenheid verbonden zijn aan de directe omgeving, intensief van aard zijn en geen grote milieuhinder veroorzaken, zoveel mogelijk op hun plaats te houden.

5.3.2.4 Gemeentelijk beleid

In het lokale beleid wordt voor wat betreft mogelijk kantoorontwikkeling aangesloten bij het regionale beleid van Haaglanden, waarin staat opgenomen dat kantoorrealisatie wordt bevorderd op goed bereikbare plekken (knooppunten van openbaar vervoer) en verspreide kantoren in woonwijken.

De **economie van Delft: op weg naar 2015** levert actuele informatie over de ruimtevraag van bedrijven en instellingen (kwalitatief en kwantitatief), de sterke en zwakke punten van de Delftse economie en de Delftse arbeidsmarkt.

Raadsvoorstel wijkeconomie oktober 2001/Aanpak buurtwinkelcentra 2002 –2010.

Het gemeentelijk beleid inzake wijkeconomie bevordert en ondersteunt werken-aan-huis en kleinschalige werkgelegenheid in de wijken. In de nota staan 10 acties, te realiseren in 3 uitvoeringstrajecten:

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

Programmabegroting 2005 – 2008 Kennis en Economie

Het doel van de programmabegroting 2005-2008 is het stimuleren van de lokale economie. Kernbegrippen daarbij zijn kenniseconomie, werkgelegenheid (hoog en laag opgeleiden), (ruimte voor) bedrijvigheid en toerisme. De ontwikkeling van de kenniseconomie en een innovatief klimaat blijft de economische strategie van Delft. De kenniseconomie wordt steeds meer vanuit een hoger en lager schaalniveau dan de lokale overheid of gemeenschap benaderd. Vanuit het regionale perspectief door de Kennisalliantie Zuid-Holland, waarin de rol van Delft steeds belangrijker wordt, vanuit het lagere schaalniveau door actief te zoeken naar kleinere coalities op een samenbindend thema.

5.3.3 Gewenste ontwikkeling

Voor het plangebied is een conserverend beleid het uitgangspunt. Kleinschalige bedrijven, zoals bijvoorbeeld het Bouwbedrijf R. Buitenhuis midden in de driehoek van de achtertuinen van de woningen aan de Boeroestraat, Ternatestraat en Archipellaan, zijn conform het regionaal en gemeentelijk beleid positief bestemd. Daarnaast wordt gepropageerd om binnen bepaalde grenzen werken-aan-huis toe te staan. Dit is binnen de gemeente algemeen beleid..

5.3.4 Conclusie

De bestaande bedrijven en kantoren blijven in principe gehandhaafd. Structurele uitbreiding van deze bedrijven en kantoren wordt niet voorzien, dan wel wenselijk geacht.

5.4 Maatschappelijke voorzieningen

5.4.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen vier basisscholen: Delftse Daltonschool aan de Borneostraat (voorheen de Openbare Basisschool Vrijenban aan de Brasserskade) (circa 800 m² bvo), Katholieke Basisschool Bernadetta Maria gevestigd aan Aan 't Verlaat (circa 1300 m² bvo), Montessorischool Jan Vermeer aan de Maria Duystlaan (circa 2900 m² bvo) en Openbare Basisschool Vrijenban aan de Maria Duystlaan (circa 1.200 m² bvo). Daarnaast is er de Herman Broerenschool voor Speciaal Voortgezet Onderwijs (circa 2.700 m² bvo) gevestigd aan de Clara Van Sparwoudestraat.

In het plangebied zijn vijf vestigingen ten behoeve van kinderopvang, waarvan één specifiek voor buitenschoolse opvang: Joriaantje, Ukkepek, Kinderdagverblijf 't Knuffeltje, Het Elfje en Zus & Zo en de buitenschoolse Opvang Silene (gebouw basisschool). De kindercentra zijn over het algemeen in de nabijheid van andere maatschappelijke voorzieningen gesitueerd en liggen redelijk verspreid over het gebied.

Een wijkaccommodatie is in Vrijenban te vinden aan de Brasserskade, dit is een wijkaccommodatie met jongerencentrum. Even verderop is de (bewaakte) Speeltuin gevestigd. In de Bomenwijk is een buurtgebouw en een speeltuin aanwezig. In de buurt Heilige land is buurtgebouw Het Ooievaarsnest gevestigd met jongerenruimte en activiteitenruimte voor ouderen. Daarnaast is er het centrum voor Italianen, Spanjaarden en Zuid-Amerikanen. Bij dit gebouw ligt tevens de Boccia-baan.

Het plangebied is ruim voorzien van ouderenvoorzieningen. Woonzorgcentrum Monica (circa 4750 m² bvo) en Verpleeghuis De Bieslandhof (circa 30.000 m² bvo). In het Heilige land is een activiteitenruimte voor ouderen in buurtgebouw Het Ooievaarsnest.

De gezondheidszorg is vertegenwoordigd door GGZ Delfland op het St. Joristerrein (circa 40.000 m² bvo). In het plangebied zijn vier huisartsen en één tandarts gevestigd.

Voor sport en recreatie dient het aangrenzende gebied Delftse Hout en Brasserakade te worden opgezocht, behoudens het instructiebad en squashcentrum aan de Stalpaert van der Wieleweg. Dit centrum wordt voor sportieve activiteiten verhuurd aan verenigingen.

Het plangebied heeft tenslotte 2 kerken. Deze zijn gelegen in de Floresstraat (hervormd) en de Arubastraat (katholiek). Tevens is er één begraafplaats (Geertruyt van Oostenstraat) aanwezig.

5.4.2 Beleid en onderzoek

In 2007/2008 wordt gestart met de planvorming voor de realisatie van een woonservicezone. 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 voorzieningen zoals winkels, gezondheidscentra, maaltijdvoorziening en voldoende activiteiten in de buurt voor met name ouderen, maar ook 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.

De **nota Realisatie gezondheidscentra in Delft** (mei 2003) geeft aan dat de gemeente in iedere Delftse Wijk een laagdrempelig zorgaanbod wil aanbieden van verschillende disciplines. Het is de Delftse ambitie om in iedere wijk een gezondheidscentrum te realiseren.

5.4.3 Gewenste situatie

In Delft Noordoost wordt de mogelijkheid onderzocht om te komen tot een zogenoemde woon-servicezone.

Verpleeghuis De Bieslandhof heeft met de gerealiseerde en deels nog te realiseren nieuwbouw, de mogelijkheid gekregen een gedeelte van de gebouwen af te stoten en voor andere zorgfuncties beschikbaar te stellen. Het gezondheidscentrum Surinamestraat zal in z'n geheel terugverhuizen naar de nieuwbouw van de Bieslandhof.

5.4.4 Conclusie

De laatste wijzigingen bij de Bieslandhof worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De overige maatschappelijke voorzieningen worden consoliderend bestemd.

5.5 Horeca en Detailhandel

5.5.1 Bestaande situatie

In het gebied zitten ongeveer 20 winkels met in totaal 1.100 m² aan bvo. De detailhandel vinden we met name op drie plaatsen: de Van Lodensteynstraat in het zuiden, de Lindelaan in de Bomenwijk en de Ternatestraat in het noorden; de Indische buurt. De Ternatestraat is een buurtwinkelcentrum met enige omvang, de beide anderen zijn klein.

Horeca is in het plangebied vertegenwoordigd door een aantal snackbars en het partycentrum het Witte Huis, een zalencentrum voor vergaderingen, feesten en partijen.

5.5.2 Beleid en onderzoek

5.5.2.1 Rijksbeleid

In de **Nota Ruimte** is als uitgangspunt ten aanzien van de toelating van nieuwe detailhandel benoemd dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.

5.5.2.2 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.

5.5.2.3 Gemeentelijk beleid

Nota wijk economie van oktober 2001/Aanpak buurtwinkelcentra 2002 -2010

Het gemeentelijk beleid inzake Wijk economie bevordert en ondersteunt kleinschalige werkgelegenheid in de wijken. In de nota staan 10 acties, te realiseren in 3 uitvoeringstrajecten:

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

Het uitvoeringstraject buurtwinkelcentra is in een uitvoerend stadium. De verbeteringsplannen zijn doorgesproken met alle relevante partijen. Plannen waarvoor voldoende draagvlak is, zullen in de periode 2005 – 2010 worden uitgevoerd.

Buurtwinkelcentra spelen een belangrijke rol spelen bij het creëren van een duidelijk 'hart' voor de buurt. Uitvoering van de **Ontwikkelingsvisie Buurtwinkelcentra 2002 – 2010** heeft een toegevoegde waarde voor de Wijkaanpak en de te ontwikkelen Wijkprogramma's. De Ontwikkelingsvisie geeft voor elk winkelcentrum een sterkte en zwakte analyse en concrete aanbevelingen voor verbetering.

Een marktstudie van ZKA Markt & Beleid van eind 2000 – in opdracht van Stadsgewest Haaglanden – acht een gemiddelde jaarlijkse groei van circa 3% aan hotelfaciliteiten haalbaar. Het Regionaal Structuurplan Haaglanden raamt voor Delft dat er tot 2013 ruimte is voor circa 200 tot 300 nieuwe hotelkamers.

De gemeenteraad van Delft heeft vervolgens op 27 november 2003 het Hotelvestigingsbeleid 2003 –2013 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat er tot 2013 ruimte is voor circa 200 nieuwe hotelkamers in Delft. In dit hotelvestigingsbeleid is voorts opgenomen dat om de benodigde groei te stimuleren, ruimte voor hotelaccommodatie in de bestemmingsplannen wordt gereserveerd voor de locaties IKEA, TU Noord, Koepoort en het zakenhotel voor de Chinese markt op de Ypenburgse Poort.

5.5.3 Gewenste ontwikkeling.

Met de herstructurering van de Bomenwijk wordt in de Lindelaan de vestiging van een supermarkt van ongeveer 1.100 m² bvo mogelijk gemaakt. Gezien het matige toekomstperspectief voor het huidige food-aanbod in Vrijenban (Ternatestraat en van Lodesteynstraat), is de ontwikkeling van een supermarkt aan de Lindelaan een unieke kans om een passend aanbod dagelijkse artikelen te kunnen bieden aan de lokale wijkbewoners. De vestiging van een supermarkt wordt ondersteund door de resultaten van een distributie planologische onderzoek (DPO). Daarnaast wordt de in de Ternatestraat aanwezige detailhandel zoveel mogelijk gehandhaafd en beschermd door wonen op de begane grond niet toe te staan.

De combinatie van de parkeerplaatsen voor toeristenbussen en de te realiseren bezoekersparkeergarage maakt de locatie Koepoort aantrekkelijk om daar een hotel te vestigen. In het bestemmingsplan is deze functie mogelijk gemaakt tot een maximum van ongeveer 4500 m² (ca 70 kamers). Er zijn op het gebied van horeca en detailhandel verder geen nieuwe ontwikkelingen gewenst.

5.5.4 Conclusie

Het bestemmingsplan houdt de bestaande detailhandelstructuur in tact en maakt de realisatie van een hotelaccommodatie mogelijk. De aanwezige buurtwinkelcentra in de wijk worden ondersteund door de gemeente onder de in paragraaf 5.4.2. genoemde condities. Hetzelfde geldt voor horeca. Met de bestaande winkels in de wijk wordt voldaan aan het gewenste voorzieningenniveau.

5.6 Openbare ruimte

5.6.1 Bestaande situatie

Vrijenban is een relatief oude stadswijk met een grote bebouwingsdichtheid. De openbare ruimte bestaat voor het grootste deel uit (woon)straten en parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er verblijfsplekken, speelplekken, plantsoenen en sport- en recreatieterreinen. Voor de beleving van de openbare ruimte speelt de groenvoorziening een belangrijke rol.

De westelijke begrenzing van Vrijenban, de Oostsingel en het Rijn-Schiekanaal, bevat veel bomen en water en loopt als groen-blauwe lijn rond de binnenstad. Het karakter van deze lijn is een parksingel, waar veel recreatief gebruik plaatsvindt zoals wandelen en roeien.

Aan de oostzijde van de wijk is er de grens van de A13 met daarachter de Delftse Hout. Het groen langs de A13 fungeert als primaire ecologische zone. De Insulindeweg, Bonairestraat, St. Jorisweg, Van Miereveltlaan en Stalpaert v.d. Wieleweg vormen de as van Vrijenban in noord-zuidelijke richting. De bomen langs deze as behoren tot de hoofdgroenstructuur. In de oost-westelijke richting zijn de Brasserskade, de Tweemolentjeskade en de Bieslandsekade de uitgaande wijklijnen die verbinding maken met het landschap. Deze lijnen vervullen een belangrijke rol in de ecologische structuur van Delft en zijn tevens belangrijke recreatieve verbindingen naar de Delftse Hout. Overige grote groenconcentraties zijn het St. Joristerrein van GGZ-Delfland en het (speel)terrein aan de Beukenlaan. De sportparken Brasserskade en Biesland, arboretum Korftlaan (met kinderboerderij en waterspeelplaats) en het stadspark Delftse Hout zijn direct bereikbaar aan de andere zijde van de snelweg, maar behoren niet tot de wijk.

De groenvoorzieningen per buurt bestaan voornamelijk uit kleine sierplantsoentjes, speelplekken en groene binnenterreinen. Voorbeelden van voor de wijk belangrijke plantsoenen en groenvoorzieningen zijn het Vondelpark met speelgelegenheid voor een grote doelgroep en het waterpark bij de Delfgaauwse Weye, waar het verblijven van senioren en ecologie samengaan. Ook de fruittuinen nabij de St. Jorisweg hebben een bijzonder karakter dat uniek is voor de wijk.

5.6.2 *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. In 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 die langs de Oostsingel, Insulindeweg, Bonairestraat, St. Jorisweg, Van Miereveltlaan en de Stalpaert van der Wieleweg. 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 opgenomen in bijlage 2 van de plantoelichting.

Eind 2003 heeft de gemeenteraad de **Meerjarennota Integraal Gehandicaptenbeleid 2003 – 2007 (338799)** vastgesteld. Hoofddoelstelling voor de gemeente Delft voor wat betreft toegankelijkheid voor 2003 – 2007 is: 'Het realiseren van optimale integrale toegankelijkheid van openbare gebouwen en openbare ruimte in de gemeente Delft.' Voor het beleid wat betreft de openbare ruimte is de subdoelstelling: 'Vanaf 2004 worden aanpassingen aan de openbare ruimte conform de aanwijzingen van het Handboek Toegankelijkheid toegepast'.

Om als volwaardig burger te kunnen participeren is toegankelijkheid tot de maatschappij een essentiële voorwaarde. Één van de twee typen toegankelijkheid is fysieke toegankelijkheid. Hiermee wordt bedoeld dat zowel de binnen- als buitenruimte bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar is voor alle burgers. Wat betreft openbare ruimte, houdt dit in dat de openbare ruimte zo aangelegd is dat mensen zich zelfstandig kunnen voortbewegen en hun bestemming kunnen bereiken. Integrale toegankelijkheid betekent dat de functionaliteit van een gebouw of de inrichting van de openbare ruimte getoetst wordt aan een algemeen kader. Een belangrijk instrument hiervoor is het Handboek Toegankelijkheid, dat uitgegeven wordt door de CG-raad. Dit handboek geeft hele concrete richtlijnen en normen met betrekking tot toegankelijkheid van binnen- en buitenruimte. Vanaf 2004 maakt het Handboek Toegankelijkheid integraal deel uit van het Delftse Handboek Openbare Ruimte Stad en Handboek Openbare Ruimte Binnenstad.

5.6.3 Gewenste ontwikkeling

De aanwezige openbare ruimte in het plangebied, waaronder de groengebieden en speelplekken, blijven in beginsel gehandhaafd. Bij nieuw in te richten openbare ruimte zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van minder validen en ouderen. Daarnaast wordt rekening gehouden met het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Verder hebben de bestaande officiële speelplekken in het plangebied op de plankaart een aanwijzing gekregen. In de voorschriften is aan die aanwijzing een regeling verbonden, waaruit volgt dat de betreffende speelplekken uitsluitend als speelplek mogen worden gebruikt.

Monumentale bomen hebben op de plankaart de aanwijzing 'monumentale boom' gekregen. Aan deze aanwijzing zijn voorschriften verbonden, waaruit voortvloeit dat bouwwerken op 8 m uit het hart van de stam van de boom moeten worden opgericht. Aanlegwerkzaamheden binnen 8 meter uit het hart van de stam van de boom zijn slechts mogelijk na verkrijging van een aanlegvergunning.

Sleutelwoorden voor nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte zijn toegankelijkheid, bereikbaarheid en verblijfskwaliteit voor bestaande en nieuwe bewoners.

Voorbeelden van kwaliteitsimpulsen zijn onder andere:

- Na het gereedkomen van de ondergrondse parkeergarage Koepoort zal bovengronds de openbare ruimte ingericht worden in relatie tot de plek in de stad. In dit geval fungeert dit deel van de Maria Duystlaan tot aan de Koepoortbrug als poort van de stad. Bij een poort van de stad hoort de toepassing van hoogwaardige materialen. Bij de inrichting van de openbare ruimte worden 2 speelplekken, een nieuwe bomenrij en groenvakken gerealiseerd.
- Op de Koepoortplaats wordt een hotel gebouwd en een busparkeerplaats aangelegd. De openbare ruimte zal voorzien in een verblijfsplek waar bezoekers kunnen wachten. Het wateroppervlak wordt zoveel mogelijk uitgebreid. Dit sluit goed aan bij de reeds gerealiseerde natuurvriendelijke oever aan de oostzijde van de Maria Duystlaan. De beeldbepalende wilg zal behouden blijven en daar waar mogelijk worden nieuwe bomen bij geplant.
- Een herstructurering van de Bomenwijk, waarbij ook de openbare ruimte en de groenstructuur (inclusief water) opnieuw worden bekeken. Deze herstructurering wordt met dit bestemmingsplan alleen voor Deelplan 1 mogelijk gemaakt. Voor de rest van de Bomenwijk zijn de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd.

