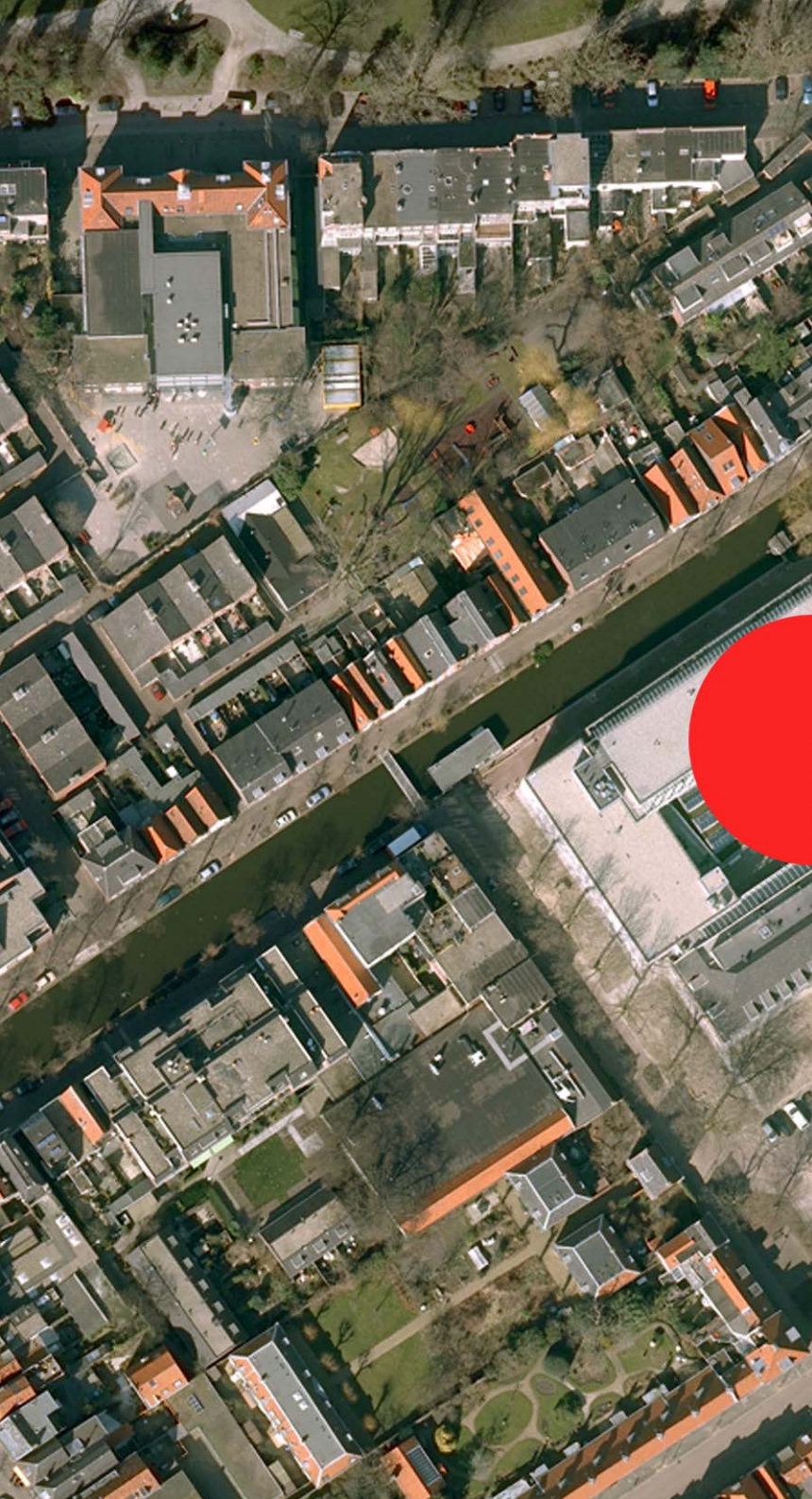




Ontwikkelingsplan

Kleine Boogerd 16



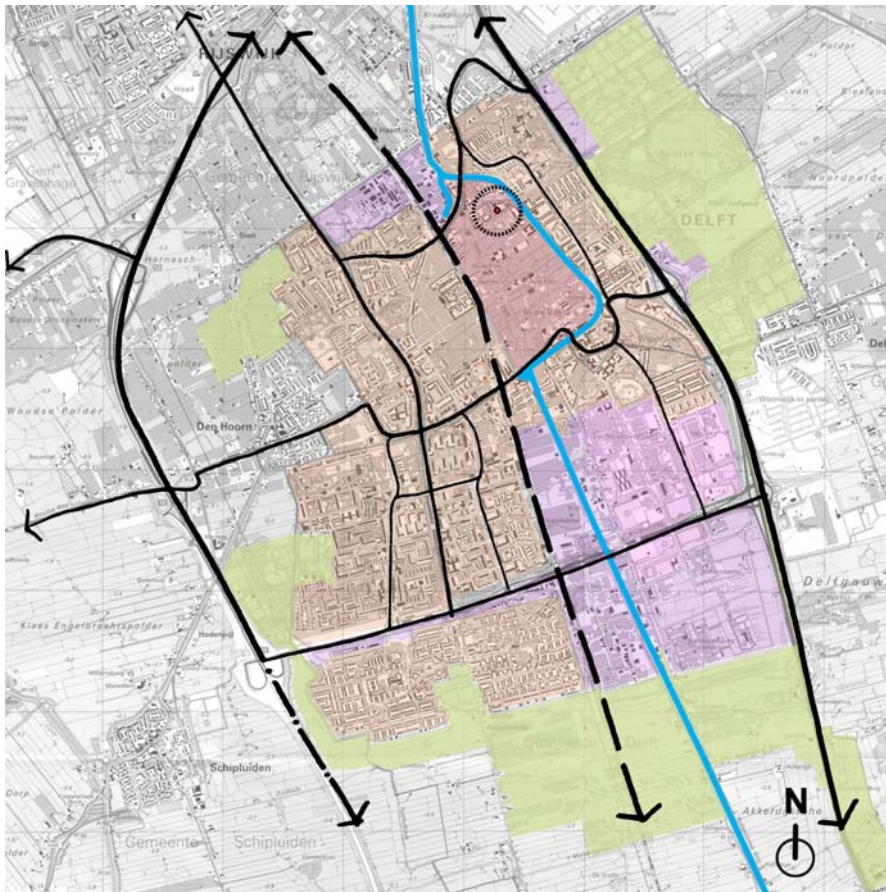
Concept
28 juni 2007

KLEINE BOOGERD 16

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Toets aan het vigerend bestemmingsplan.....	3
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Ligging in de stad.....	5
2.2 Ruimtelijke opbouw.....	5
2.3 Functionele opbouw.....	5
2.4 Verkeer en vervoer	5
3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	9
3.1 Algemeen.....	9
3.2 Mobiliteit.....	10
3.3 Milieu.....	11
3.4 Ruimtelijke structuur	13
3.5 Functies	14

3.6 Cultuurhistorie	14
3.7 Archeologie.....	14
4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	16
5 UITVOERBAARHEID.....	17
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	17
COLOFON	19



afbeelding 1: ligging in de stad



afbeelding 2: begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Achter de woningen aan de Geerweg ligt een buurtgebouw met speeltuin (BOVG = Buurt- & Ontspannings Vereniging Geerweg) voor