- De bescherming van het laantje door de Fruittuinen, als zichtlijn naar het voormalige hoofdgebouw van het St. Joris, het enige rijksmonument in het plangebied. Deze voormalige toegangsroute heeft de bestemming Verkeersdoeleinden 1 gekregen.
- Het versterken van de groen-blauwe lijn langs de Schie en de Oostsingel als recreatieve route, als een groene rondwandeling om de binnenstad, met behoud van groen, bomen en water.
- Daar waar mogelijk de ecologische zone langs de A13 versterken.
- Daar waar mogelijk de bomenstructuur versterken langs de noord-zuid as lopend vanaf de Insulindeweg tot aan de Stalpaert van Wieleweg

5.4.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van met name de veranderingen op de locatie Koepoort en de herstructurering van de Bomenwijk bestaan er een aantal mogelijkheden om de kwaliteit van de openbare ruimte in het plangebied te verbeteren. Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte beschikbaar blijven voor openbaar groen, water, verblijf- en speelruimte. Verder zijn er in het plangebied niet veel ontwikkelingen te verwachten op het gebied van openbare ruimte.

De in het plangebied aanwezige monumentale bomen krijgen in de voorschriften een beschermde status.

In het bestemmingsplan hebben de in het plangebied aanwezige speelplekken een aanwijzing gekregen en is er in de voorschriften een regeling voor speelplekken worden opgenomen.

6 Milieu

6.1 Water

6.1.1 Bestaande situatie

6.1.1.1 Waterkeringen

In het plangebied bevinden zich waterkeringen langs de Brasserskade, de Lombokstraat, Oostsingel, het Oostblok, via de gemeentewerf aan de Staalweg naar de Oostpoortweg, de Rijksweg A13, de Bieslandsekade, de Tweemolentjeskade en Aan 't Verlaat. De waterkeringen bestaan uit een kernzone met daarlangs een beschermingszone. In de watergang langs het St. Joristerrein zijn diverse stuwconstructies aanwezig en achter het terrein is een uitlaatduiker naar de polder van Nootdorp gelegen.

6.1.1.2 Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de polders Klein Vrijenban en de Bieslandse Bovenpolder en de Lage Broekpolder. In de polder Klein Vrijenban is 3,6% oppervlaktewater aanwezig. De maximale toelaatbare peilstijging is 50 cm. De waterbergingscapaciteit is 183 m³/ha. De watergangen langs de Minahasastraat, St. Jorisweg en langs de Rijksweg A13 zijn de hoofdwatergangen in deze polder. In de Bieslandse Bovenpolder is 3,7% oppervlaktewater aanwezig. De maximale toelaatbare peilstijging is 50 cm. De waterbergingscapaciteit is 186 m³/ha. De watergangen langs de Van Miereveltlaan, Esdoornlaan, Oude IJsbaan, Maria Duystlaan, Oudraadtweg en het Wilgenpad zijn de hoofdwatergangen in deze polder. Het plangebied wordt doorsneden door de boezemwatergangen Tweemolentjesvaart, Bieslandse Molensloot en de Staalhaven. Slechts een klein deel van het plangebied is gelegen in de Lage Broekpolder. In het Delftse deel van de Lage Broekpolder ligt geen oppervlaktewater.

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

Polder Klein Vrijenban	peil (m - mv)
watergangen langs Minahasastraat, zuidelijk deel Sint Jorisweg, door de Fruittuinen	-1,40
watergang zuidelijk deel Sint Jorisweg (vanaf Ramaerstraat) tot Rauxellaan	-1,97
watergang van Rauxellaan tot de wegsloot langs de Rijksweg A13	-2,11
watergang langs Rijksweg A13 tot uitlaatduiker polder van Nootdorp	-3,04

Bieslandse Bovenpolder	peil (m - mv)
Alle watergangen	-1,45

Lage Broekpolder	peil (m - mv)
Alle watergangen	-4,70

De belangrijkste gemalen in het plangebied zijn het gemaal aan de Van Miereveltlaan (gecombineerd met vuilwater) en het gemaal Lombokstraat.

6.1.1.3 Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit in de polders is matig. Dit wordt vooral veroorzaakt door de geringe aanwezigheid van oppervlaktewater, een beperkte doorstroming al dan niet via lange duikersystemen en in de polder Klein Vrijenban het grote verval van het maaiveld.

Momenteel zijn de oevers langs de Maria Duystlaan en de van Lodensteynstraat (Die Delfgouwse Wei) natuurvriendelijk ingericht.

6.1.1.4 Afvalwater en riolering

In het plangebied ligt een rioolgemaal op de Bieslandsekade en pompputten ter plaatse van het Oude IJsbaanterrein, de Brasserskade/Borneostraat en de Archipellaan/Ternatestraat. Het plangebied is (overwegend) gemengd gerioleerd. Dat houdt in dat het afvalwater samen met het regenwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringinrichting. Een aantal delen in het gebied vormen daarop echter een uitzondering en hebben een gescheiden rioolstelsel. Het betreft die gebieden waar herstructurering heeft plaatsgevonden of nieuwe woningbouwprojecten zijn gerealiseerd. Verder lopen er in het plangebied een aantal persleidingen voor rioolwater en voor schoon water.

6.1.1.5 Grondwater

In de polder Klein Vrijenban is de gemiddelde ontwateringsdiepte doorgaans groter dan 70 - 80 cm onder maaiveld. Alleen in het noordoostelijk en zuidoostelijk deel van het St. Joristerrein komen hogere grondwaterstanden voor. In de Bieslandse Bovenpolder komen hoge grondwaterstanden voor vanaf de Bomenwijk tot het Oostblok. De ontwateringsdiepte is plaatselijk minder dan 50 cm onder maaiveld. Langs het Rijn-Schiekanaal is de ontwateringsdiepte doorgaans wel groter dan 70 - 80 cm onder maaiveld.

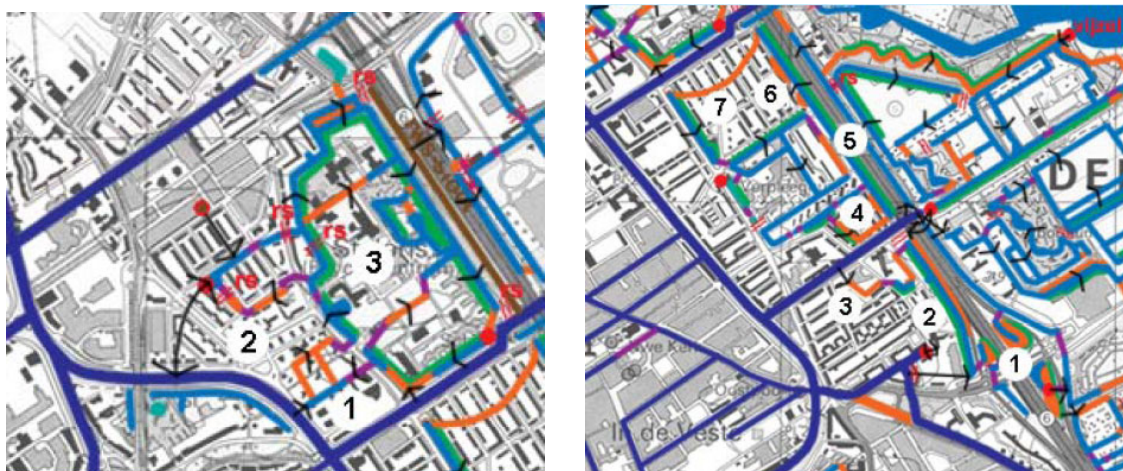
6.1.2 Beleid en onderzoek

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

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

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

Onderdeel van het Waterplan Delft is de waterstructuurvisie. De waterstructuurvisie richt zich met name op het waterbergingsvraagstuk. Uitgaande van de principes van duurzaam integraal waterbeheer, is samen met het hoogheemraadschap gezocht naar mogelijkheden voor waterberging. De verschillende onderdelen van de waterstructuurvisie worden uitgewerkt in ruimtelijke plannen en bij herstructureringen, of zullen rechtstreeks vanuit het waterplan worden geïnitieerd. De waterstructuurvisie is in april 2005 door Delft en Delfland vastgesteld en in januari 2006 na inspraak door Delft beperkt gewijzigd vastgesteld. De relevante onderdelen van de waterstructuurvisie worden verankerd in bestemmingsplannen. Hiermee zal de waterhuishouding van Delft op termijn voldoen aan de waterbergingsnorm.



Figuur 12: uitsneden uit waterstructuurvisie van polder Klein Vrijenban (afbeelding links) en Bieslandse Bovenpolder (afbeelding rechts)

Concreet betekent de waterstructuurvisie voor de polder Klein Vrijenban dat voorgesteld wordt om de waterberging en de circulatie in de watergangen te verbeteren door realisatie van een paar verbindende watergangen op en in de directe omgeving van het St. Joristerrein (maatregel 3 in de polder Klein Vrijenban). Voor de verre toekomst worden verbindingen gezien tussen de watersystemen aan de Minhasastraat en de fruittuinen (maatregel 1 in de polder Klein Vrijenban) en tussen de watergangen aan de Madoerastraat en St. Jorisweg (maatregel 2 in de Bieslandse Bovenpolder). Deze watergangen worden niet binnen de planperiode gerealiseerd en zijn daarom niet op de plankaart opgenomen.

Voor de Bieslandse Bovenpolder is voorgesteld de oost en west gelegen watergangen in de Bomenwijk met elkaar te verbinden (maatregel 7 in de Bieslandse Bovenpolder) en daarnaast om oppervlaktewater te realiseren langs het Wilgenpad (maatregel 5 en 6 in de Bieslandse Bovenpolder), de Van Assendelftstraat (maatregel 4 in de Bieslandse Bovenpolder), Bieslandse kade (maatregel 3 in de Bieslandse Bovenpolder) en de Van Lodesteynstraat (maatregel 2 in de Bieslandse Bovenpolder). Voor zover de maatregelen naar verwachting binnen de planperiode worden gerealiseerd (maatregel 4 t/m 7) zijn ze op de plankaart opgenomen. Maatregel 2 is inmiddels uitgevoerd en als water bestemd. Plaatselijk worden ook natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Naast de ecologische functie dragen deze oevers ook bij aan het vergroten van het zelfreinigend vermogen van het oppervlaktewater en waterberging.

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

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 rest emissie op die locatie toelaatbaar is). De belangrijkste verbetermaatregelen voor het rioolstelsel binnen het plangebied is het realiseren van een gescheiden rioolstelsel in de Bomenwijk.

In het kader van de watertoets heeft het Hoogheemraadschap van Delfland in november 2005 gereageerd op de waterparagraaf, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Noordoost. Het hoogheemraadschap heeft geadviseerd over

de status en ligging van een aantal waterkeringen, het opnemen van beschermingszones langs de waterkeringen, het opnemen van onderhoudsstroken langs watergangen, het voldoen aan de waterbergingsnorm, de peilen in de polders, de ecologische aanwijzing binnen de bestemming water en een aantal kleine details op de plankaart. In de nota *Inspraak en overleg* is opgenomen hoe bovengenoemde punten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.1.3 Gewenste ontwikkeling

6.1.3.1 Waterkeringen

De huidige ligging van de waterkeringen in het plangebied wordt gehandhaafd. De buiten het plangebied gelegen waterkering langs de Botaniestraat en Lipkensstraat wordt verlegd naar de Kanaalweg, Oostplein, Oostpoortweg en Delfgauwseweg. Hierdoor komt deze waterkering deels binnen het plangebied te liggen. De kernzonering van deze nieuwe waterkering wordt op de plankaart opgenomen. Langs de waterkeringen loopt een beschermingszone van 15 m breed. Voor diverse activiteiten (waaronder bouwen) binnen deze beschermingszone is een keurvergunning nodig van het hoogheemraadschap. Gedurende de planperiode worden de volgende bouwactiviteiten verwacht in de nabijheid van de kernzone van een waterkering:

1. Koepoortgarage;
2. De ontwikkelingen op het St. Joristerrein.
3. De ontwikkelingen in de Bomenwijk;

6.1.3.2 Waterkwantiteit

In het kader van het Waterplan Delft zijn verbeteringsvoorstellen gedaan. Concreet zijn deze vastgelegd in het uitvoeringsprogramma Polders. Deze maatregelen voorzien in een uitbreiding van de beschikbare berging. Daarnaast zijn in de waterstructuurvisie Delft een aantal verbeteringen voor Klein Vrijenban en de Bieslandse Bovenpolder voorgesteld. Voor het plangebied gaat het met name om het St. Joristerrein, de Bomenwijk en Die Delfgauwse Wei. De maatregelen voor het St. Joristerrein zijn afgestemd met GGZ Delfland en zijn verankerd in het bestemmingsplan. De maatregelen bij Die Delfgauwse Wei zijn al gerealiseerd en de huidige situatie is opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor de Bomenwijk is geen bestemming 'Water' op de plankaart opgenomen, omdat de plannen onvoldoende concreet zijn en de exacte ligging van de watergang niet bekend is. Wel zijn voornoemde verbeteringen op de plankaart terug te vinden in de vorm van de aanwijzing 'waterverbinding'. Deze aanwijzing geeft globaal de loop aan van de waterverbindingen, doch de exacte ligging zal bij de concrete uitvoering worden bepaald. De overige verbeteringen uit de waterstructuurvisie worden na de planperiode uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De watergangen blijven, buiten de hierboven genoemde verbeteringen, hetzelfde als in de huidige situatie. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen voorts te passen binnen de waterstructuurvisie. In het kader van de watersysteemanalyse wordt in de polder Klein Vrijenban 1225 m³ waterberging gerealiseerd door aanleg van natuurvriendelijke oevers. De totale bergingscapaciteit in deze polder komt daardoor in 2010 op 204 m³/ha. In de Bieslandse Bovenpolder wordt 1350 m³ waterberging gerealiseerd, deels door aanleg van natuurvriendelijke oevers (850 m³) en deels door uitbreiding van de watergangen (500 m³). De totale bergingscapaciteit in de Bieslandse Bovenpolder komt in 2010 op 205 m³/ha. Met de in de waterstructuurvisie voorgestelde maatregelen wordt in de polder Klein Vrijenban 294 m³/ha en in de Bieslandse Bovenpolder 281 m³/ha waterberging gerealiseerd. Naar verwachting kunnen de maatregelen van de waterstructuurvisie voor een groot deel binnen de planperiode uitgevoerd worden. Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk waterberging te realiseren, zodat het resterende tekort verder verkleint.

6.1.3.3 Waterkwaliteit en ecologie

De ambitie voor de waterkwaliteit in het plangebied is water als belevingsgoed. Bij water als belevingsgoed ligt het accent op het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Het water is licht tot matig eutroof (matig voedselrijk) met deels natuurvriendelijke oevers en een redelijke water- en ecologische kwaliteit. Het risico op verontreiniging is beperkt. Op verschillende plaatsen groeien oever- en waterplanten en er is een gevarieerde visstand.

Recreatie wordt toegestaan en bevorderd waar de waterkwaliteit dat toelaat.

Langs de watergangen op het St. Joristerrein en ten westen en oosten van de Bomenwijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Deze watergangen en hun oevers zijn op de plankaart aangewezen als 'ecologische zone'. Voor ecologische zones is in de planvoorschriften expliciet opgenomen dat deze gronden onder andere bestemd zijn voor natuurvriendelijke oever.

De uitbreiding van de watersystemen (zie §6.1.3.2), de aanleg van natuurvriendelijke oevers en de verbetering van circulatie in de watersystemen (zie §6.1.3.2) in het plangebied hebben een positief effect op het realiseren van dit ambitieniveau voor de waterkwaliteit.

6.1.3.4 Onderhoud en bagger

Voor het plangebied zijn geen bijzondere eisen als het gaat om beheer en onderhoud. Het onderhoud aan de watergangen wordt deels varend en deels vanaf de kant uitgevoerd.

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

Uitgangspunt daarbij is dat het beheer op dezelfde wijze wordt voortgezet.

Voor de aanleg van ondergrondse leidingen is in verband met het onderhoud en baggeren van de watergangen binnen de bestemming water een vergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig. Dit in verband met het onderhoud en baggeren van de watergangen. De afstand tussen de slootbodem en de bovenkant van de leidingen is in de keur bepaald op 1,30 meter.

6.1.3.5 Afvalwater en riolering

De gemeente voldoet aan de basisinspanning. Dit betekent dat er maatregelen zijn genomen die onder normale omstandigheden een voldoende waterkwaliteit zouden moeten garanderen. In het plangebied zal op termijn in de Fruittuinen, bij de Koepoortgarage en in de Bomenwijk hemelwater afgekoppeld worden van de riolering. Dit betekent dat de emissie vanuit het rioolstelsel vermindert. Bij de herstructurering van de Bomenwijk zal deze buurt worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het huidige rioleringsstelsel blijft gehandhaafd en tijdens de werkzaamheden zal er een regenwaterstelsel worden aangelegd. Op termijn zal er gekeken worden naar het functioneren van het poldergemaal Van Miereveltlaan. Dit gemaal functioneert tijdens hevige regenval als overstortgemaal, zodat zij niet inzetbaar is als poldergemaal.

6.1.3.6 Grondwater

Met name in de Bieslandse Bovenpolder komt plaatselijk grondwateroverlast voor. Daar waar herstructurering plaats vindt, zijn er mogelijkheden om maatregelen te nemen. Dit kunnen bouwkundige maatregelen zijn bij herstructurering of nieuwbouw of technische. Als hemelwater wordt afgekoppeld, wordt altijd gekeken naar de mogelijkheden om een drainage- of infiltratieriool aan te leggen. Op een dergelijk riool zal zoveel mogelijk het hemelwater worden aangesloten. Hierdoor vermindert ook de grondwateroverlast. Door de uitbreiding van watergangen verbetert plaatselijk de ontwatering. Dit heeft een gunstig effect op de grondwaterstand.

6.1.4 Conclusie

De waterkeringen, inclusief de verlegde waterkering langs de Kanaalweg, het Oostplein, Oostpoortweg en de Delfgauwseweg, zijn vastgelegd op de plankaart. De waterkeringen hebben de (mede)bestemming 'Waterkeringsdoeleinden' gekregen. Langs de waterkeringen ligt een beschermingszone van 15 m breed. Voor diverse activiteiten (waaronder bouwen) binnen deze beschermingszone is een keurvergunning nodig van het hoogheemraadschap. Het hoofdwatersysteem krijgt de bestemming 'Water' en is op die wijze vastgelegd op de plankaart. De verbeteringsvoorstellen die voortvloeien uit het uitvoeringsprogramma Polders zijn niet middels de bestemming 'Water' op de plankaart opgenomen. De plannen voor deze verbeteringsvoorstellen zijn daarvoor nog onvoldoende uitgekristalliseerd. Wel passen die verbeteringsvoorstellen binnen de bestemmingen die op de plankaart voor de bewuste gebieden zijn opgenomen. Het gaat daarbij om bestemmingen zoals 'Openbaar Groen', 'Verkeersdoeleinden 1 en 2' enzovoort. De toename van de waterkwantiteit levert tevens een verbetering op van de waterkwaliteit. Verder zijn de oevers van het water gelegen langs de Maria Duystlaan, Die Delfgauwse Weije, het Joristerrein en de watergangen ten westen en oosten van de Bomenwijk aangewezen als 'Ecologische zone', waarmee de realisatie van ecologische oevers mogelijk wordt gemaakt. Waterstaatkundige werken worden mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Water' en 'Nutsvoorzieningen'.

6.2 Ecologie

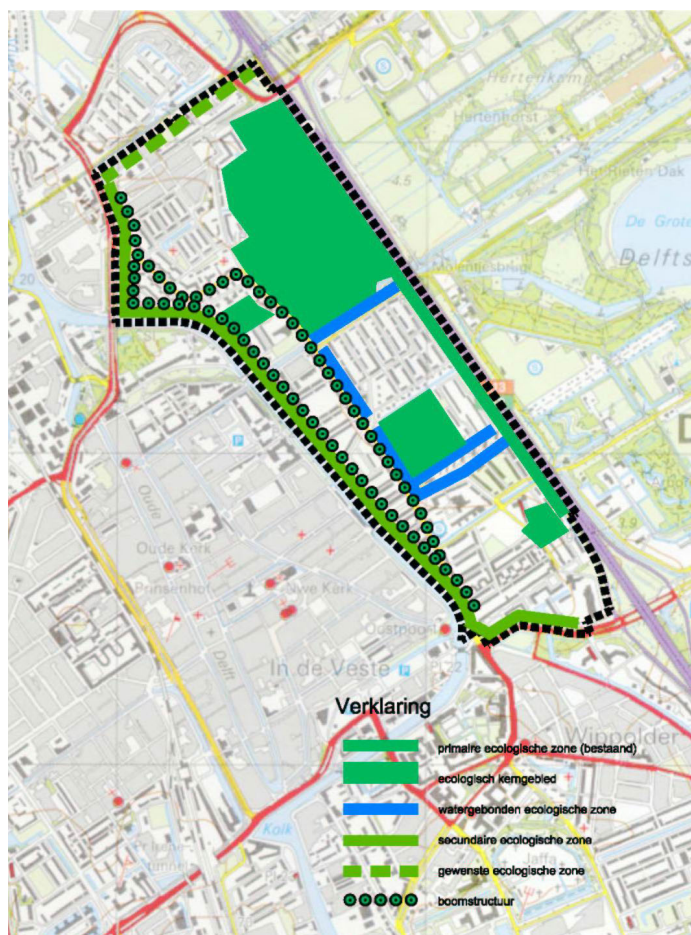
6.2.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich verschillende onderdelen van de Delftse ecologische hoofdstructuur. De kerngebieden zijn GZZ Delfland (St. Joristerrein), Fruittuinen, Bieslandhof en het parkje in Die Delfgauwse Weije. De eerste drie terreinen zijn in particulier bezit. De natuurwaarde in deze particuliere kerngebieden is over het algemeen van goede kwaliteit. Het plangebied wordt omsloten door verschillende ecologische structuren. Langs de A13 ligt een primaire ecologische structuur, langs de Oostpoortweg, Schie en Vrijenbanselaan een secundaire zone. De watergang langs de gemeentegrens aan de noordzijde van het plangebied is een secundaire zone die nog verder ontwikkeld dient te worden. De zone langs de Schie, de Stalpaert van der Wieleweg-Van Miereveltlaan-St. Jorisweg-Bonairestraat-Insulindeweg en de Vrijenbanselaan maken deel uit van de ecologische boomstructuur. De watergangen langs de Van Miereveltlaan, Tweemolentjeskade en ten zuiden van de Bieslandhof maken deel uit van de watergebonden ecologische structuur. Daarnaast bevinden zich in de wijk plantsoenen en boomstructuren die geen deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur, maar wel van groot belang zijn voor de verspreiding en als leefgebied van soorten binnen het plangebied.

De natuurvriendelijke oevers zijn beschreven in de waterparagraaf.

6.2.2 Beleid en onderzoek

De **Flora- en faunawet** is gericht op soortenbescherming. Op grond van deze wet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen en/of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verbijfsplaatsen van beschermde diersoorten. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. Er worden 3 lijsten met beschermde soorten onderscheiden. Voor de soorten genoemd in lijst 1 geldt bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling als aan een zogeheten algemene zorgplicht wordt voldaan. Voor de soorten in lijst 2 is vrijstelling mogelijk als gewerkt wordt volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Indien er geen gedragscode is of de soort op lijst 3 staat, dient bij ruimtelijke



Figuur 13: Ecologische structuur

ingrepen een ontheffing te worden aangevraagd. In dat geval moet een compensatieplan worden opgesteld, waarin aangegeven is op welke wijze de ingreep gecompenseerd en gemitigeerd wordt, zodanig dat de gunstige instandhouding van de soort niet in het geding komt. Vogelsoorten zijn niet in deze lijsten opgenomen. Algemeen geldt dat alle vogelsoorten in Nederland beschermd zijn (behalve exoten). Het opzettelijk verstoren van broedende vogels en verwijderen van vaste verblijfplaatsen is verboden.

In 2004 is de nota **'Ecologieplan Delft 2004-2015, Een groen netwerk, de groene aders van Delft'** vastgesteld. Het Ecologieplan Delft vormt het beleidskader voor het behouden en versterken van een goede ecologische structuur en het behouden en ontwikkelen van de diversiteit aan planten en dieren in de stad. Hiermee wordt de leefbaarheid voor de burgers in de stad bevorderd. Dit wordt mogelijk gemaakt door het realiseren van een netwerk van verbindingen tussen de kerngebieden in de stad en de buitengebieden. Indien door een ontwikkeling de ecozone in omvang en/of kwaliteit achteruit gaat of zelfs verdwijnt, dient er gecompenseerd te worden door de realisatie van gelijkwaardig groen of een bijdrage in het groenfonds. In het ecologieplan zijn ambitieniveau's bepaald voor de kwaliteit van het groen. Voor de kerngebieden is het ambitieniveau bepaald op natuur als natuurgood. Deze gebieden hebben van zichzelf een ecologische waarde, waarbij natuur de hoofd- of nevenfunctie is. Doel is om natte en droge natuur met veel zeldzame soorten te creëren of te handhaven. Het ambitieniveau voor de primaire en secundaire ecologische zones is natuur als belevingsgoed. Hier staat de beleving van de natuur door individuen en groepen centraal. Het gaat om droge en/of natte natuur die tot doel heeft een hoge diversiteit te creëren in een natuurlijke omgeving. Uitgangspunt is dat de huidige breedte van de groen- en waterstructuur wordt gehandhaafd. Het ambitieniveau voor de overige delen binnen het plangebied is natuur als cultuurgood. Het gaat om de kleinschalige groene elementen binnen de wijk die een belangrijke rol spelen in het voorkomen van soorten als amfibieën, vlinders

en vogels. De boomstructuur in de wijk speelt een belangrijke rol voor met name vogels en vleermuizen.

Om te beoordelen of onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is, is een detailinventarisatie verricht naar het voorkomen van beschermde soorten door bSR ecologisch advies (februari 2006). Bij deze inventarisaties zijn in het plangebied twee beschermde vissoorten, bittervoorn en kleine modderkruiper en twee vissoorten van de rode lijst¹, bittervoorn en kroeskarper, aangetroffen. Er komen vier soorten amfibieën voor: de kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en de middelste groene kikker. Gierzwaluwen komen met name voor in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. In de Vermeerstraat en van der Madestraat zijn nestlocaties aangetroffen. Door het gehele plangebied worden verschillende soorten vleermuizen aangetroffen. Het gaat om de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de meervleermuis en de watervleermuis. In de Bomenwijk zijn twee kraamkolonies van de gewone dwergvleermuis bekend.

6.2.3 Gewenste ontwikkeling

De primaire en secundaire hoofdstructuur in het plangebied wordt versterkt door de realisatie van natuurvriendelijke oevers op stads- en wijkniveau, zoals opgenomen in de waterstructuurvisie. Deze oevers staan genoemd onder §6.1.1.3 Waterkwaliteit en ecologie. Tevens wordt bij de inrichting ingezet op een verhoging van de natuurwaarde van de droge verbindingzones, gekoppeld aan recreatieve routes. Dit geldt met name voor de oost-west verbindingzones tussen de groengebieden ten oosten van de A13 en de zone langs de Schie. De ecologische bomenstructuur wordt gehandhaafd en indien gewenst plaatselijk bij herontwikkeling of vanuit ecologische doelstellingen uitgebreid of hersteld.

Voor het terrein van GGZ Delfland geldt dat de kwaliteitsverbetering met name zal komen te liggen in de versterking van de oeverstructuren van de aanwezige en nieuw aan te leggen watergangen, gekoppeld aan droge ecologische structuren. Op deze wijze vormt het GGZ Delfland terrein een bijdrage aan het ecologische netwerk van de stad en het buitengebied.

Bij de locatie Koepoort zijn gierzwaluwen gesignaleerd, maar geen broedplaatsen aangetroffen. In het onderzoek zijn geen vissen, amfibieën of vleermuizen op deze locatie aangetroffen. Op basis van dit onderzoek zijn geen ontheffingen nodig van de Flora- en faunawet voor het realiseren van de garage, de woningen en het hotel. Langs de watergang ten noorden van de Koepoortplaats wordt de oever natuurvriendelijk ingericht.

Op de locatie van de Bieslandhof zijn in het onderzoek geen beschermde soorten aangetroffen. Deze locatie is in de ecologienota opgenomen als ecologisch kerngebied (particulier). De ontwikkelingen in het gebied zetten de ecologische kwaliteit onder druk. De randen van het gebied maken deel uit van de ecologische waterstructuur. De oevers dienen bij de ontwikkeling waar mogelijk natuurvriendelijk te worden ingericht.

6.2.4 Conclusie

De ecologie in het plan voldoet aan de wet- en regelgeving en het beleid over ecologie. Voor de ecologische zones en de kerngebieden is binnen de bestemmingen groen en water de aanwijzing 'ecologische zone' op de plankaart opgenomen. Binnen de ecologische structuren is geen bebouwing toegestaan.

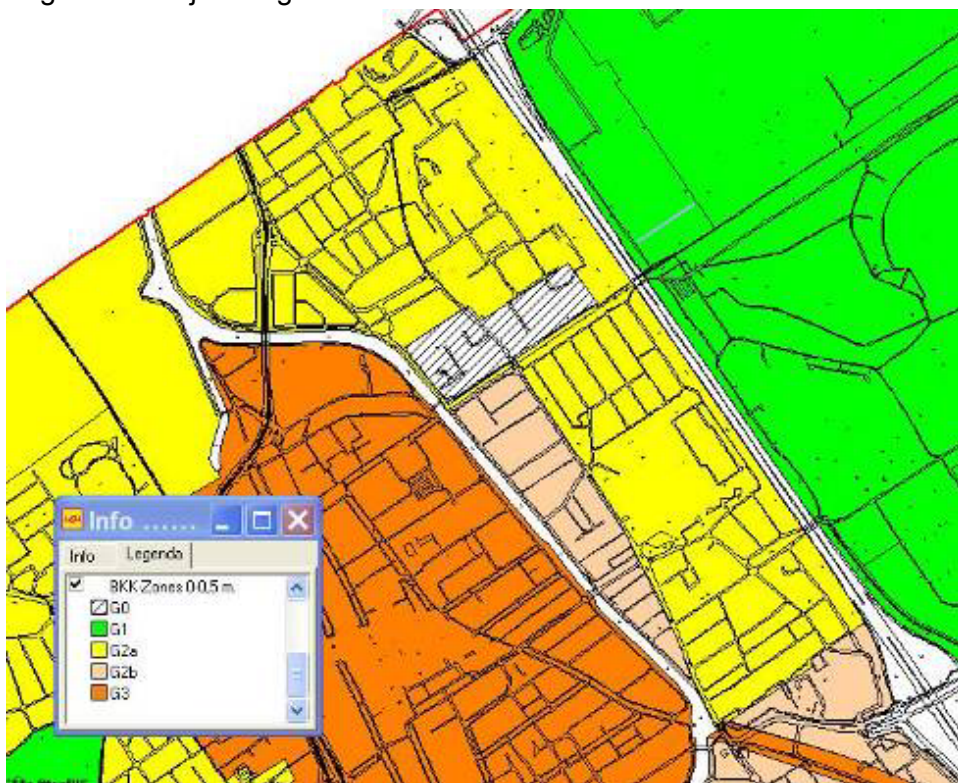
¹ De rode lijst is een middel om de aandacht te vestigen op soorten planten en dieren die bedreigd worden of al verdwenen zijn. De lijst heeft primair een signaalfunctie voor overheden, niet-gouvernementele organisaties en internationale instituten. Aan de hand van deze lijsten kan gericht beleid ontwikkeld worden om populaties die in de knel zitten te beschermen.

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, waarop 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 op 8 december 2005 door de raad vastgesteld. In Figuur 14 is het bestemmingsplangebied met daarbij de zonering aangegeven. Het bestemmingsplangebied ligt in :

- G3-zone (oranje) - dit wil zeggen dat er matig verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht;
- G2B-zone (geel/beige) - dit wil zeggen dat er lichte verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht, er kunnen matige verontreinigingen met zink en lood voorkomen;
- G2A-zone (geel) - dit wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en pak worden verwacht.
- G0-zone (gearceerd) - dit houdt in dat de locatie in een gebied ligt, waarvan te weinig onderzoeksgegevens zijn om deze te kunnen zoneren. Ook enkele recent gesaneerde gebieden zijn niet gezoneerd.



Figuur 14: bodemkwaliteitskaart



Figuur 15: uitgevoerde bodemonderzoeken

Voor de te herontwikkelen locatie Koepoort en de herstructuringslocatie Bomenwijk is de bodemkwaliteit deels bekend. Op het St. Joristerrein is slechts zeer beperkt bodemonderzoek uitgevoerd. In de Bomenwijk is alleen het riooltracé en de locatie van de nieuw te bouwen supermarkt onderzocht.

6.3.2 *Beleid en onderzoek*

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

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

6.3.3 *Gewenste ontwikkeling*

Voor de te herontwikkelen gebieden geldt dat er in het kader van de bouwaanvraag rekening moet worden gehouden dat verkennend en/of aanvullend onderzoek (conform de NEN 5740/ NEN 5707) noodzakelijk is.

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

6.3.4 *Conclusie*

De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van bodem.

6.4 Milieuzonering bedrijven

6.4.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich de onderstaande bedrijven:

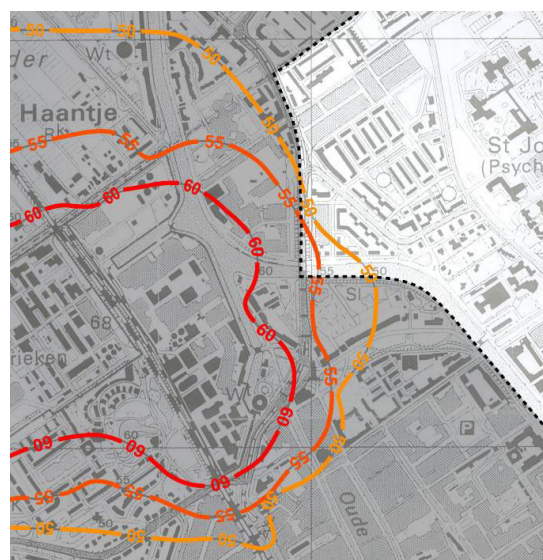
<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>categorie</i>
Bouwbedrijf R. Buienhuis	Boeroestraat 38	Machinale houtbewerking	3.2
Fa. J.H. Steyger	Tweemolentjeskade 1	Autoreparatiebedrijf	2
J. van Donk	Lindelaan 17	Brood-en banketbakkerij	2
De Staal	Staalweg 1	Gemeentewerf	3.2

Het plangebied ligt voor een groot deel binnen de L-contour (lichte geurhinder) van DSM, maar nergens binnen de H-contour (hinder), zie Figuur 16.

In het plangebied ligt de 50 dB(A) industrielawaaicontour van rechtswege van het bedrijventerrein DSM/Calvé.