de bewoners van het noordelijke deel van de binnenstad. Het bestaande gebouw is te klein geworden en is hoognodig aan vernieuwing toe. De school aan het Koningsplein (De Delftsche Schoolvereniging) moet vanaf 1 juli voorzien in naschoolse opvang (NSO). Deze voorziening wordt gerealiseerd in een groepsruimte van het buurtgebouw.

Het plan omvat het vervangen en vergroten van een buurtgebouw, gelegen aan Kleine Boogerd 16, op het terrein tussen de Geerweg en het Koningsplein.

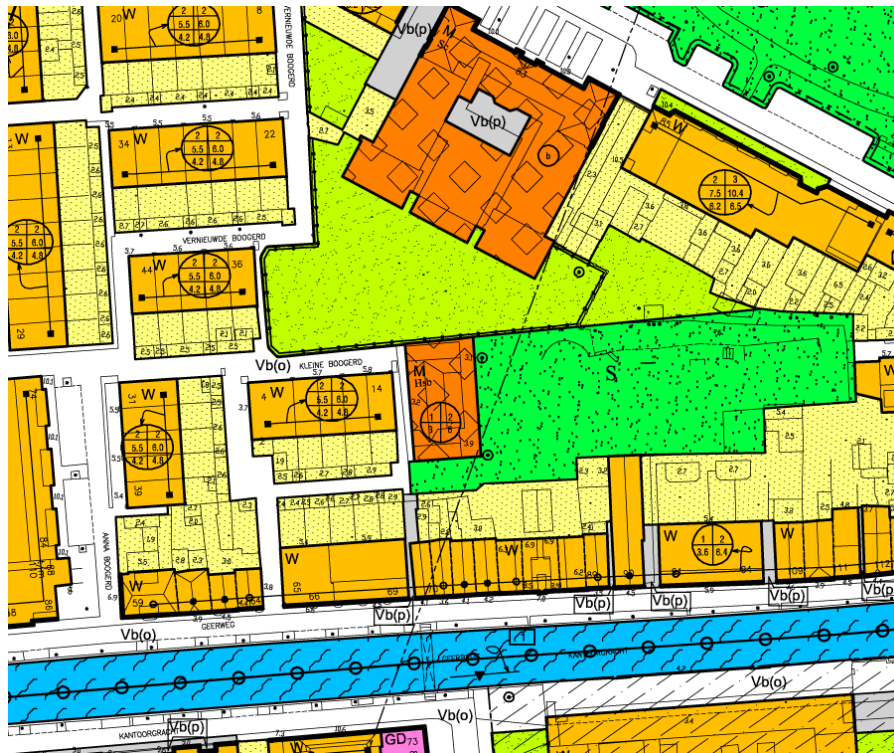
Het nieuwe buurtgebouw krijgt een L-vormige plattegrond met een afmeting van 9,8 x 20,8 meter en een vleugel van 18 x 8,4 meter. Het wordt gebouwd in één bouwlaag met een hoogte van 3,9 meter. Het totale bebouwde oppervlak bedraagt 352 m².

1.2 Toets aan het vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Binnenstad” dat is vastgesteld en goedgekeurd op 17 juni 2003. Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming ‘maatschappelijke doeleinden’ (sociëteit of buurtgebouw) toe.