6.4.2 Beleid en onderzoek

In de **nota Bedrijven en bestemmingsplannen (oktober 2003)** staat het gemeentelijke beleid over de wijze waarop bedrijven in bestemmingsplannen worden bestemd. Uitgangspunt is dat er minimale afstanden zijn tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen. Daartoe zijn bedrijven ingedeeld in 6 categorieën. De gemeente Delft is ingedeeld in 8 verschillende gebiedstypes. Het plangebied ligt in het gebiedstype woonwijken 1. Voor het St. Joristerrein geldt het gebiedstype voorzieningenwijken. In het gebiedstype woonwijken 1 zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Categorie 3.1 bedrijven kunnen worden toegestaan als aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Naast de algemene vrijstellingsvoorwaarden dient de bedrijvigheid aan de woonwijk gerelateerd te zijn, of er dient een goede ontsluiting van het bedrijf mogelijk te zijn. In het gebiedstype voorzieningenwijken zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Categorie 3.1 en 3.2 bedrijven kunnen worden toegestaan als aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Naast de algemene vrijstellingsvoorwaarden dient de bedrijvigheid gerelateerd te zijn aan de maatschappelijke doeleinden in het gebied.



Figuur 16: L-contour (lichte geurhinder) DSM Figuur 17: 50 dBA contour DSM

Op 2 november 1999 is het principebesluit voor de vaststelling van de geluidcontouren van DSM en Calvé genomen. Deze contouren dienen te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Als nieuwe gevoelige bestemmingen worden ontwikkeld binnen de 50

dB(A) contour, dienen daarvoor hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Binnen de 55 dB(A) contour kunnen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden ontwikkeld.

In de **Handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijke ordening, module stank** (februari 2002) zijn bedrijven opgenomen die een stankhindercontour hebben. Met deze stankhindercontouren dient rekening te worden gehouden bij de ruimtelijke planvorming. Binnen de L-contour is lichte hinder waarschijnlijk, binnen de H-contour is hinder waarschijnlijk en binnen de E-contour is ernstige geurhinder waarschijnlijk. Een deel van het plangebied ligt binnen de L-contour van DSM (zie Figuur 16: L-contour (lichte geurhinder) DSM Figuur 17: 50 dBA contour DSM).

6.4.3 Gewenste ontwikkeling

De bedrijven in het plangebied in een categorie hoger dan 3.1 krijgen een maatbestemming. De volgende bedrijven krijgen een maatbestemming:

Naam	Adres	Omschrijving	categorie
Bouwbedrijf R. Buitenhuis	Boeroestraat 38	Machinale houtbewerking	3.2
De Staal	Staalweg 1	Gemeentewerf	3.2

De 50 dB(A) contour van het bedrijventerrein DSM uit het principebesluit van 2 november 1999 is kleiner dan de contour van rechtswege. Deze wordt opgenomen op de plankaart. Inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet geluidhinder en art. 2.4 Inrichtingen –en vergunningenbesluit milieubeheer zijn uitgesloten binnen alle categorieën van de Lijst van Bedrijfstypen in dit bestemmingsplan.

De Bieslandhof valt binnen de L-contour voor geurhinder van DSM. Hier zal er een toename zijn van het aantal aanwezige personen. De ontwikkeling van de Koepoort ligt deels binnen, deels buiten de L-contour. In dit gebied zijn 16 woningen gesloopt en komen er 15 terug. Het aantal bewoners neemt hierdoor niet toe. Een hotel is geen geurgevoelige bestemming type 1. Het aantal aanwezigen in geurgevoelige bestemmingen type 1² binnen de L-contour zullen door de ontwikkelingen in het plangebied licht toenemen. Afgezet tegen het totale aantal aanwezigen in geurgevoelige bestemmingen type 1 binnen de gehele L-contour is de toename echter nihil. In de nabije toekomst wordt de Bomenwijk geherstructureerd, waardoor het aantal inwoners in dit gebied zal afnemen. De toename die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, zal in de toekomst wegvallen door de ontwikkelingen in de Bomenwijk.

6.4.4 Conclusie

De bedrijven worden in de voorschriften en op de plankaart als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan wordt aangegeven tot welke categorie bedrijven zijn toegestaan binnen de bedrijvenbestemming. De bedrijven die een maatbestemming krijgen, worden aangegeven op de plankaart. De 50 dB(A)contour voor industrielawaai wordt vastgelegd op de plankaart en in de voorschriften.

6.5 Geluid

6.5.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de huidige situatie in de zones wegverkeerslawaaï van de onderstaande wegen:

² In het provinciale geurbeleid wordt onderscheid gemaakt in 3 typen geurgevoelige bestemmingen. Type 1 is het meest gevoelig voor geur. Het gaat om bestemmingen waar mensen het grootste deel van de dag aanwezig (kunnen) zijn, zoals woningen en ziekenhuizen en bestemmingen waar gevoelige groepen een deel van de dag aanwezig zijn, zoals scholen en dagverblijven.

weg	rijstroken	max snelheid (km/h)	zone van rechtswege	max. grenswaarde
Rijksweg A13	6	100	600 m.	53 dB(A)
Kvar Savaweg	4	80	350 m.	63 dB(A)
Brasserskade	2	50	200 m.	63 dB(A)
Vrijenbanselaan	4	50	350 m.	63 dB(A)
Insulindeweg	2	50	200 m.	63 dB(A)
Bonairestraat	2	50	200 m.	63 dB(A)
Van Miereveltlaan	2	50	200 m.	63 dB(A)
St. Jorisweg	2	50	200 m.	63 dB(A)
Stalpaert v.d. Wielweg	2	50	200 m.	63 dB(A)
Maria Duystlaan	2	50	200 m.	63 dB(A)
Van Lodensteynstraat	2	50	200 m.	63 dB(A)
Bieslandsekade (deels)	2	50	200 m.	63 dB(A)
Staalweg	2	50	200 m.	63 dB(A)
Oostsingel	2	50	200 m.	63 dB(A)
Oostpoortweg	3	50	350 m.	63 dB(A)

De zone industrielawaai is beschreven in paragraaf 6.4 Milieuzonering bedrijven.

6.5.2 *Beleid en onderzoek*

In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidzones. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken, de wettelijke maximum snelheid en de ligging van de weg. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h kennen geen zone. Omdat deze zones een onderzoeksgebied vormen, betekent dit dat de geluidbelasting ten gevolge van een 30 km/h weg niet getoetst hoeft te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

Voor de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de zones van bestaande wegen dient akoestisch onderzoek plaats te vinden en zonodig hogere grenswaarden aangevraagd te worden.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn:

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

Binnen de geluidzones is het verplicht om de geluidbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te berekenen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de situatie 10 jaar na vaststelling van het plan. De geluidsbelasting dient steeds voor iedere weg afzonderlijk berekend te worden. Toetsing aan de grenswaarden geschiedt ook per weg afzonderlijk.

Geluidgevoelige bestemmingen kunnen zondermeer binnen geluidzones langs wegen geprojecteerd worden als de berekende geluidbelasting kleiner is dan 48 dB. Bij geluidbelastingen tussen de 48 en 63 dB kunnen geluidgevoelige bestemmingen alleen geprojecteerd worden nadat hogere grenswaarden zijn verleend, de zogenaamde hogere grenswaarde voor geluid. Bij geluidbelastingen hoger dan 63 dB zijn geluidgevoelige bestemmingen niet zondermeer mogelijk. Omdat de wetgever voor lawaai afkomstig van auto(snel)wegen strengere normen heeft vastgesteld, kan voor het geluid van de A13 slechts een hogere grenswaarde tot 53 dB worden verleend.

De normen zoals hierboven geschetst wijken af van de normen die tot voor kort gehanteerd moesten worden. Het verschil bedraagt steeds 2 decibel. De reden hiervoor is dat vanaf 1

januari 2007 een nieuwe Wet geluidhinder van kracht is. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerlawaaï van 50 dB(A) is bijvoorbeeld vervangen door 48 dB.

In het 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Noordoost' van 14 december 2006 zijn de geluidbelastingen voor de nieuw mogelijk gemaakte geluidgevoelige bestemmingen onderzocht.

Voor de Koepoortgarage zijn de volgende onderzoeken verricht: 'Koepoort te Delft' d.d. 7 februari 2005 door W/E adviseurs en Reconstructieonderzoek Maria Duystlaan' d.d. 19 april 2005 door gemeente Delft. Voor zover het nodig is, zijn voor dit bouwplan hogere grenswaarden verleend.

Voor het Medisch Centrum de Bieslandhof is akoestisch onderzoek verricht, d.d. 10 juli 2006 door Wolf en Dikken adviseurs. Voor zover nodig is, zijn voor dit bouwplan hogere grenswaarden verleend.

Voor de Bomenwijk, deelplan 1 is akoestisch onderzoek verricht, d.d. 15 augustus 2006 door Mobius Consult. Voor zover nodig is, zijn voor dit bouwplan reeds hogere grenswaarden aangevraagd.

6.5.3 *Gewenste ontwikkeling*

In dit plangebied worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen geluidszones ontwikkeld. Het gaat om de volgende locaties:

- de locatie Koepoort; (deels vergund);
- Bieslandhof;
- Bomenwijk, deelplan 1.

Voor de woningen die worden gerealiseerd binnen bovengenoemde ontwikkelingslocaties zijn hogere grenswaarden noodzakelijk.

6.5.4 *Conclusie*

Op grond van de uitgevoerde geluidsonderzoeken zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van de geluidgevoelige bestemmingen in geluidszones een hogere grenswaarde nodig zijn. Daarmee zal worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 *Bestaande situatie*

De luchtkwaliteit voor alle bestaande functies in het bestemmingsplangebied wordt jaarlijks onderzocht in de rapportages luchtkwaliteit en het Plan van Aanpak luchtkwaliteit. In de rapporten 'Luchtkwaliteitonderzoek bestemmingsplan Noordoost' (gemeente Delft, 14 december 2006) en 'Luchtkwaliteit A13 en Kruithuisweg' (KEMA, 17 augustus 2006) zijn de voor dit plangebied relevante wegen onderzocht op luchtkwaliteit. Voor de Rijksweg A13 en de Oostpoortweg zijn overschrijdingen van de grenswaarde NO₂ in 2010 te verwachten. De daggemiddelde grenswaarden voor fijn stof zijn voor deze wegen in 2005 overschreden. Ook in 2007 zal voor de A13 deze grenswaarde voor fijn stof worden overschreden.

6.6.2 *Beleid en onderzoek*

Van alle luchtverontreinigende stoffen die in het **Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005)** zijn opgenomen, is voor verkeer alleen NO₂ en fijn stof (PM₁₀) van belang. De normen voor de overige stoffen van het Besluit worden tegenwoordig nergens meer overschreden. Het Blk 2005 stelt dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, de grenswaarden in acht moeten

nemen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient voor twee elementen aangetoond te worden 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.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn de volgende uitzonderingen opgenomen:

- Het Stand-Still beginsel uit de Wet Milieubeheer is buiten toepassing verklaard. Dat wil zeggen dat iedere verslechtering toelaatbaar is mits de grenswaarden niet overschreden worden;
- De uitoefening van de bevoegdheid is toegestaan, indien de luchtkwaliteit verbetert of tenminste gelijk blijft;
- De uitoefening van de bevoegdheid mag eveneens als een geringe verslechtering gecompenseerd worden door een met de bevoegdheid samenhangende verbetering. Dit wordt ook wel 'saldering' genoemd. Door het ministerie van VROM is er een salderingsregeling opgesteld die nadere eisen stelt. Het betreft bijvoorbeeld een beperking van de saldering naar inhoud, tijd en plaats.

In een luchtkwaliteitsonderzoek is de verkeersintensiteit de belangrijkste factor voor de bepaling van de luchtkwaliteit. Het LVVP verkeersmodel 2020 is leidend voor wat betreft de verkeerssituatie in de periode 2015 tot 2020. In dit verkeersmodel zijn alle ontwikkelingen die tot 2020 voorzien zijn in Delft opgenomen, zowel alle bestemmingsplannen als alle grote bouwprojecten. De bouwvolumes en de daarmee samenhangende verkeersproductie zijn steeds gesteld op wat het bestemmingsplan of bouwplan maximaal mogelijk maakt aan functies en woningen. In werkelijkheid zullen de intensiteiten de prognoses uit het LVVP model 2020 daarom nooit overschrijden, maar eerder lager zijn dan nu geprognosticeerd. Om het effect van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit te kunnen berekenen is de autonome situatie voor dit plan berekend. De autonome situatie is de situatie die zou optreden als het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld. De nieuwe functies uit het bestemmingsplan worden in deze situatie niet gerealiseerd en de huidige functies zouden blijven bestaan.

Door de realisatie van de nieuwe functies zal het verkeer in het bestemmingsplangebied op enkele wegen toenemen. Op andere wegen vindt juist geen of nauwelijks een toename plaats.

6.6.3 Gewenste ontwikkeling

In dit bestemmingsplan zijn nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt. Het gaat om de volgende locaties:

- de locatie Koepoort; (deels vergund);
- Bieslandhof;
- Bomenwijk, deelplan 1.

Uit Luchtkwaliteitsonderzoek 'Bestemmingsplan Noordoost' (gemeente Delft, 14 december 2006), 'Luchtkwaliteit A13 en Kruithuisweg' (KEMA, 17 augustus 2006), 'Luchtkwaliteitsonderzoek Koepoort' (gemeente Delft en Witteveen + Bos, 4 oktober 2005) en 'Luchtkwaliteitsonderzoek bouwplan Bieslandhof' (gemeente Delft, d.d. 26 oktober 2006) blijkt dat ter plaatse van de nieuwe bestemmingen de luchtkwaliteit voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De nieuw mogelijk gemaakte functies genereren een bepaalde hoeveelheid autoverkeer. Langs enkele wegen verslechtert de luchtkwaliteit hierdoor. De luchtkwaliteit blijft niettemin aan alle normen voldoen. Belangrijkste punt is dat er nergens verslechtingen optreden op plaatsen waar grenswaarden worden overschreden (zoals langs de Oostpoortweg).

6.6.4 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven en het plangebied ligt evenmin binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen in de omgeving.

De oostelijk grens van het plangebied wordt gevormd door de A13. De plaatsgebonden risicocontour van de A13 ligt op de weg. De zone van 200 m aan weerszijde van de A13 geldt als mogelijk aandachtspunt voor het groepsrisico. Ter hoogte van Die Delfgauwse Weije en de Bomenwijk wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden. Ter hoogte van het St. Joristerrein wordt de oriënterende waarde niet overschreden.

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 risico³ en het groepsrisico⁴. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, scholen, kinderdagverblijven en winkelcentra met meer dan 5 winkels waarin een supermarkt is gehuisvest, geldt dat ze buiten de 10^{-6} (kans 1 op 1 miljoen) contour voor het plaatsgebonden risico dienen te liggen. Voor bestaande situaties dient dit voor 2010 te worden gerealiseerd. Als het groepsrisico toeneemt of de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, dient te worden verantwoord of dit risico acceptabel is.

Uit het onderzoek 'Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Zuid-Holland peiljaar 2002' blijkt dat over de A13 stoffen worden vervoerd uit de categorieën LF 1-2 (brandbare vloeistoffen), LT-1 (toxische gassen) en GF3 (brandbare gassen). Bij ongevallen met tankauto's met deze stoffen is er een kans op het ontstaan van plasbranden of explosies.

In opdracht van de gemeente Delft heeft TNO het rapport 'Beoordeling externe veiligheid langs de A13 en Kruithuisweg in Delft' opgesteld. (B&O-A R 2005/201, juni 2005) In dit rapport is de A13 in meerdere kilometervakken verdeeld. Het plangebied grenst aan de kilometervakken 1, 2 en 3. Uit het onderzoek blijkt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (kans 1 op 1 miljoen) op de A13 zelf ligt. In de toekomst zal deze contour iets ruimer worden, maar op de weg blijven liggen.

De oriënterende waarde⁵ voor het groepsrisico wordt in de huidige situatie in kilometervak 1 en 3 niet overschreden en in kilometervak 2 licht overschreden. De ontwikkelingen in het

³ Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting of een route gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op de weg met gevaarlijke stoffen.

⁴ Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een route gevaarlijke stoffen als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op de weg met gevaarlijke stoffen.

⁵ Oriënterende waarde: een functie met daarbij voor verschillende groepsgrotten de kans dat deze komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen.

plangebied hebben geen significant effect op deze kilometervakken. In kilometervak 3 is er sprake van een toename van het groepsrisico, maar deze blijft onder de oriënterende waarde. De toename wordt veroorzaakt door ontwikkelingen buiten het plangebied (BP Delftse Poort Zuid). Binnen het plangebied zijn de ontwikkelingen in de Bomenwijk apart onderzocht.

6.7.3 Gewenste ontwikkeling

De onderzochte ontwikkelingen in de Bomenwijk worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Hierdoor is er geen significant effect op het groepsrisico. De ontwikkelingen in de Bieslandhof en Koepoort liggen zo ver van de A13 (respectievelijk 190 m Bieslandhof, 350 m voor hotel Koepoort en 410 m voor de woningen Koepoort) dat deze ontwikkelingen geen significante invloed hebben op het groepsrisico. Daarom zijn deze ontwikkelingen niet meegenomen in het onderzoek. De gemeente streeft er zo veel mogelijk naar de oriënterende waarde van het groepsrisico niet te overschrijden. De uitkomsten van het onderzoek zullen hierbij worden gebruikt.

6.7.4 Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de wet- en regelgeving over externe veiligheid.

6.8 Duurzaam bouwen en energie

6.8.1 Bestaande situatie

Het plangebied kenmerkt zich door traditionele individuele verwarmingstechnieken.

6.8.2 Beleid en onderzoek

Op basis van het **3E Klimaatplan Delft 2003 - 2012** dient voor nieuwbouw en herstructureringslocaties met ten minste 250 nieuwe of bestaande woningen een energievisie opgesteld te worden. In de energievisie dient voor zowel nieuw- als bestaande bouw de ambities zoals vastgesteld in het 3E Klimaatplan Delft te worden onderzocht. Voor het plangebied gelden de ambities uit het Klimaatplan Delft 2003-2012. Dit houdt in een energie prestatie op locatie (EPL) van minimaal 7,5.

In januari 2005 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het nader uitwerken van een warmtetransportleiding met Delftse industriewarmte ten behoeve van collectieve warmtevoorziening binnen de Delftse gemeentegrenzen. Voor de diverse Delftse nieuwbouw- en herstructureringslocaties onderzoekt de gemeente Delft in samenwerking met het ROM Rijnmond of de toepassing van een collectief warmtesysteem met aansluiting op warmtetransport haalbaar is.

6.8.3 Gewenste ontwikkeling

Voor ontwikkelingen binnen het plangebied zullen overeenkomstig het 3E Klimaatplan energievisies opgesteld worden om de energieambitie uit te werken. Er worden op energiegebied afspraken met de ontwikkelaars vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze afspraken benoemen de maatregelen om te komen tot de afgesproken EPL. In het plangebied is ten behoeve van collectieve warmtevoorziening de aanleg van (ondergrondse) infrastructuur en verdeelstations mogelijk gemaakt.

6.8.4 Conclusie

Voor ontwikkelingen van 250 woningen of meer (nieuw- of bestaande bouw) binnen het plangebied wordt een energievisie opgesteld. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van (ondergrondse) infrastructuur en verdeelstations ten behoeve van collectieve warmtevoorziening mogelijk.

7 Infrastructuur

7.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

7.1.1 Openbaar vervoer

7.1.1.1 Bestaande situatie

Langs en door het plangebied lopen de volgende buslijnen:

- lijn 60-62 rijdt de route Station Delft – Ypenburg – Nootdorp – (Leidschenveen) en vice versa;
- lijn 80-82 rijdt twee tussen IKEA – Station Delft – Buitenhof – Tanthof – Voorhof – Station Delft – IKEA vice versa.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan tramlijn 1 (Den Haag Scheveningen/Tanthof).



Figuur 18: Openbaar vervoer

7.1.1.2 Beleid en onderzoek

Het gebruik en de gewenste ontwikkelingen van openbaar stads- en streekvervoer is opgenomen in het Lokaal Verkeers en Vervoersplan (LVVP), dat op 30 juni 2005 is vastgesteld en op 23 februari 2006 is aangepast.

Mede door de komst van tramlijn 19 wordt het gehele Delftse Openbaar Vervoernet opnieuw bezien. In LVVP is aangegeven dat wordt uitgegaan van een hoogwaardig basisnet met frequente en directe verbindingen (tram, streek- en stadsbus). Daarnaast is vanaf eind 2006 het Servicenet Openbaar Vervoer ingevoerd; een doelgroepgericht stadsvervoerssysteem met een lijnvoering die een directe verbinding (zonder overstap) biedt met voor de doelgroep

belangrijke bestemmingen binnen Delft (zoals winkelcentra, het ziekenhuis, station). Eind 2006 is in de wijken Voorhof en Buitenhof gestart met de eerste servicelijn (80-82). Met betrekking tot het plangebied blijft de stadslijn 60-62 gehandhaafd op de route Delft-Nootdorp met het Station Delft als begin/eindpunt.

7.1.1.3 Gewenste ontwikkeling

De ruggengraat van het nieuwe OV-netwerk in Delft wordt gevormd door de streeklijnen en de tramlijnen 1 en 19 (2008). Tramlijn 19 zal het plangebied aan de noordzijde (net als lijn 1) ontsluiten. Tramlijn 19 gaat van Delft-Technopolis en TU-wijk via Station Delft naar Ypenbug, Leidschenveen en ten slotte Leidschendam.

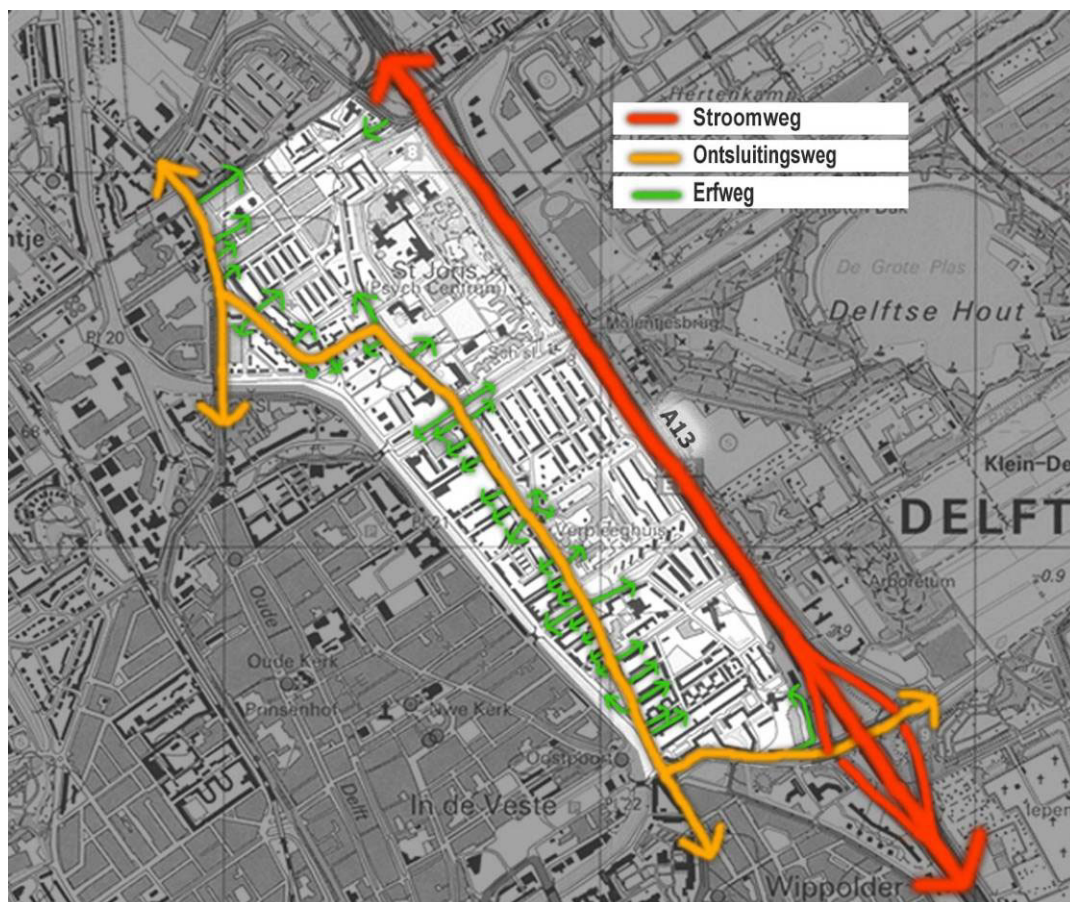
7.1.1.4 Conclusie

Op het gebied van openbaar vervoer zijn er geen zaken die relevant zijn voor het bestemmen van de gronden in het plangebied.

7.1.2 Autoverkeer

7.1.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de A13. De rijksweg A13 heeft een pure verkeersfunctie, waarop een continue verkeersafwikkeling plaatsvindt met een relatief hoge snelheid (een stroomweg). Het plangebied wordt omgeven en doorsneden door een belangrijke weg met een overwegende verkeersfunctie, waarop verkeer van en naar (woon)gebieden wordt gebundeld (een gebiedsontsluitingsweg). De Van Mierenveltlaan en de Vrijenbanselaan behoren tot de gebiedsontsluitingswegen. Overige wegen behoren tot erftoegangswegen binnen de bebouwde kom.



Figuur 19: Openbaar vervoer

7.1.2.2 Beleid en onderzoek

Het **Lokaal Verkeer- en Vervoersplan (LVVP)** is op 30 juni 2005 vastgesteld. Vervolgens is bij raadsbesluit van 23 februari 2006 het LVVP aangepast. In het LVVP wordt ingegaan op de gewenste hoofdinfrastructuur voor de stad Delft als geheel. Een belangrijk item hierin is de wegcategorisering. Het doel van het wegcategoriseringsplan is het vergroten van de verkeersveiligheid binnen Delft door een eenduidig, logisch en herkenbaar wegennet. Op een duurzaam veilig wegennet zijn de vorm, de functie en het gebruik van de weg met elkaar in overeenstemming; de weggebruiker kan uit het wegbeeld en de wegomgeving herleiden welk gedrag gewenst is en welke situaties te verwachten zijn. Bij het opstellen van het wegcategoriseringsplan wordt nadrukkelijk gekeken naar de gewenste situatie, rekening houdend met toekomstige ruimtelijke en verkeerskundige ontwikkelingen tot 2020. De huidige vormgeving van de Delftse wegen is dus niet doorslaggevend voor het vaststellen van een wegcategorie. De volgende wegcategorieën worden onderscheiden: stroomweg, gebiedsontsluitingsweg, wijkontsluitingsweg en erftoegangsweg.

De rijksweg A13 is gecategoriseerd als een stroomweg. De Van Mierenveltlaan en de Vrijenbanselaan behoren tot gebiedsontsluitingswegen. Overige wegen behoren tot erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Voor een groot aantal van deze wegen bestaat de wens om deze aan te wijzen als verblijfsgebied. Belangrijke consequentie voor het aanwijzen van 'verblijfsgebieden' is dat deze gebieden in het kader van 'duurzaam veilig' aangewezen worden als 30 km/u-zone, wat betekent dat bij (her)inrichting de prioriteit ligt bij het langzaam verkeer.

7.1.2.3 Gewenste ontwikkeling

Onderdeel van het LVVP is het toevoegen van een nieuwe categorie aan de bestaande ontsluitingswegen, te weten de wijkontsluitingswegen. Voor het plangebied heeft deze nieuwe categorie betrekking op de Stalpaert v.d. Wieleweg, Van Miereveltlaan, St. Jorisweg, Bonairestraat, Insulindeweg en Vrijenbanselaan tot aan de kruising Insulindeweg. Deze categorisering biedt de mogelijkheid het wegprofiel anders in te richten en door vormgeving aan te passen. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen voor wijkontsluitingswegen zorgen er voor dat de meeste auto's niet harder zullen rijden dan 40 km/uur, bij de herinrichting als wijkontsluitingsweg zal ook onderzocht worden welke verkeerslichten met het nieuwe ontwerp kunnen komen te vervallen en welke kruispunten kunnen worden heringericht als rotonde.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid op de kruising tussen de Bonairestraat en St. Jorisweg en verbeteren van een logische verkeersafwikkeling van het auto-, fiets-, en voetgangersverkeer is de aanleg op die locatie van een rotonde wenselijk. In het bestemmingsplan is de realisatie van de rotonde mogelijk gemaakt.

Met betrekking tot de herstructurering van het woongebied 'Bomenwijk' is nog niet bekend of er nog kleine infrastructurele aanpassingen volgen. Deze aanpassingen zullen in het ontwikkelingsplan meegenomen worden. Hieruit zal ook blijken of er nog aanpassingen benodigd zijn op de ontsluiting aan de Van Miereveltlaan.

Langs de Maria Duystlaan wordt een parkeergarage gerealiseerd ten behoeve van bezoekers van de binnenstad van Delft. De garage is vanuit het zuiden te bereiken via de Oostpoortweg, Oostsingel, Stalpaert van der Wieleweg en vanuit het noorden via de Vrijenbanselaan, Insulindeweg, Bonairestraat, St. Jorisweg, Van Miereveltlaan. Wanneer de parkeergarage gereed is, zullen deze wegen deel gaan uitmaken van de parkeerroute rondom het centrum. Ook het verkeer ten gevolge van het geplande hotel op de Koepoortplaats zal gebruik gaan maken van deze wegen.

Op het terrein van de Bieslandhof is een medisch centrum gepland. Het extra verkeer kan gebruik maken van de toeleidende gebieds- en wijkontsluitingswegen. De aansluiting van de Lindelaan op de Van Miereveltlaan zal hierdoor iets zwaarder belast worden.

7.1.2.4 Conclusie

Ten behoeve van de verkeersveiligheid op de kruising St. Jorisweg/Bonairestraat (middels een rotonde) is een ruimteclaim ontstaan ten bate van verkeersdoeleinden. Deze ruimteclaim is opgenomen op de plankaart.

De te verwachten herstructurering van de Bomenwijk zal aan de Van Miereveltlaan een nader te bepalen ruimteclaim ten bate van verkeersdoeleinden tot gevolg hebben. Deze ruimteclaim is echter niet verwerkt op de plankaart, nu de herstructurering van de Bomenwijk niet is opgenomen in het bestemmingsplan.

Het extra verkeer door de uitbreiding van de Bieslandhof kan van het bestaande wegennet gebruik maken.

Tot slot ligt er een ruimteclaim ten bate van de bestemming verkeersdoeleinden ten gevolge van de aanleg en ontsluiting van de parkeergarage en het hotel op de locatie Koepoort.

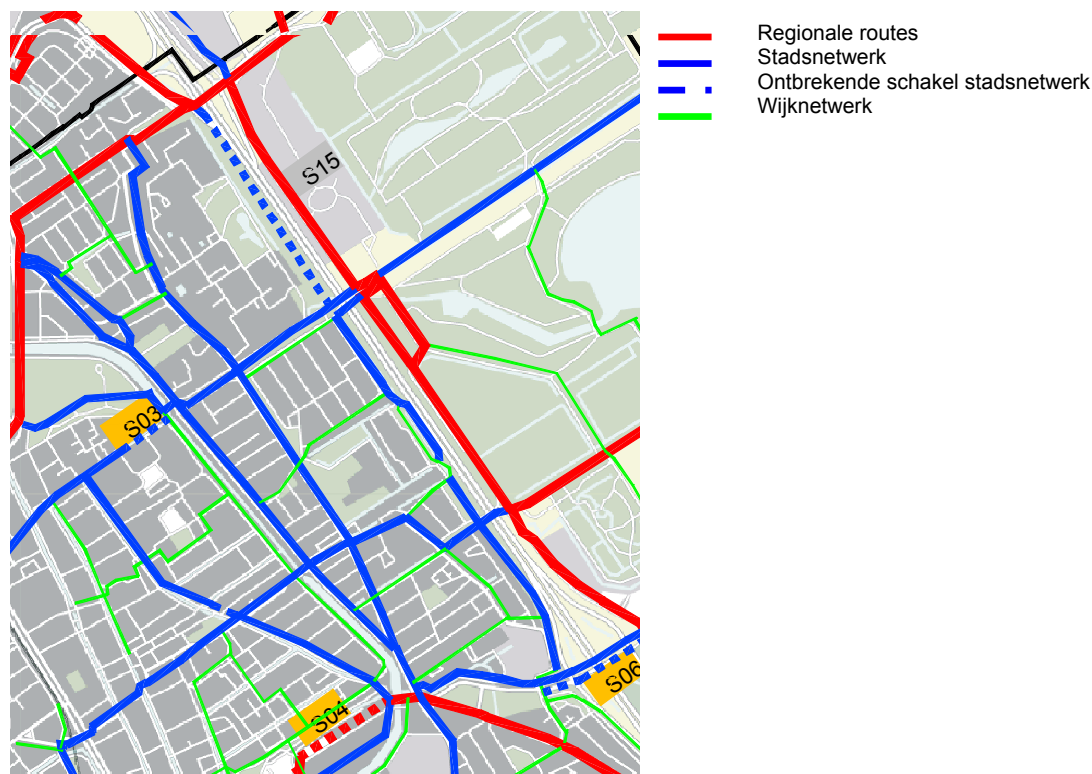
7.1.3 Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)

7.1.3.1 Bestaande situatie

Belangrijke fietsroutes in het plangebied zijn de regionale fietsroutes langs de Rijksweg A13 en de Brasserskade.

De Oostpoortweg, Oostsingel, Stalpaert v.d. Wieleweg, Maria Duystlaan, Van Miereveltlaan, St. Jorisweg, Insulindeweg, Twee Molentjeskade, Wilgenlaan behoren tot het stadsnetwerk.

De groene wegen in Figuur 20 behoren tot het wijknetwerk.



Figuur 20: bestaand fietsnetwerk

7.1.3.2 Beleid en onderzoek

In 1999 is het Fietsactieplan I gemaakt. Een groot deel van de projecten uit dit eerste fietsactieplan zijn ondertussen uitgevoerd. In het LVVP en het Fietsactieplan II is het beleid voor de komende jaren vastgelegd. Het Fietsactieplan II biedt de mogelijkheid om de aanpak uit het eerste fietsactieplan voort te zetten en verder uit te breiden. Fietsactieplan II biedt de basis om de bestuurlijke ambities waar te kunnen maken. Fietsactieplan II richt zich op de uitvoeringsperiode 2005 t/m 2010.

7.1.3.3 Gewenste ontwikkeling

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt op het gebied van langzaam verkeer..