Het deel van het gebouw gelegen op deze gronden voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan, zowel qua gebruik als qua afmetingen (er mag gebouwd worden in één dan wel twee bouwlagen met een goothoogte van respectievelijk 3 en 6 meter). De vleugel (de andere poot van het L-vormige gebouw) ligt op gronden met de bestemming ‘groenvoorzieningen’ met S

(=speelplaats). Dit deel van het gebouw, met een afmeting van (gemiddeld, vanwege een ronde en afgeschuinde hoek) 16 x 8,4 (134,4 m²) is derhalve strijdig met de bepalingen van het bestemmingsplan. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een hoogte van 3,9 meter. Bouwvergunning kan alleen verleend worden na het volgen van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).



afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad'

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in de stad

De locatie is gesitueerd in de noordoostpunt van de binnenstad.

Het buurtgebouw ligt aan Kleine Boogerd 16, op het terrein tussen de Geerweg aan de zuidzijde, het Koningsplein aan de noordzijde, Kleine Boogerd aan de westzijde en Noorderhof aan de oostzijde.

2.2 Ruimtelijke opbouw

Het gebied tussen de Geerweg en het Koningsplein, het Geerweggebied, is een voormalig terrein van het St. Joris Gasthuis dat met stadsvernieuwing is ingevuld. De stadsvernieuwing heeft geresulteerd in een woonbuurtje met een binnenstedelijke dichtheid, 2 laagse kleine rijenhuizen met tuinen aan een sys-



afbeelding 4: luchtfoto omgeving met vier open groengebiedjes

teem van steegjes. De rijen zijn afwisselend noord-zuid en oost-west georiënteerd. De rooilijnen van de verschillende rijen verspringen. Opvallend is de aanwezigheid van een viertal open groengebiedjes. Eén daarvan is als buurtspeeltuin in gebruik.

2.3 Functionele opbouw

Het Geerweggebied is een woonbuurt met een aantal andere functies.

Aan de Kleine Boogerd ligt het buurtgebouw met speeltuin. Aan het Koningsplein ligt een school met op het binnenterrein een schoolplein. Dit schoolplein grenst aan het buurtgebouw, afgescheiden door een muur.

2.4 Verkeer en vervoer

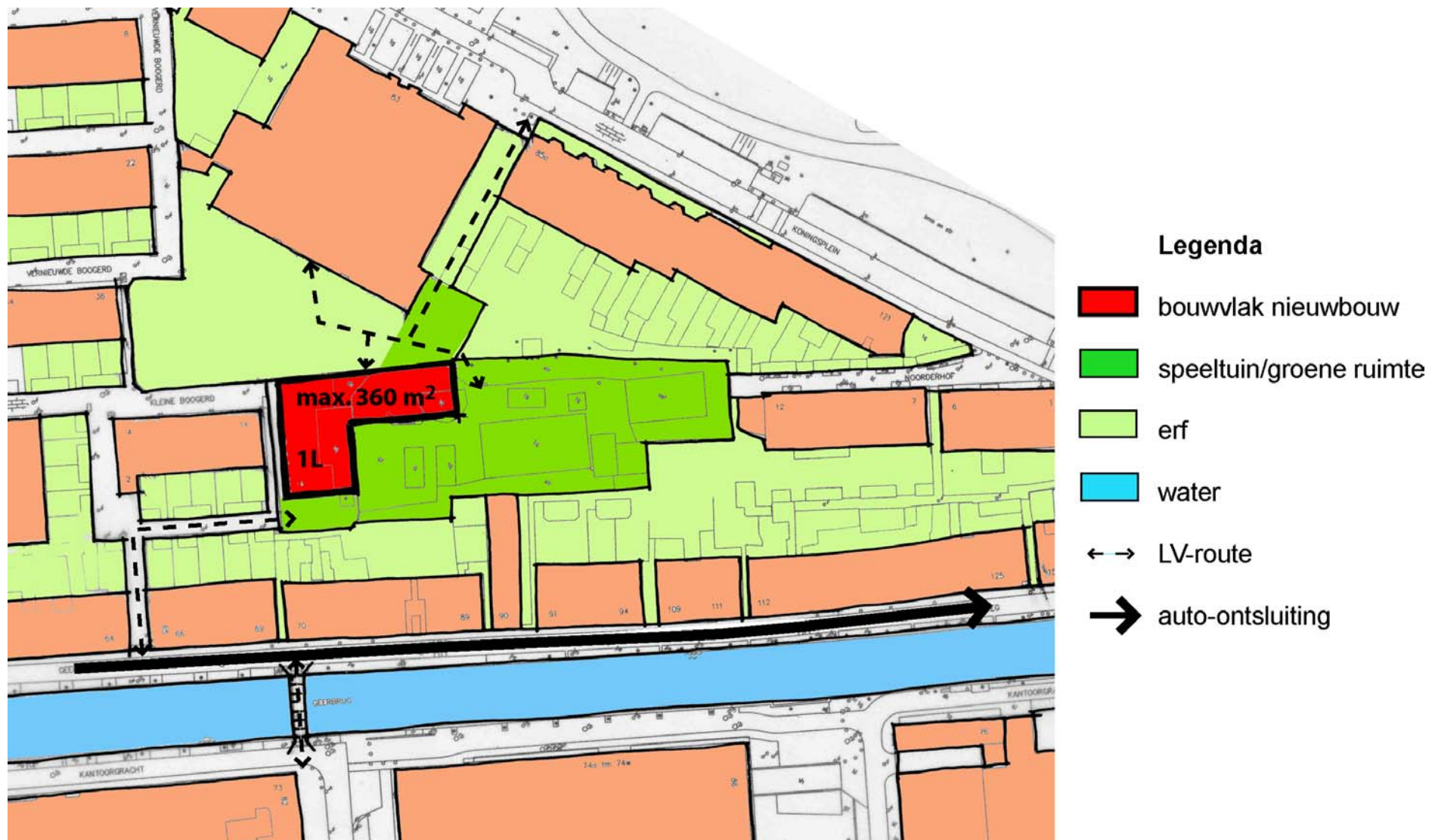
De entrees tot de buurt liggen aan de Geerweg en aan het Koningsplein. De Anna Boogerd, de straat waarop de Kleine Boogerd uitkomt, is zowel erftoegangsweg als woonerf. Hoewel de gevelafstanden klein zijn in deze buurt, is de Anna Boogerd goed toegankelijk voor auto's. De overige straten en steegjes zijn slecht toegankelijk voor auto's en vooral bedoeld voor fietsers en voetgangers.

De Geerweg is een belangrijke oost-west route in het fietsnetwerk in de binnenstad.



afbeelding 5: bestaande verkeerssituatie

Tramlijn 1 tussen Delft Tanthof en Scheveningen heeft aan de Wateringsevest ter hoogte van de Nieuwe Plantage een halte. De loopafstand van het wijkgebouw tot aan deze HOV-halte is ca. 375 meter.



afbeelding 6: stedenbouwkundige visie

3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

3.1 Algemeen

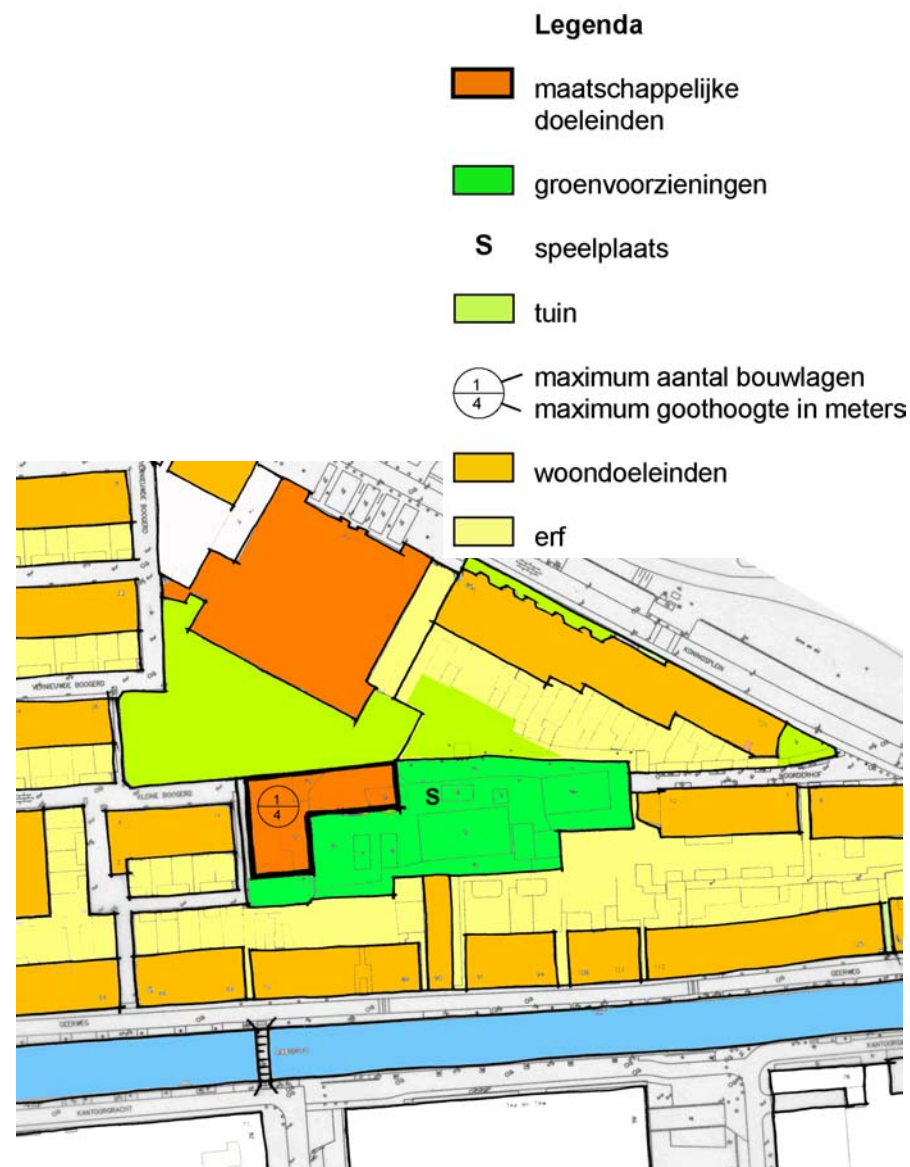
Het plan omvat het vervangen en vergroten van het buurtgebouw.

De binnenterreinen in de binnenstad kenmerken zich door de aanwezigheid van bijzondere functies. In het Geerweggebied is dit zichtbaar door vier open groengebiedjes (zie ook paragraaf 2.2).