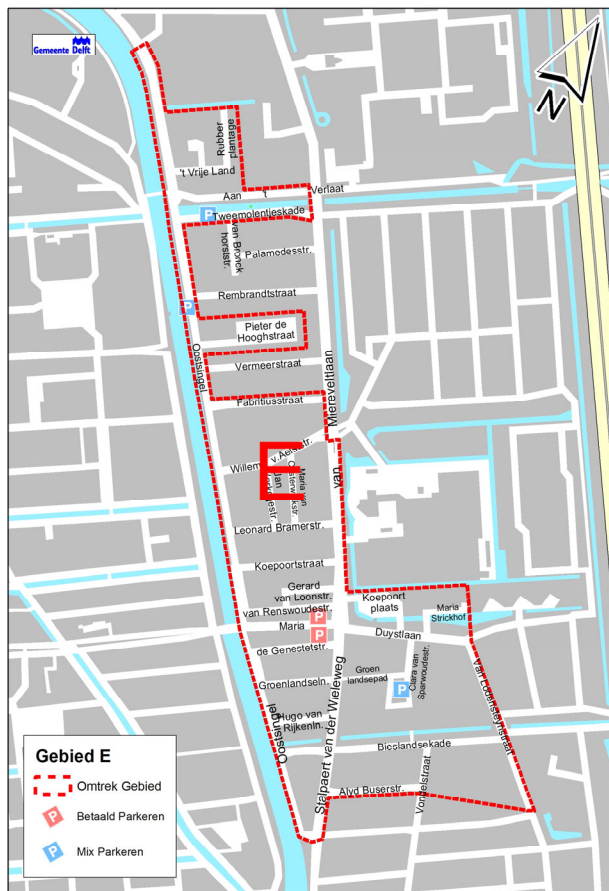
7.1.3.4 Conclusie

Er ligt geen ruimteclaim ten bate van fiets- of voetgangersverbinding.

7.1.4 Parkeren

7.1.4.1 Bestaande situatie

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



Figuur 21: vergunninggebied E 2005

In de binnenstad van Delft en de schil daar omheen is vergunningparkeren van kracht. Dit betekent dat bezoekers van de binnenstad binnen de bloktijden nergens gratis kunnen parkeren. De bewoners die aan de grens van het gereguleerde gebied wonen, kunnen gedurende bepaalde perioden op de dag overlast ervaren van centrumbezoekers of personen die in de binnenstad werkzaam zijn en hun auto gratis buiten het gereguleerde gebied parkeren.

In een deel van het plangebied is sinds december 2002 gereguleerd parkeren van kracht: Gebied E (Schil Oost, zie Figuur 21) In dit gebied bestaan drie soorten parkeerplaatsen; parkeren uitsluitend voor vergunninghouders, parkeerplaatsen uitsluitend voor betaald parkeren en mix parkeerplaatsen. Op mix parkeerplaatsen mag met een parkeervergunning

en via betaling bij de parkeerautomaat worden geparkeerd. Betalende bezoekers kunnen binnen het vergunninggebied en de bloktijden alleen parkeren op de betaald- en mixparkeerplaatsen.

In 2005 heeft de meest recente evaluatie met betrekking tot gereguleerd parkeren plaatsgevonden. Deze bestond uit 3 onderdelen:

- klanttevredenheidsonderzoek
- parkeertellingen
- mogelijke uitbreiding

Deze evaluatie heeft ertoe geleid dat er geen gebiedsuitbreiding plaatsvindt. Voorgesteld is om de volgende evaluatie in 2008 plaats te laten vinden.

Het ligt niet in het beleid van de gemeente om gereguleerd parkeren in het hele plangebied in te voeren. Met betrekking tot de herstructureringen in het plangebied is het van belang ruim voldoende parkeerplaatsen te realiseren, omdat de parkeerdruk in de aan het plangebied grenzende gebieden hoog is. Voor de parkeernormen bij nieuwe bestemmingen/ herstructureringslocaties wordt verwezen naar de Nota Parkeren en Stallen (2006).

Met betrekking tot fietsparkeren bevinden zich in het plangebied 10 fietstrommels (situatie eind 2006). Fietstrommels zijn bedoeld voor bewoners die geen stallingmogelijkheid op eigen grond hebben. Die bewoners kunnen een aanvraag indienen voor een fietstrommel. Ook voor het fietsparkeren geldt dat bij de herinrichting en bij nieuwe bestemmingen de richtlijnen uit de Nota Parkeren en Stallen moeten worden aangehouden.

7.1.4.2 Beleid en onderzoek

In oktober 2003 is in Delft de **Nota Parkeren en Stallen** aangenomen. Begin 2006 is deze met enkele wijzigingen opnieuw vastgesteld. Alle nieuwe ontwikkelingen moeten aan de in deze nota opgenomen parkeernorm voldoen. De parkeernota is een actualisatie van oude parkeernormen. Voor woningen zijn aangepaste normen vastgesteld. Dit maakt het mogelijk differentiatie in type woningen aan te brengen, zoals dat voor Delft gewenst is.

Het plangebied behoort tot de in de Nota Parkeren en Stallen gehanteerde categorie 'schil', met uitzondering van het St. Joristerrein. Binnen de schil moet als parkeernorm voor nieuwe woningen in de dure sector 1,6 parkeerplaats per woning worden aangehouden en voor woningen in de midden/lage sector 1,5 parkeerplaats per woning. Het St. Joristerrein behoort tot de categorie 'overig'. Voor gebieden uit deze categorie moet als parkeernorm voor nieuwe woningen in de dure sector 1,85 parkeerplaats per woning worden aangehouden, voor woningen in de midden/lage sector 1,7 parkeerplaats per woning en voor sociale huur 1 of 2 kamers 0,8 parkeerplaats per woning.

Bij de woningen die worden gerealiseerd op korte afstand van een halte voor hoogwaardig openbaar vervoer, mag rekening worden gehouden met een korting van 10%.

Voor functies die niet specifiek in de Nota Parkeren en Stallen zijn genoemd, zoals bedrijven of maatschappelijke voorzieningen, wordt verwezen naar de CROW-richtlijnen (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

Voor parkeerplaatsen op privé-terrein geldt dat deze deels meetellen voor de parkeernorm, omdat bijvoorbeeld garages over het algemeen minder goed gebruikt worden dan parkeervakken langs de weg. In de Nota Parkeren en Stallen zijn voor de diverse typen privé parkeerplaatsen rekenfactoren opgenomen (zie tabel). Geclusterde parkeervoorzieningen die niet anders dan voor het stallen van voertuigen gebruikt kunnen worden (zoals een gemeenschappelijk terrein of garage) tellen wel volledig mee. In ontwikkelingsgerichte delen van bestemmingsplannen worden privé-parkeerplaatsen vastgelegd. Bij conserverende delen van bestemmingsplannen wordt dit per geval bezien.

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

In de nota Parkeren en Stallen zijn de volgende normen voor het stallen van fietsen en scootmobiel gesteld:

- 1) Per woning tenminste één, vanaf de straat toegankelijke afsluitbare bergruimte aanwezig, waarvan de vloeroppervlakte ten minste 3,5 m² is en waarvan de breedte ten minste 1,5 m is. De hoogte boven het vloeroppervlak moet ten minste 2,1 m zijn. De drempelhoogte is maximaal 20 mm.
- 2) Of per woning is ten minste één stallingmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig in een gemeenschappelijk overdekte stallingvoorziening maximaal 50 m van de woning, die in ieder geval vanaf de straat bereikbaar is.

7.1.4.3 Gewenste ontwikkeling

In de parkeerverordening is geregeld dat, indien een woning/bedrijf binnen gereguleerd parkeergebied valt of in de toekomst komt te vallen, een parkeervergunning voor belanghebbendenplaatsen slechts 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. 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 om het daadwerkelijk parkeren van de auto op eigen terrein te bevorderen. Met het oog op implementatie van dit artikel uit de parkeerverordening worden op de plankaart de beschikbare parkeerplekken op eigen terrein, waaronder ook garages, aangewezen. De beleidsregels voor het beperken van de vergunninguitgifte in geval van parkeerplekken op eigen terrein worden separaat opgesteld.

Er is een aantal locaties waar mogelijk functiewijziging en/of nieuwbouw aan de orde is. Deze locaties, die relevant zijn voor het parkeren, zijn:

- de Bomenwijk
- de Bieslandhof
- de locatie Koepoort

Voor alle locaties geldt dat voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeren en Stallen. De bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan maakt realisatie van de benodigde parkeerplaatsen mogelijk. Van de herstructurering van de Bomenwijk is deelplan 1 in het plan meegenomen. Voor de overige deelplannen zal in de nog op te stellen ontwikkelingsplannen voor de Bomenwijk aandacht worden besteed aan parkeren.

De Bomenwijk en de Bieslandhof zijn flinke terreinen. Om te voorkomen dat de loopafstanden te groot worden dienen de parkeerplaatsen zo dicht mogelijk gelegen te zijn bij de functie waar deze voor zijn bestemd.

De realisatie van de Koepoortgarage maakt onderdeel uit van het beleid om de binnenstad autoluw te maken. Een groot deel van de in de garage te realiseren vakken dienen ter compensatie van het vervallen van de parkeervakken in het centrum. De nieuwe bewoners aan de Maria Duystlaan krijgen eveneens een parkeervak in de Koepoortgarage. Ook het verkeer ten gevolge van het geplande hotel op de Koepoortplaats zal gebruik gaan maken van de parkeergarage.

De Van Renswoudestraat wordt opnieuw ingericht, waarbij het aantal parkeerplaatsen ongeveer gelijk blijft. De Genestetstraat krijgt aan beide zijden van de weg langspaarvakken.

7.1.4.4 Conclusie

In het gebied is het parkeren op eigen terrein, voor zover dit noodzakelijk is, geregeld.

Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied worden voor wat betreft parkeren getoetst aan de nota Parkeren en Stallen.

De regeling in dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen mogelijk.

7.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

7.2.1 Kabels en leiding

7.2.1.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen een aantal planologisch relevante leidingen. Het betreft:

- rioolpersleidingen van Ø 400 mm tot Ø 900 mm, strookbreedte aan weerszijden van 5 m;
- watertransportleiding Ø 568 mm, strookbreedte aan weerszijde van 5 m;
- 150 kV tracé, strookbreedte aan weerszijde van 5 m.

Over het plangebied loopt tevens een straalverbinding van de KPN met een strookbreedte aan weerszijden van 100 m. Binnen deze strook geldt een bouwhoogtebeperking van 69 m, respectievelijk 70 m. Dit heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

7.2.1.2 Beleid en onderzoek

Het beleid omtrent 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 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).

7.2.1.3 Gewenste ontwikkeling

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

7.2.1.4 Conclusie

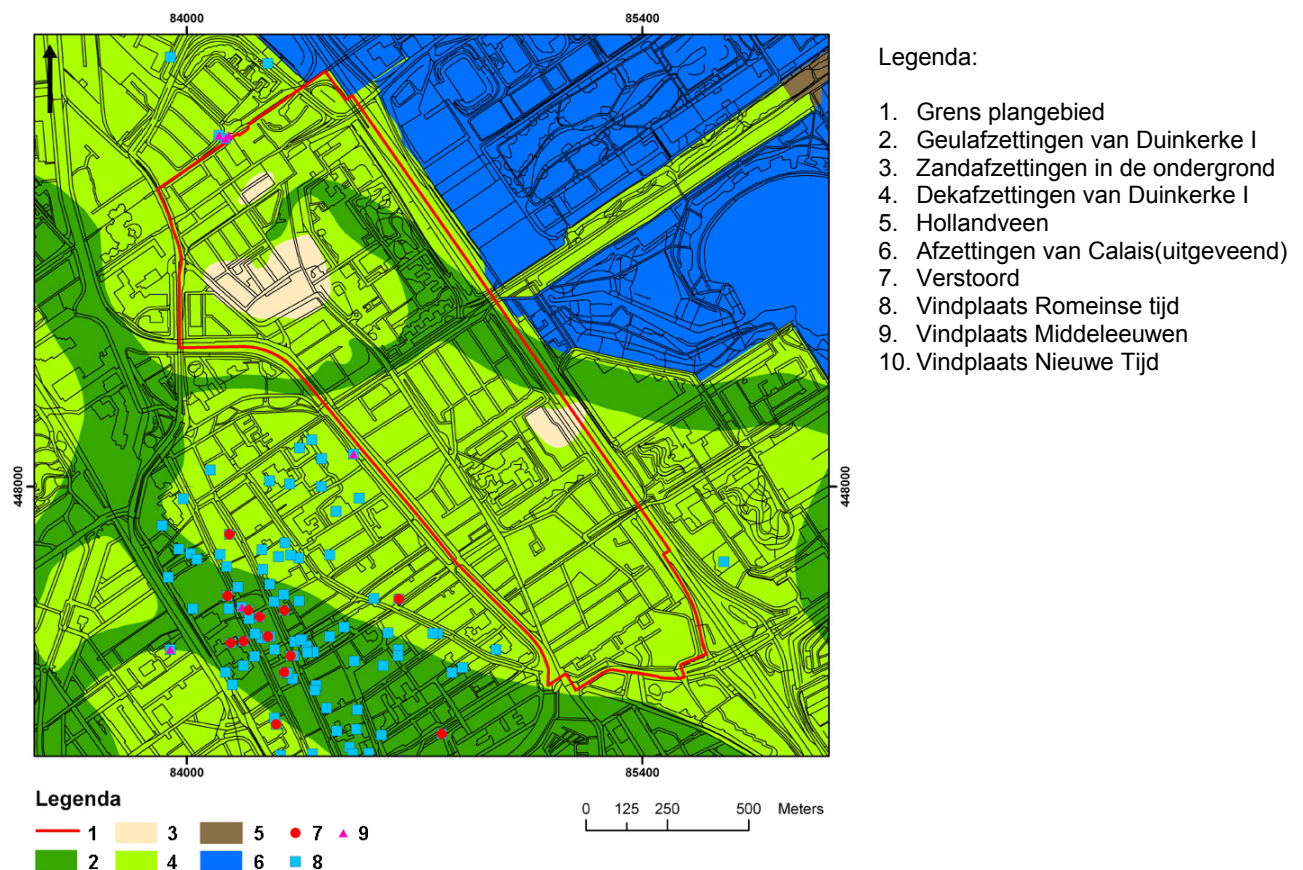
De aanwezige relevante kabels en leidingen zijn inclusief de zone waarbinnen beperkingen gelden, op de plankaart opgenomen.

8 Cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Bestaande situatie

De ondergrond van het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit een maximaal 2 meter dik kleipakket op Hollandveen. Deze kleilaag is daar afgezet ten tijde van de Duinkerke I- transgressie-fase, ongeveer 300 voor Chr. In het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied komt een geulafzetting uit deze transgressiefase voor. Door selectieve klink ontstond er een inversie van het toenmalig reliëf en kwamen de verlandde geulsedimenten al in de Romeinse Tijd als kreekruggen in het landschap te liggen. Ze vormden daarmee een ideale vestigingsplaats voor de bouw van boerderijen en de aanleg van akkers. De precieze loop van deze geulafzetting is afgeleid uit enkele sonderingen en boringen die in en om het plangebied bekend zijn. Daarnaast komt in het noordwestelijk deel van het plangebied een dik zandpakket tot aan het oppervlak voor.



Figuur 22: Geologische ondergrond met bekende archeologische vindplaatsen in en rond het plangebied.

Op soortgelijke geulafzettingen buiten het plangebied werd in de Romeinse Tijd intensief gewoond, terwijl het aansluitende kleigebied intensief verkaveld was. De aanwezigheid van dikke kleiafzettingen met een verlandde geul in het plangebied betekent dat een redelijke tot grote kans bestaat op het aantreffen van een of meerdere nederzettingen uit de Romeinse tijd (0 – 260 na Chr.). Rondom zijn echter geen Romeinse vindplaatsen bekend. Dit kan worden veroorzaakt doordat de aanwezige bebouwing tot stand kwam in de periode dat er niet of weinig werd gelet op aanwezige archeologische vindplaatsen.

De kans dat er verkavelingsporen uit de Romeinse Tijd in het plangebied worden aangetroffen, is eveneens vrij groot.

Het is erg onwaarschijnlijk dat er woonplaatsen uit de Late Middeleeuwen (1100 – 1500 na Chr.) in het plangebied hebben gelegen. De in deze polder gelegen as met middeleeuwse bewoning zal oorspronkelijk meer oostelijk, nabij en langs het verlengde van de Rijskade in Delfgauw- Pijnacker hebben gelegen. Het oostelijke deel van de Klein Vrijenbanse Polder, dat ten oosten van Rijksweg 13 ligt, is gedurende de achttiende eeuw geheel uitgeveend. Daarbij zijn de aanwezige middeleeuwse boerderijen verloren gegaan. De zone buiten de oude stadsgrens was in de Middeleeuwen hoofdzakelijk in gebruik als weiland, later waren er vele tuinderijen gevestigd.

Uitzondering vormt het Pesthuis dat na 1654 buiten de stad werd gebouwd op een locatie ter hoogte van de huidige Vondelstraat. Hier zijn zeventiende en achttiende-eeuwse funderingen en afvalputten te verwachten, als ook een pestkerkhof.

Oude woonlagen uit de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen liggen in principe aan het oppervlak, omdat er geen geologische afzettingen sedert de Duinkerke I- transgressiefase hebben plaatsgevonden. Sporen zullen derhalve in de bouwvoor zijn opgenomen.