De intentie (ook binnen het bestemmingsplan) is om deze groengebieden open te houden. Daarom is voorzichtig omgegaan met de open ruimte op het binnenterrein. De ontwikkeling voldoet hieraan door het toevoegen van een nieuwe groene ruimte grenzend aan de speeltuin. Dit is een compensatie voor de toename van bebouwd oppervlak.

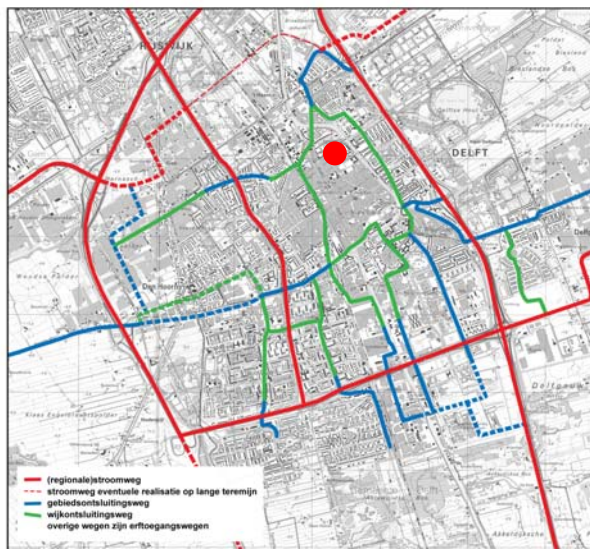
Ruimtelijk gezien wordt de toegang tot het buurtgebouw en de speeltuin verbeterd.

Via de nieuwe groene ruimte wordt ook een extra toegang tot de speeltuin en het buurtgebouw gerealiseerd vanaf het schoolplein. Hierdoor worden buurtgebouw en speeltuin beter toegankelijk gemaakt voor de schoolkinderen.



afbeelding 7: nieuwe bestemmingsplankaart

3.2 Mobiliteit



afbeelding 8: LVVP autoverkeer

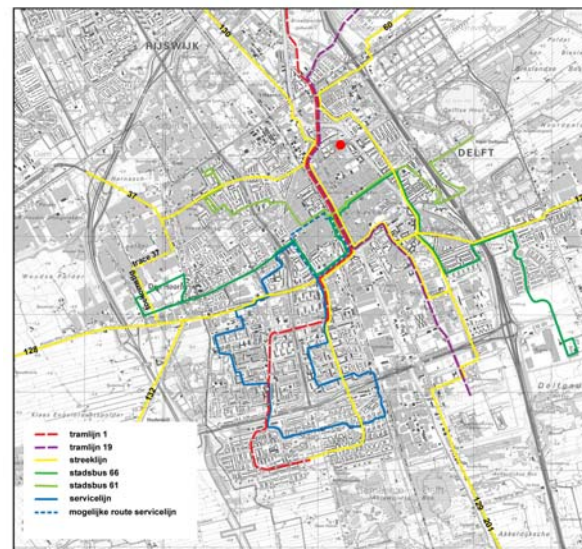
3.2.1 Autoverkeer en parkeren

Het bouwplan is dermate gering dat het Delftse parkeerbeleid als vastgesteld in de nota Stallen en Parkeren slechts een marginaal aantal extra parkeerplaatsen voorschrijft. Aan deze marginale parkeereis wordt op basis van het geldende bestemmingsplan ontheffing verleend.

Het plan heeft geen gevolgen voor het autoverkeer ter plaatse, omdat de locatie nauwelijks bereikbaar is per auto en de functie geen bereikbaarheid per auto vereist.

Er worden geen problemen verwacht met de ontsluiting van de locatie, noch met haal/brengverkeer van de NSO.

Er dient volgens het Bouwbesluit een fietsenstallingsruimte van minimaal 5,5 m² gerealiseerd te worden. Dit betreft echter alleen de benodigde stallingsruimte voor werknemers/medewerkers van het buurtcentrum/ NSO.



afbeelding 9: LVVP Openbaar vervoer

3.2.2 Openbaar vervoer

De locatie wordt goed ontsloten door openbaar vervoer.

3.2.3 Toegankelijkheid openbare ruimte

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

3.3 Milieu

3.3.1 Water

In het gebied komen hoge grondwaterstanden voor. Bij de realisatie van de ontwikkeling dient hier rekening mee te worden gehouden. Het buurtgebouw zal aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel, dat van het gemengde type is. Zo mogelijk wordt hemelwater afgekoppeld.

Dit conceptplan wordt in het kader van de watertoets voor vaststelling besproken met het hoogheemraadschap.

3.3.2 Ecologie

Het gebied maakt geen onderdeel uit van de in het ecologieplan vastgestelde structuren. De ambitie is soortenrijke natuur op wijkniveau te stimuleren met specifieke stedelijke soorten.

Naar aanleiding van een quickscan, uitgevoerd door het vakteam Milieu, is geconcludeerd dat er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. Wel geldt dat binnen het plangebied "groen" gerealiseerd moet worden, aanbevolen in de vorm van een vlindertuin, met de link naar educatie. Aanbevolen wordt nestkasten te realiseren voor vleermuizen.

3.3.3 Luchtkwaliteit

De locatie voldoet ruimschoots aan alle normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. De grenswaarden zijn daarmee in acht genomen.

3.3.4 Geluid

Een buurthuis is geen geluidgevoelige bestemming. De ontwikkeling hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

3.3.5 Geur

De locatie ligt binnen de lichte geurhindercontour (1 g/m^3) van DSM Gist. Het aantal gehinderden zal door de vergroting van het buurthuis niet toenemen.

3.3.6 Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart (2005) ligt de locatie in de G3 Zone. Dit wil zeggen dat er matige verontreiniging met Pak wordt verwacht.

In het kader van dit bouwplan dient de opdrachtgever een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uit te voeren incl. een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 (inclusief chemische analyses). Voorafgaand aan het uitvoeren van het bodemonderzoek dient de opzet ervan ter goedkeuring aan het vakteam Milieu te worden overlegd. Er dient zo mogelijk te worden gewerkt met een gesloten grondbalans.

3.3.7 Externe veiligheid

Er is geen strijdigheid met eisen van externe veiligheid.

3.3.8 Milieuzonering bedrijven

Categorie 3.1 bedrijven (waaronder buurthuizen) zijn in de binnenstad toegestaan met een vrijstelling. Er vindt geen verandering plaats in het type hinder dat zal optreden door de uitbreiding van het buurthuis. Het buurthuis is geen milieugevoelige bestemming.

3.3.9 Energie, duurzaam bouwen

De uitbreiding dient te voldoen aan de Delftse ambities uit het 3E Klimaatplan Delft 2003-2012. Dit houdt in een EPC verscherping van 8-12% t.o.v. de landelijke wetgeving en het toepassen van de vaste, de kostenneutrale en 30% van de variabele energiemaatregelen uit het nationaal pakket Duurzaam bouwen. Mogelijk kan deze ontwikkeling meedoen aan de Delftse pilot Frisse scholen, waarbij aandacht is voor zowel binnenklimaat als energiezuinigheid van schoolgebouwen en NSO's.

3.3.10 Politiekeurmerk

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



afbeelding 10: plattegrond

3.4 Ruimtelijke structuur

Het hele binnenterrein, waar dit bouwplan deel van uitmaakt, zal van twee kanten ontsloten gaan worden. De bestaande ontsluiting vanaf de Geerweg via de Kleine Boogerd blijft gehandhaafd en een nieuwe ontsluiting vanaf het schoolplein aan de noordzijde wordt gerealiseerd. Het schoolplein ligt aan de achterzijde van de school aan het Koningsplein en is alleen toegankelijk voor schoolkinderen.

De hoofdtoegang tot speeltuin, buurtgebouw en NSO ligt aan de Kleine Boogerd.

Vanaf het schoolplein wordt via de nieuwe groene ruimte een extra toegang tot de speeltuin gemaakt.

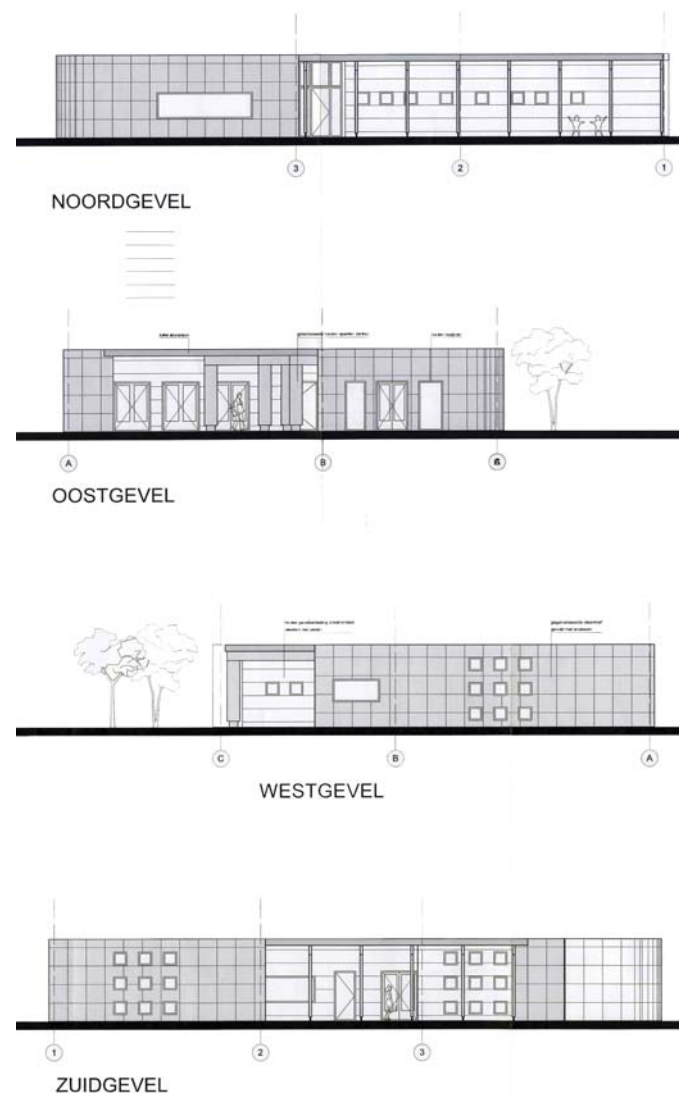
Het nieuwe buurtgebouw met NSO krijgt een L-vormige plattegrond. De hoofdentree van het buurtgebouw bevindt zich aan de kant van de speeltuin. Het wordt gebouwd in één bouwlaag met een hoogte van 3,9 meter. Het buurtgebouw bevindt zich in de zuidvleugel. Deze vleugel grenst aan de westzijde aan een openbare looproute van 1,6 meter breed, aan de zuidzijde aan de toegang tot de speeltuin en de fietsenstalling. De vleugel is aan de oostzijde georiënteerd op de speeltuin.