8.1.2 Beleid en onderzoek

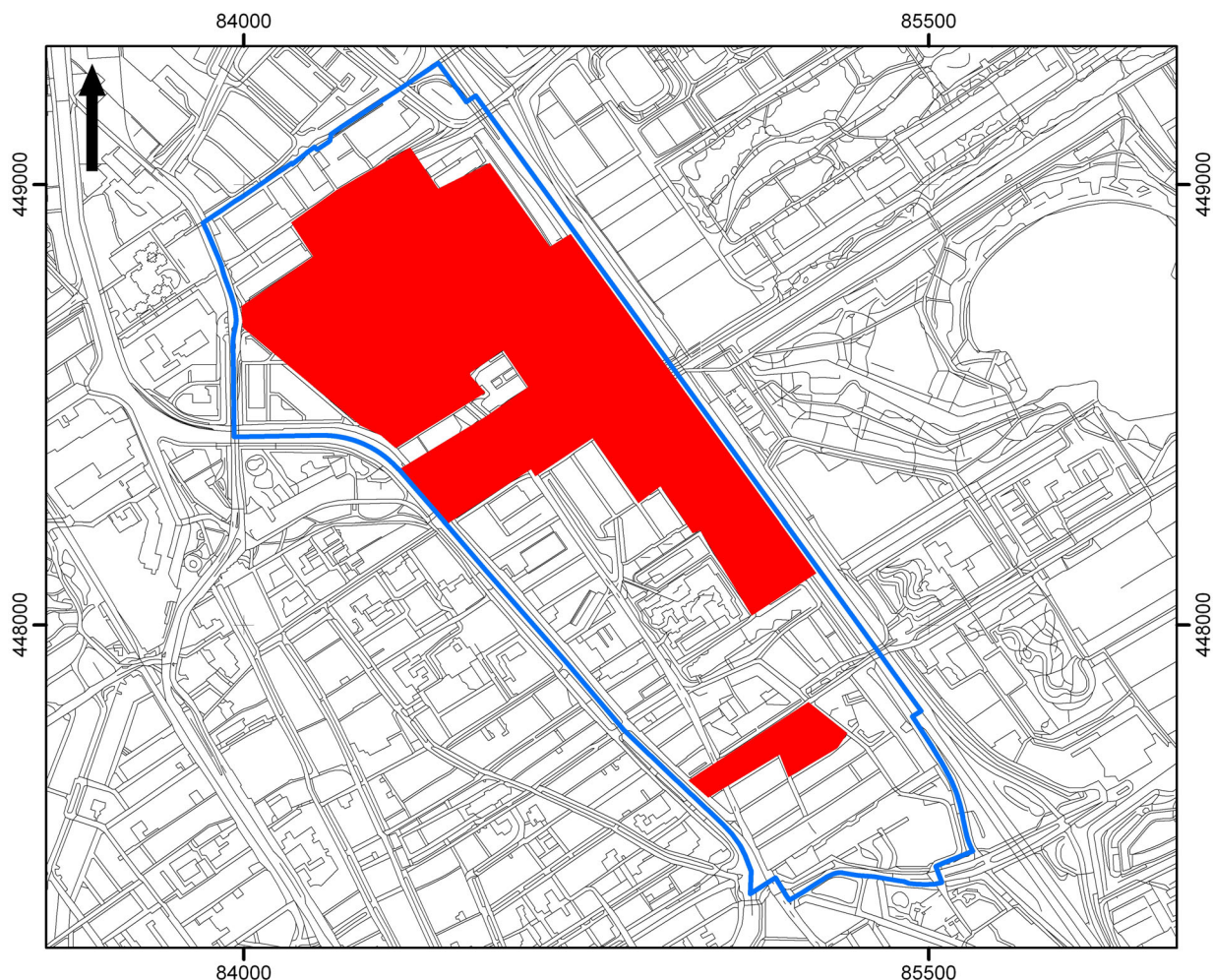
Als gevolg van het **Verdrag van Valetta**, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd, stellen rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed in de bodem moet worden omgegaan. Dit betekent dat in gebieden waar archeologische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

De beleidsuitgangspunten zijn op rijksniveau neergelegd in onder meer de **Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère en het interim-beleid archeologie 2002**. Wat de provincie Zuid-Holland betreft wordt verwezen naar de archeologische waardenkaart van de **Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland**, waarop de geulsedimenten in het plangebied de kwalificatie zeer grote kans op archeologische sporen heeft gekregen en de kleidekafzettingen een redelijke tot grote kans op archeologische sporen zijn toegeschreven. In de Nota Planbeoordeling 2003 is geregeld hoe de provincie wil dat met deze terreinen in de ruimtelijke ordening wordt omgegaan. De consequentie hiervan is dat door de provincie wordt verlangd dat een aanlegvergunning voor grondroerende activiteiten in het gehele plangebied wordt vereist, tenzij door verkennend archeologisch veldonderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.

8.1.3 Gewenste ontwikkeling

De huidige bebouwing van het plangebied maakt het vrijwel onmogelijk om eventueel aanwezige archeologische waarden vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan in kaart te brengen. In het gebied worden overigens alleen op de locaties Bieslandhof, Bomenwijk en Koepoort 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 die een versturende invloed op de natuurlijke ondergrond hebben, een verkennend archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd om mogelijk aanwezige oudheidkundige waarden te documenteren. De aanlegvergunning geldt voor die delen van het plangebied die op geulafzettingen liggen. Aldaar wordt bij een roering in de grond van dieper dan 80 cm

verwacht dat archeologische waarden mogelijk kunnen worden aangetast. Tot slot blijkt uit de plaatselijke situatie dat voor die delen van het plangebied die op dekafzettingen liggen, de kans op archeologische sporen veel geringer is. In afwijking van het provinciale beleid is hier geen aanlegvergunning gewenst.



Figuur 23: Kaart met daarop de gebieden waarvoor een aanlegvergunning is vereist

Er zijn onvoldoende mogelijkheden om vooruitlopend op de realisatie van het bestemmingsplan de eventueel aanwezige archeologische waarden te karteren en te waarderen.

Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de desbetreffende gronden de medebestemming archeologisch waardevol gebied gelegd. Binnen deze bestemming is het bouwen en het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een aanlegvergunningstelsel gebonden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de aanlegvergunning ten grondslag zal liggen, wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen. Het is de enige oplossing om het bestemmingsplan te realiseren en zorgvuldig om te gaan met archeologische waarden. Behoud ex situ zal door de ingreep alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek worden toegestaan, zodat documentatie van de vindplaatsen en berging en opslag van de vondsten worden gewaarborgd. In voorkomende gevallen dat vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden inpakt en afgedekt.

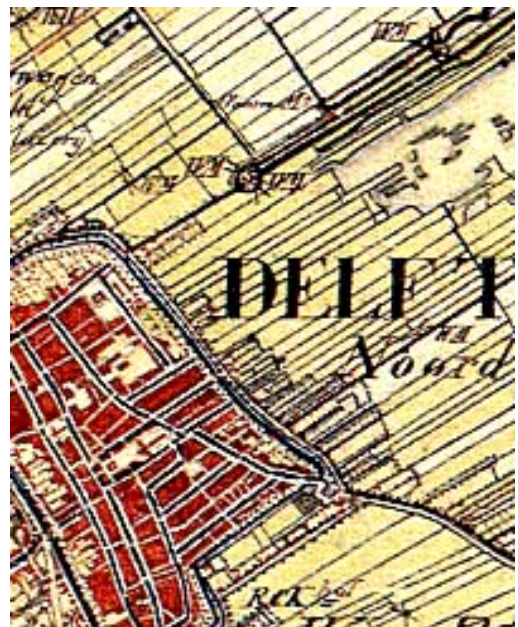
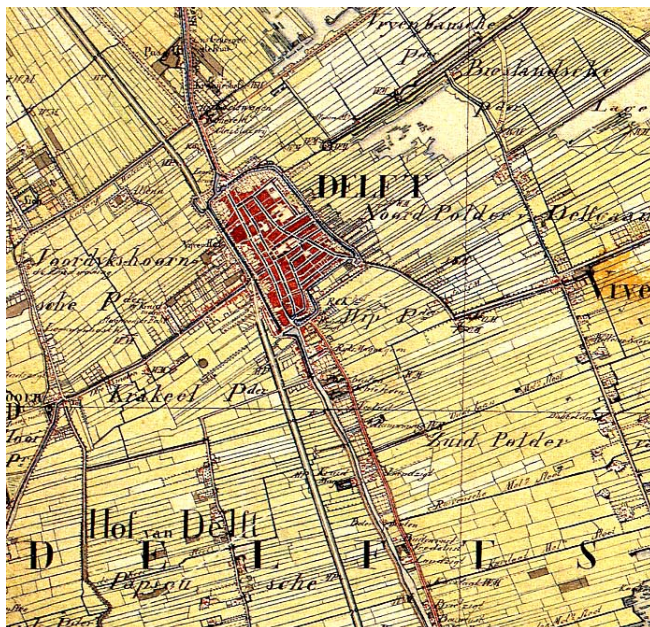
8.1.4 Conclusie

De eindconclusie is dat het belang van het aanwezige archeologische erfgoed in het onderhavige bestemmingsplan door voorafgaand aan en gedurende verstoringen de genoemde maatregelen te treffen in het bestemmingsplan is gewaarborgd en dat daarmee het bestemmingsplan voor het aspect archeologie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

8.2 Cultuurhistorisch waardevolle structuren en bebouwing

8.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied ligt ten oosten en ten noordoosten van de oude binnenstad. Het gebied werd in de Middeleeuwen ontgonnen waarbij een verkavelingspatroon ontstond met op regelmatige afstanden evenwijdige sloten, aansluitend op de verkavelingsstructuur in de oostelijke binnenstad. De noordelijke grens van de ontginning wordt gevormd door de waterloop die langs de Lombokstraat in het verlengde van de Kastanjewetering loopt. De kade die ten zuiden en evenwijdig aan voornoemde waterloop ligt, de Brasserskade, is in oorsprong een middeleeuwse weg, die vanaf de Vliet oostwaarts loopt. Na verloop van tijd moest er ten gevolge van de bodemdaling een bemaling met poldermolens worden geïntroduceerd. Enkele sloten werden in de 16de eeuw of eerder tot bredere voorboezems ofwel molensloten omgevormd die uitmondde in de singelgracht. De bijbehorende poldermolens stonden op enige afstand oostelijk van de singelgracht. Ten behoeve van de scheepvaart werden bij enkele molens een verlaat of overtoom aangelegd om het verschil in waterpeil te overbruggen.



Figuur 24: historische structurerende elementen/lijnen

Van de voormalige molensloten zijn de Tweemolentjesvaart en de Bieslandse Molensloot in principe nog geheel aanwezig. De twee 'Nootdorpse molens' stonden aan weerszijden van het water, ter hoogte van het nog aanwezige sluisje (Aan 't Verlaat). De Bieslandse molens stonden oostelijker, buiten het plangebied. Van de noordelijker gelegen, in ieder geval al in 1556 aanwezige molensloot van de Vrijenbanse polder is een gedeelte nog aanwezig als de sloot tussen de bebouwing van de Rubberplantage en de tuinen die behoren bij de opzet van het 'buitengesticht' van het Sint-Joriscomplex.

De Oostsingel is in oorsprong de buitenweg rond de stadssingel en moet reeds in 1355 zijn aangelegd toen het middeleeuwse Delft zijn grootste omvang kreeg. Het gebied ten oosten van de Oostsingel bleef in principe onbebouwd en kende eeuwenlang slechts paden om de weilanden en bleekvelden (voornamelijk in het noorden) en de boomgaarden en moestuinen (voornamelijk in het zuiden) te ontsluiten.

In de 20ste eeuw werd de Oostsingel een belangrijke schakel als verbinding met de Rijksweg A13. Van die rijksweg werd het gedeelte van Den Haag tot Delft (Brasserskade) in

1930 in gebruik genomen en werd het verkeer via de Insulindeweg naar de Oostsingel geleid. Het gedeelte van de rijksweg naar Rotterdam kwam in 1937 in gebruik. De Oostsingel verloor haar intensieve verkeersfunctie stapsgewijs met de aanleg van de Stalpaert van der Wieleweg en Van Miereveldlaan (1938) en de St. Jorisweg in 1956.

8.2.2 *Bebouwing*

Het plangebied was eeuwenlang feitelijk onbebouwd. In het midden van de 17de eeuw werd op enige afstand van de stad een pesthuis gebouwd dat vanaf de Buitenweg met een oprijlaan bereikbaar was. Bij het pesthuiscomplex hoorde een begraafplaats. Zeer waarschijnlijk is een deel daarvan als Joodse begraafplaats in gebruik genomen en daarom nog steeds aanwezig. Het pesthuis werd in 1812 afgebroken.

In 1894-1895 kwam het buitengesticht van Het Sint Jorisgasthuis tot stand, waarvan het hoofdgebouw nog bestaat en als rijksmonument is beschermd. Tot het complex behoorden het hoofdgebouw en verscheidene paviljoens, maar ook de oprijlaan, de tuinen aan weerszijden ervan en de Villa Maria, de woning van de geneesheer-directeur. Vanaf circa 1900 ontstond er steeds meer bebouwing aan de Oostsingel en langs de daarop uitkomende straten. Dat waren deels straten die als landelijke lanen tenminste in de 18de eeuw al aanwezig waren (Groenlandselaan, Hugo van Rijkenlaan, Oostblok) en deels nieuw aangelegde straten. Langs de Oostsingel en de Tweemolentjeskade bouwden met name particuliere aannemers vooral herenhuizen. Aan de daarop uitkomende straten verrezen arbeiderswoningen, aanvankelijk gebouwd door particulieren maar later vooral ook door enkele begin 20ste eeuw opgerichte woningbouwverenigingen. De Vermeerstraat (1911) werd aangelegd door 'De Goede Woning'; het wijkje Het Heilige Land (1913-1919) met onder meer De Van der Madestraat en de Odulphusstraat werd aangelegd door de Rooms Katholieke bouwvereniging St. Hippolytus.



Figuur 25: St. Jorisgasthuis, het voormalige hoofdgebouw is een Rijksmonument

In het uiterste noorden van het plangebied, met als oude as de Brasserskade, kwam de Indische Buurt tot stand, met daarin straten vernoemd naar Oost-Indische eilanden. Als eerste kwam de bebouwing aan de Javastraat (1918) tot stand die werd aangelegd door het gemeentelijk woningbedrijf. In de jaren '30 volgde een grote uitbreiding in zuidelijke richting, in de jaren '50 gevolgd door een tweede grote uitbreiding (met straten vernoemd naar West-Indische eilanden). De Bomenwijk (1947-1949) is ontworpen door W. van Tijen. De woonwijk Die Delfgauwse Weije (1951-1955) is ontworpen door S.J. van Embden. In de 20ste eeuw werd de bebouwing tot aan de rijksweg A13 uitgebreid, onder meer ter plaatse van een voormalig ijsbaanterrein.



Figuur 26: Die Delfgauwse Weije van S.J. van Embden

In het plangebied bleven groenzones uitgespaard, waarin bebouwing werd gesitueerd behorende bij instellingen ten dienste van de gezondheidszorg, zoals de uitbreiding van het Sint-Jorisgasthuis en De Bieslandhof.

In het zuiden van het plangebied was er sedert 1550 een stortplaats van de stad Delft, met beerputten voor huis- en ander afval. Later werd dit het terrein van de gemeentelijke stadsreiniging, de Staal. Nadat dat bedrijf daar (grotendeels) verdween kwamen er woningbouw en enkele kantoren.

8.2.3 Beleid en onderzoek

Het rijksbeleid is gebaseerd op de monumentenwet en voorziet onder meer in de mogelijkheid rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten aan te wijzen. In de praktijk wordt gewerkt met brede inventarisaties gevolgd door selecties van voor bescherming in aanmerking komende objecten (monumenten) of gebieden (stads- en dorpsgezichten). De inventarisatie van objecten en gebieden uit de periode 1850-1940 (MIP c.q. MSP) is afgerond en heeft geleid tot de uiteindelijke aanwijzing van één rijksmonument in het plangebied. Op termijn is een inventarisatie van objecten en gebieden uit de periode 1940-1965, de 'wederopbouwperiode', te verwachten die door een selectie zal worden gevolgd. Het gemeentelijke beleid ten aanzien van cultuurhistorisch erfgoed in de gebouwde omgeving is gestoeld op de Monumentenverordening, die onder meer voorziet in het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Het vigerende beleid is op te vatten als de voortzetting c.q. afronding van het beleid dat is vastgelegd in de nota 'Monumenten bij de tijd, Monumentenzorg 1994-2004'. De monumentennota 2007-2017 is in voorbereiding. Voor rijksbescherming geïnventariseerde objecten die geen rijksbescherming hebben gekregen, worden altijd opgenomen in een gemeentelijke monumenteninventarisatie die ook andere objecten kan omvatten.

Omdat bij het aanwijzen van gemeentelijke monumenten aan de binnenstad voorrang is gegeven, is er geen uitvoerige inventarisatie van potentiële monumenten beschikbaar. In 2005 is ten behoeve van het maken van dit bestemmingsplan een voorlopige inventarisatie gemaakt van cultuurhistorische bebouwing in het plangebied die in aanmerking kan komen voor aanwijzing als gemeentelijk monument. In ieder geval zijn alle in het MIP geïnventariseerde objecten, die geen rijksmonument zijn geworden in de voorlopige inventarisatie opgenomen, omdat ze wel van lokaal belang kunnen zijn. De beschrijvingen en gegevens in het MIP blijken echter niet altijd correct of volledig. Onjuistheden zijn in de lijst behorend bij dit bestemmingsplan (bijlage 1) gecorrigeerd. Verder zijn een aantal panden toegevoegd die overduidelijk onterecht ontbreken of die niet uit de periode 1850-1940 dateren. Voorts zijn daaraan panden toegevoegd die in het MIP/MSP kennelijk niet van een voldoende landelijk belang zijn geacht, maar die wel van plaatselijk belang zijn.

De monumenten uit de periode 1940-1965, de zogenaamde Wederopbouwperiode, zullen op termijn worden geïnventariseerd en geselecteerd voor een eventuele bescherming als

rijksmonument. Op dit moment is nog geen inzicht of er Wederopbouwmonumenten in het plangebied voor eventuele rijksbescherming geselecteerd zullen worden. In verband met de stedenbouwkundige ontwikkelingen op het St. Joristerrein/GGZ is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op dit terrein geïnterpreteerd. Dit onderzoek maakte duidelijk dat er enkele interessante gebouwen uit de Wederopbouwperiode aanwezig zijn. Deze gebouwen zijn opgenomen in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (bijlage 1). Door een extern bureau is in 2006 een inventarisatie afgerond van de Delftse naoorlogse architectuur en stedenbouw uit de periode 1940-1970. Dat bureau heeft daarbij ook een selectie gemaakt van de belangrijkste objecten in die inventarisatie. Die geselecteerde objecten (panden, flats, complexen) worden als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangemerkt. Op termijn zouden die, of althans een aantal ervan, een monumentenbescherming kunnen krijgen.