De groepsruimte voor de NSO bevindt zich in de oostvleugel. Deze vleugel grenst aan de noordzijde aan de nieuwe groene ruimte en aan het schoolplein van de school aan het Koningsplein. De hoofdingang van de NSO bevindt zich aan het schoolplein. Aan de oostzijde is de NSO georiënteerd op de speeltuin. Ophalen van de kinderen van de NSO vindt plaats via het schoolplein.

In de oksel van het gebouw bevinden zich toiletgroepen en voorzieningen.

Het buurtgebouw is een door de buurt gedragen functie. Deze ontwikkeling sluit stedenbouwkundig goed aan op omliggende percelen. Het huidige buurtgebouw is één laag. De vervangende nieuwbouw inclusief uitbreiding in één laag vormt geen verslechtering in de bezonning en daglichttoetreding voor omliggende bebouwing.

Door de extra toegang aan het schoolplein verbetert de toegankelijkheid van buurtgebouw en speeltuin voor de schoolkinderen. De relatie van het gebouw met de speeltuin wordt verbeterd evenals de relatie met het schoolplein.



afbeelding 11: zijaanzichten

3.4.1 Welstand

Het Geerweggebied bevindt zich in het 'Beschermd stadsgezicht Binnenstad'. Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'historisch'. Voor dit gebied gelden de architectuurtypen 'historische-' en 'kleinschalige architectuur'. Over het concept ontwikkelingsplan zal overleg met de welstandscommissie worden gevoerd.

3.5 Functies

Er wordt een buurtgebouw met naschoolse opvang gerealiseerd in het plangebied. Het gedeelte buurtgebouw wordt circa 200m²; het gedeelte naschoolse opvang circa 150m². Het totale bebouwde oppervlak bedraagt circa 350m².

Het huidige bebouwd oppervlak bedraagt circa 145m². De toename in bebouwd oppervlak bedraagt circa 205m².

De toename is te verklaren door het toevoegen van de naschoolse opvang. Deze functie moet door de naastgelegen school gerealiseerd worden.

Een deel van het schoolplein van 157m² wat nu verhard is, wordt groen ten behoeve van de speeltuin.

3.6 Cultuurhistorie

Historie

Het plangebied is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht Delft. Het gebouw bevindt zich aan de westzijde op een groot vrijwel rechthoekig perceel. De noordelijke grens daarvan behoort tot de historische stedenbouwkundige structuur. Op de Kaart Figuratief (1675-1678) is die grens herkenbaar. Ten noorden ervan bevonden zich grote tuinen die zich tot de stadswal uitstrekten en die hun oorsprong hadden in de boomgaard die bij het nabij de Annastraat gelegen Sint Annaklooster behoorde. Ten zuiden ervan was het terrein, achter de huizen aan de Geerweg, bebouwd met vele kleine huisjes aan slopjes, dwarsstraatjes, ofwel 'poorten' die op de Geerweg uitkwamen. Begin 19de eeuw waren daar nog slechts enkele van over, onder andere aan de Boerenpoort. In de loop der tijd werden die huisjes ook afgebroken.

Het plangebied ligt iets ten oosten van het ca. 1970-1985 afgebroken, overwegend uit 19de- en 20-ste eeuwse bebouwing bestaande, 'binnengesticht' van het St. Jorisgasthuis.

Monumenten

Het perceel waarop Kleine Boogerd 16 is gelegen, is op het moderne buurthuis zelf na, onbebouwd. Er zijn geen beschermde monumenten aanwezig en er is ook geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