8.2.4 Gewenste ontwikkeling

Het enige in het plangebied aanwezige rijksmonument is op de plankaart aangegeven. De bescherming van rijksmonumenten wordt voldoende in de Monumentenwet geregeld. Daarnaast komt in het plangebied cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor, waaruit op termijn gemeentelijke monumenten worden geselecteerd. In bijlage 1 bij de plantoelichting is de cultuurhistorische bebouwing in het plangebied opgesomd.

Behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is van belang, aangezien deze elementen karakteristiek en beeldbepalend zijn voor het gebied of voor de stad als geheel. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is op de plankaart aangewezen en beschermd middels een daaraan gekoppeld voorschrift. Niet altijd is voor deze bebouwing een formele monumentenbescherming nodig, maar kunnen welstandscriteria en voorschriften in een bestemmingsplan voldoende bescherming bieden. Zo kunnen storende materiaaltoepassingen op grond van welstandscriteria en storende wijzigingen van het bouwvolume (dakopbouwen, rooilijnoverschrijdingen et cetera) op grond van bepalingen van bestemmingsplan worden voorkomen.

Een aantal naoorlogse gebouwen is, ondanks dat deze wel een cultuurhistorische waarde bezitten, niet op de plankaart aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze objecten worden op grond van de bepalingen van het bestemmingsplan niet beschermd. Het betreft de bebouwing van de Bomenwijk.

De Bomenwijk is uit cultuurhistorisch oogpunt met name stedenbouwkundig een bijzonder geheel. De woontechnische staat van de woningen is echter slecht. Woningcorporatie Vestia Delft en de gemeente Delft hebben derhalve een convenant afgesloten voor de herstructurering van de gehele Bomenwijk. Behoud van alle bebouwing in de Bomenwijk kan niet gecombineerd worden met de benodigde herstructurering. Daarom is geen van de bebouwing in de Bomenwijk op de plankaart aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, hoewel de herstructurering uitgezonderd het eerste deelplan nog niet in dit bestemmingsplan is opgenomen.

8.2.5 Conclusie

De in het plangebied aanwezige cultuurhistorische bebouwing heeft in de voorschriften een beschermde status.

9 Handhaving

9.1 Bestaande situatie

Handhaving in dit plangebied gebeurt niet stelselmatig en planmatig. Als gevolg hiervan zijn er geen concrete gegevens beschikbaar over de aard en de aantallen handhavingsonderzoeken en de daarop ingezette handhavingsacties.

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 2002 heeft de gemeenteraad van Delft de beleidsnota **Handhaving bestemmingsplannen, beleid en uitvoering** vastgesteld. Dit beleid beperkt zich tot het handhaven van de bestemmingsplanvoorschriften die niet op grond van andere regimes (bijvoorbeeld milieuwetgeving) kunnen worden gehandhaafd. 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 prioriteitstelling is als uitgangspunt genomen de vraag welke schadelijke gevolgen absoluut voorkomen moeten worden.

Prioriteit wordt bepaald door twee factoren: de ernst van de overtreding (schade) en de kans dat die overtreding zich zal voordoen. Het gemeentelijke grondgebied is op basis van specifieke kwaliteiten van een gebied onderverdeeld in verschillende typen plangebieden. De kans dat een overtreding zich zal voordoen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het type plangebied. Schade als gevolg van overtreding van bestemmingsplanvoorschriften kan worden onderverdeeld in:

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

In de prioriteitsstelling van het handhaven van bestemmingsplanvoorschriften is het voorts van belang dat onderscheid wordt gemaakt in voorschriften die het gebruik van gronden en voorschriften die de bebouwing van gronden reguleren. Het opsporen van illegale situaties kan op meerdere manieren plaatsvinden. Het periodiek houden van luchtfotovergelijkingen is een goede methode om illegale bouwwerken op te sporen. Voor het opsporen van 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 geleidende 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 |

Noordoost valt onder het type plangebied: 'woonwijk'. De algemene prioriteitsstelling voor dit type plangebied is als volgt:

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

(g=gebruik b=bebouwing)

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

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar illegale bouwwerken en illegaal gebruik in het plangebied. De inventarisatie heeft geresulteerd in de volgende constatering:

- 21 percelen waar zonder vergunning en in strijd met zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan bouwwerken zijn opgericht.

In voornoemde situaties is met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gestart met handhaving.

9.3 Gewenste ontwikkeling

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit woonwijken. Het plangebied ligt in de directe ring rond de binnenstad, waar de bebouwingsdichtheid vrij groot is. In het plangebied is sprake van een behoorlijk aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Prioriteit in de handhaving ligt bij het voorkomen van schade aan de zichtkant van de stad. Voor het overige wijkt de prioriteitsstelling terzake handhaving niet af van overige woonwijken in Delft.

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 is bepaald 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

Prioriteit van de handhaving in dit plangebied zal met name liggen bij de zichtkant van de stad, omdat het plangebied een sterk cultuurhistorisch karakter heeft. Dit kan worden gerealiseerd binnen de beschikbare formatie.

10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

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

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan is, na een akkoord van burgemeester en wethouders, besproken door de gemeenteraad, vertegenwoordigd in de commissie Duurzaamheid. Deze commissie heeft ingestemd met het ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens is het bestemmingsplan onderwerp geweest van overleg en inspraak. Het voorontwerp is op 23 september 2005 aan de volgende overlegpartners als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Hoogheemraadschap van Delfland;
3. Gemeentebestuur Rijswijk;
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden;
5. Connexxion;
6. Ministerie van Economische Zaken, Regiokantoor Zuid-West;
7. VROM-Inspectie, Regio Zuid-West;
8. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
9. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
10. Ministerie van Defensie;
11. Stadsgewest Haaglanden;
12. KPN;
13. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
14. Centraal Overlegorgaan Woningcorporaties Delft;
15. Tennet Zuid-Holland;
16. Eneco Energie;
17. Nederlandse Gasunie;
18. Evides.

De volgende instanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. VROM-Inspectie, Regio Zuid-West;
2. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
3. Hoogheemraadschap van Delfland;
4. Eneco Energie;
5. Provinciale Planologische Commissie;

De volgende instanties hebben meegedeeld geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben:

1. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden;
2. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
3. Nederlandse Gasunie, Gastransport Services, District West;
4. Ministerie van Defensie, Dienst gebouwen, werken en terreinen, Directie West;
5. Stadsgewest Haaglanden;

De overige instanties hebben niet gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In het kader van inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor omwonenden en andere belanghebbenden, met de

mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke inspraakreacties. Gedurende die periode is, tijdens een inspraakbijeenkomst, tevens de gelegenheid geboden voor mondelinge inspraak. Alle overleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de reacties aangepast tot het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is door Burgemeester en Wethouders behandeld en vrijgegeven voor inzage. Het heeft ter inzage gelegen voor de duur van 6 weken voor omwonenden en andere belanghebbenden, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota Zienswijze. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast en wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan ter goedkeuring aangeboden aan de provincie. Indieners van zienswijzen kunnen tegen het vastgestelde plan, en overige belangstellenden tegen gewijzigde onderdelen, gedurende 6 weken bedenkingen indienen. Vervolgens zal de provincie 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.

Te noemen ontwikkelingen zijn de herstructurering van het terrein van GGZ-Delfland (het St. Joristerrein), de uitbreiding van de Bieslandhof, het ontwikkelingsplan locatie Koepoort en de herstructurering Bomenwijk Deelplan 1.

De Bieslandhof is eveneens een private ontwikkeling. Deze ontwikkeling komt voor risico van de ontwikkelende partij en is daarmee een aanvaardbaar risico voor de gemeente.

De herstructurering van de Bomenwijk Deelplan 1 geschiedt voor risico en rekening van Vestia Delft.

Het Koepoortgebied wordt ontwikkeld door een private partij en volgens afspraak zijn de ontwikkeling van de woningen en de bedrijfsruimten voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. De grond voor westelijk deel van de locatie (garage en woningen) is geleverd aan de Koepoort v.o.f. en de bouw is gestart. De parkeergarage wordt turn-key via de gemeente doorgeleverd aan Parking Delft. Na levering van deze parkeergarage zal Koepoort v.o.f. de rijbaan boven de parkeergarage realiseren en deze aan de gemeente opleveren.

De grond voor het oostelijk deel van de locatie (hotel/Koepoortplaats) kan optioneel door de ontwikkelende partij worden verworven ten behoeve van het realiseren van een hotel. Zoals in het Meerjaren Programma Vastgoed 2006-2009 is vermeld, is deze ontwikkeling geen gemeentelijke grondexploitatie. Wel is er binnen de reserves en voorzieningen van de Algemene dienst een bedrag beschikbaar gemaakt voor genoemde voorziening. Daarmee zijn de risico's afgedekt. De uitvoering van de op ontwikkeling gerichte delen van het bestemmingsplan zijn financieel uitvoerbaar.

Bijlage 1: Tabellen met monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Monumenten

Rijksmonumenten		
<i>complex</i>	<i>omschrijving/functie</i>	<i>bouwjaar</i>
St. Jorisweg 2	oude hoofdgebouw van het Buitengesticht St. Jorisgasthuis, middendeel voormalige hoofd vleugel met aangebouwde kapel	1894

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Pand opgenomen in het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP), maar niet geselecteerd voor bescherming als rijksmonument		
<i>complex</i>	<i>omschrijving/functie</i>	<i>bouwjaar</i>
Aan 't Verlaat 40	woonhuis	1930-1939
Alyd Buserstraat 5-39, 4-36 en 40	woonhuizen	ca. 1930-1940
Billitonstraat 1-35; 2-36	woonhuizen	1920-1929
Brasserskade 146-192	woonhuizen	ca. 1920-1929
Celebesstraat 4-20	woonhuizen	1918
Geertruyt van Oostenstraat 3-37 en 4-36	woonhuizen	ca. 1930-1940
Javastraat 3-63/4-70	woningen	1918
Van der Madestraat 1-29; 2-50	woningen	1912
Van der Madestraat 31 en 52	woonhuis-winkel	1912
Cornelis Musiusstraat 1-13; 2-16	woonhuizen	1913-1919
Odulphusstraat 1 en 2	woonhuis-winkel	1912
Odulphusstraat 3-53, 4-34, 36-56, 55 en 57	woningen	1913-1919
Oostblok 30 en 32	woonhuis	ca. 1890
Oostsingel 8-14 en 7-13	woonhuizen	ca. 1910-1915
Oostsingel 2, 3, 4	woonhuis	ca. 1900-1910
Oostsingel 185	villa Maria,	1894
Dr. Schaepmanstraat 2-22; 79-125	woonhuizen	1913-1919
Vondelstraat 2-18; 1-15	woonhuizen	1912; 1939
Vondelstraat 17-49	woonhuizen	ca. 1930-1940

Niet in MIP opgenomen panden, maar het ontbreken van deze gebouwen is op te vatten als een onbedoelde omissie of zijn wel van lokaal belang of zijn van na 1940 "Wederopbouwarchitectuur"

<i>complex</i>	<i>Functie</i>	<i>bouwjaar</i>
Appelstraat 1-4	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Balistraat 1-55 (oneven)/Molukkenstraat 20-25	woongebouw	1960-1962
Bieslandsekade 70-196 (even)/Van	woongebouw	1956-1959

Lodesteijnstraat 4 en 6		
Clara van Sparwoudestraat 10-102 (even)	woongebouw, Van Renswoudehuis	1963-1970
Elzenlaan 2-53	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Esdoornlaan 1-35 (oneven)/2-56 (even)	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Goudenregenlaan 3-37 (oneven)/4-74 (even)	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Hendrick de Keijserweg 36-114 (even)/Van Lodensteijnstraat 85-163 (oneven) 124-154 (even)	woongebouw	1951-1959
Insulindeweg 1	woonhuis	1953-1954
Lijsterbeslaan 1-95 (oneven)/2-124 (even)	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Lindelaan 3	verenigingsgebouw Bomenwijk	1946-1951
Lindelaan 5-33 (oneven)	winkels Bomenwijk	1946-1951
Lindelaan 37-55 (oneven)/6-44 (even)	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Meidoornlaan 1-95 (oneven)/2-124 (even)	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Oostsingel 51-52-53-54-55	statige herenhuizen	ca. 1885
Oostsingel 79-80-81-82-83-84-85-86,	eenvoudige herenhuizen, Art-Nouveau	1908
Oostsingel 112-113-114-115-116-117	herenhuizen	1890
Oostsingel 123	particuliere villa In bezit/gebruik geweest bij het Meisjeshuis	ca. 1900
Palamedesstraat 2/4-6/8-10/12-14/16-18/20-22/24-26/28-30/32-34/36	boven- en benedenwoningen	1910-1920
Palamedesstraat 1/3-5/7-9/11-13/15-17/19-21/23-25/27-29/31-33/35-37/39	boven- en benedenwoningen	1910-1920
Prunuslaan 1-95 (oneven)/2-124 (even)	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
St. Jorisweg 2	complexonderdelen uitbreiding 'Buitengesticht Joris' Kliniek (gebouw 03+09)	Basisontwerp 1959
St. Jorisweg 2	centraal ketelhuis met schoorsteen (gebouw 17)	1961
St. Jorisweg 2	economiegebouw (gebouw 14)	1959-1969
St. Jorisweg 2	ontspanningsgebouw (gebouw 10) op een taps toelopende plattegrond	1961
St. Jorisweg 2	uit voormalig binnengesticht overgebracht 17de-eeuws poortje	17de-eeuw
Tweemolentjeskade 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17	herenhuizen	
Tweemolentjeskade 43-82	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Vermeerstraat 1-2-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-31	woningen	
Vermeerstraat 2/4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36	woningen	
Wilgenlaan 1-54	woningbouw Bomenwijk	1946-1951
Willem van Aelststraat 5-23 (oneven)	woongebouw	1954-1957

Bijlage 2: Tabel met monumentale bomen

Wijknr	Buurtnr	Object nr	Volg nr	Locatie	Aant	Latijnse naam	Nederlandse naam	Plantwijze	Eigendom
12	00	00	01	Oostsingel	95	Platanus x acerifolia	Plataan	rij	Gemeente
12	00	01	01	Haagweg thv 129	5	Ulmus x hollandica	Hollandse iep	groep	Gemeente
12	02	01	01	Oostsingel 203	1	Ailanthus altissima	Hemelboom	solitair	Particulier
12	02	02	01	Sabangstraat 16	1	Pyrus communis	Peer	solitair	Particulier
12	02	03	01	St. Maartenstraat	10	Platanus acerifolius	Plataan	groep	Gemeente
12	02	04	01	Fruittuinen	33	Tilia	Linde	laan	Particulier
12	03	01	01	Aan 't Verlaat 40	1	Aesculus hippocastanum	Witte paardenkastanje	solitair	Particulier
12	03	02	01	Joristerrein	1	Aesculus hippocastanum	Witte paardenkastanje	solitair	Particulier
12	03	02	02	Joristerrein	1	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	solitair	Particulier
12	03	02	03	Joristerrein	1	Aesculus hippocastanum	Witte paardenkastanje	solitair	Particulier
12	03	02	04	Joristerrein	1	Cedrus atlantica 'Glauca'	Blauwe ceder	solitair	Particulier
12	03	02	05	Joristerrein	1	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	groep	Particulier
12	03	02	06	Joristerrein	1	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	groep	Particulier
12	03	02	07	Joristerrein	1	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	groep	Particulier
12	03	02	08	Joristerrein	1	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	groep	Particulier
12	03	02	09	Joristerrein	1	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	groep	Particulier
12	03	02	10	Joristerrein	1	Acer platanoides	Noorse esdoorn	groep	Particulier
12	03	02	12	Joristerrein	1	Robinia pseudoacacia	Valse christusdoorn	solitair	Particulier
12	03	02	13	Joristerrein	1	Platanus x acerifolia	Plataan	solitair	Particulier
12	03	02	14	Joristerrein	1	Platanus x acerifolia	Plataan	solitair	Particulier
12	03	02	15	Joristerrein	1	Fraxinus excelsior 'Pendula'	Treures	solitair	Particulier
12	03	02	16	Joristerrein	1	Fraxinus excelsior 'Pendula'	Treures	solitair	Particulier
12	03	02	17	Joristerrein	1	Fraxinus excelsior 'Pendula'	Treures	solitair	Particulier
12	03	02	18	Joristerrein	1	Tilia x europaea 'Euchlora'	Krimlinde	solitair	Particulier
12	03	02	19	Joristerrein	1	Fagus sylvatica	Beuk	solitair	Particulier
12	03	02	20	Joristerrein	1	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Bruine beuk	solitair	Particulier
12	03	02	21	Joristerrein	1	Fagus sylvatica	Bruine beuk	solitair	Particulier

						'Atropunicea'			
12	03	02	22	Joristerrein	1	Qercus rubra	Amerikaanse eik	solitair	Particulier
12	03	02	23	Joristerrein	1	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Bruine beuk	solitair	Particulier
12	03	02	24	Joristerrein	1	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Bruine beuk	solitair	Particulier
12	03	02	25	Joristerrein	1	Platanus x acerifolia	Plataan	solitair	Particulier
12	03	02	26	Joristerrein	1	Platanus x acerifolia	Plataan	solitair	Particulier
12	03	02	27	Joristerrein	1	Platanus x acerifolia	Plataan	solitair	Particulier
12	03	02	28	Joristerrein	1	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Bruine beuk	solitair	Particulier
12	04	01	01	Parkje Oostsingel	1	Aesculus hippocastanum	Witte paardenkastanje	solitair	Gemeente