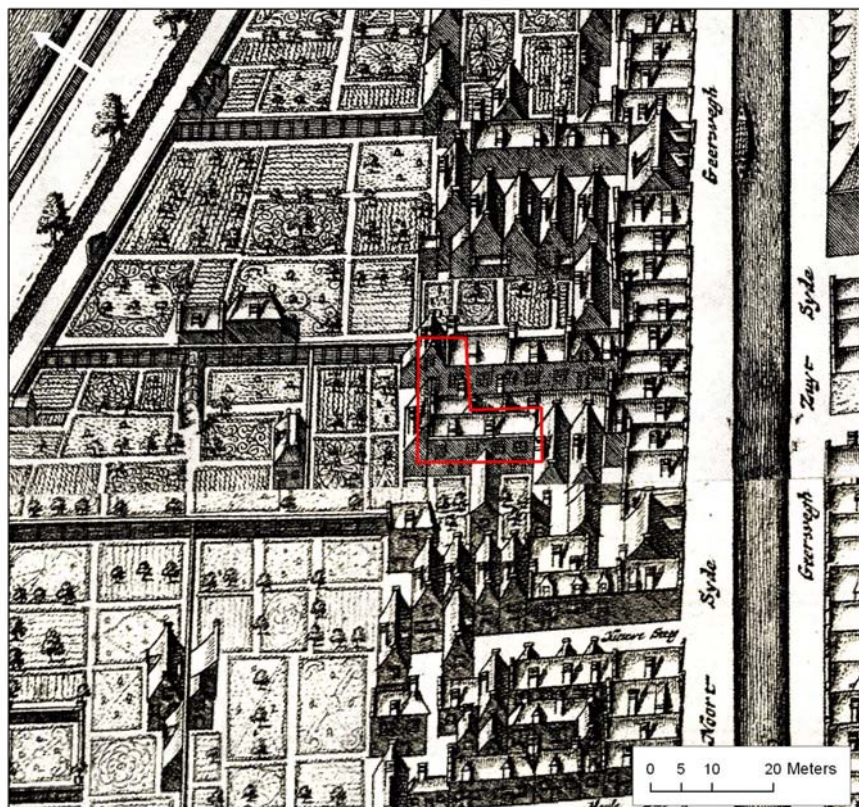
3.7 Archeologie

Het plangebied ligt in een gedeelte van Delft dat in 1355 stadsrechten heeft gekregen. Al aan het begin van de zestiende eeuw stond er bebouwing langs de noordzijde van de Geerweg. Op de oudste kadasterkaart van 1832 is het plangebied onbebouwd.

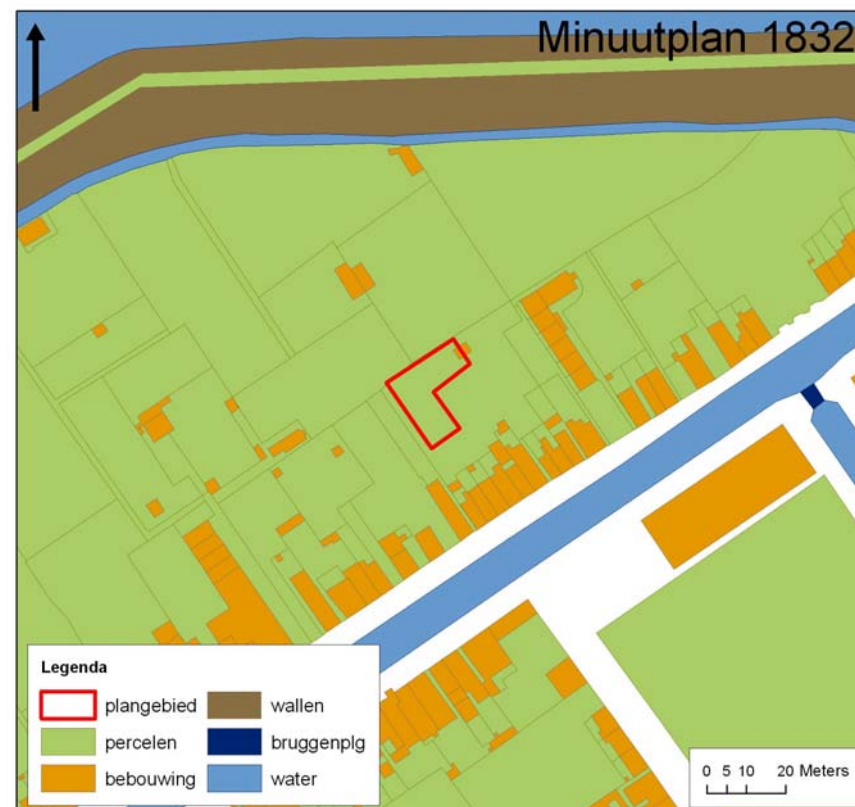
In het plangebied kunnen funderingen van laatmiddeleeuwse huizen en afvalputten worden verwacht.

Volgens het vastgestelde bestemmingsplan binnenstad Delft van 31 oktober 2002 is dit terrein aangemerkt als terrein van oudheidkundige betekenis. Ter behoud van de archeologische en cultuurhistorische waarden is in de voorschriften het uitvoeren van werkzaamheden die de bodem verstoren en daardoor de archeologische waarden kunnen aantasten gebonden aan een aanlegvergunning. Deze vergunning kan worden verleend indien er sprake is van een overwegend belang. Indien de vergunning wordt verstrekt, kunnen er voorwaarden aan worden verbonden en dient voorafgaand aan de werkzaamheden gelegenheid geboden te worden onderzoek te verrichten om de archeologische waarden te documenteren.

De conclusie is dat er voldoende mogelijkheden zijn om vooruitlopend op realisatie de eventueel aanwezige archeologische waarden te karteren en te waarderen. Handhaving *in situ* bij de voorgenomen verstoring van de ondergrond is vrijwel onmogelijk.



afbeelding 12: figuratieve kaart 1675-1678



afbeelding 13: kadasterkaart 1832

4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

De verschillende beleidsnota's van rijk, provincie en gemeente richten zich op een hoger schaalniveau. Deze doen geen uitspraak over ruimtelijke ingrepen van beperkte omvang zoals dit plan.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwikkelingsplan is onderwerp van inspraak. Het concept ontwikkelingsplan zal in het kader van inspraak ter inzage gelegd worden voor een periode van 2 weken. Gedurende de inspraakperiode wordt gelegenheid geboden voor mondelinge inspraak, hiertoe wordt een inspraakbijeenkomst gehouden. Alle inspraakreacties worden samengevat in een verslag.

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

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Delft, Ceres en de stichting 'het Uilenest' hebben in juni 2005 financiële overeenstemming bereikt over de dekking van het project. (De buitenschoolse opvang is ondergebracht in stichting 'het Uilenest'). Deze afspraken worden verder uitgewerkt in een ontwikkelingsovereenkomst tussen Ceres en de andere partijen. Daarmee is het plan haalbaar.

COLOFON

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

Planontwikkeling: Rooden Architecten B.V.

Opdrachtgever: Ceres projecten

versie 28 juni 2007

