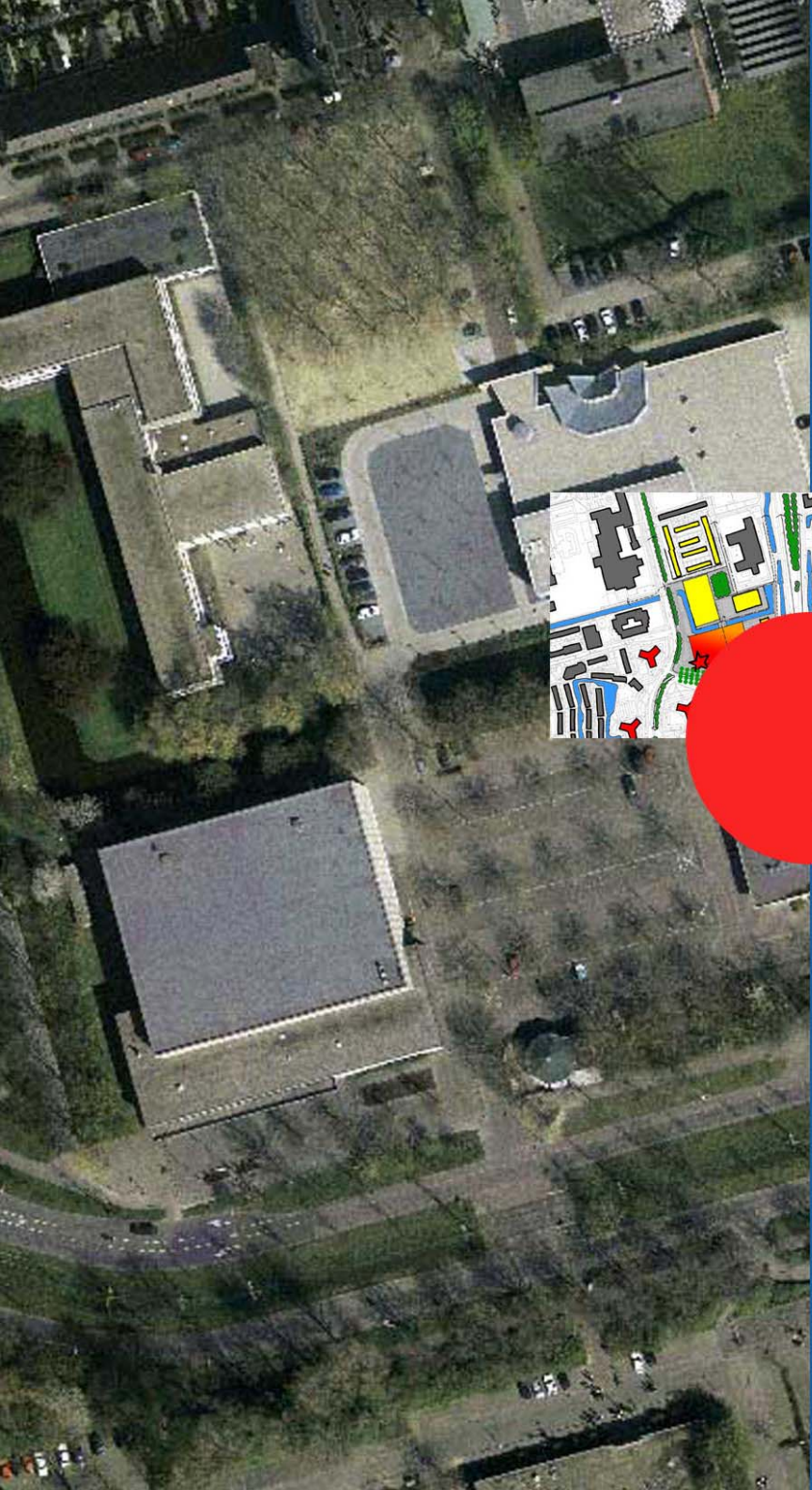




Ontwikkelingsplan

Sporthal Buitenhof en omgeving

27 juli 2007

ONTWIKKELINGSPLAN

Sporthal Buitenhof e.o.



Sector Stedelijke
Ontwikkeling
d.d. 27-7-2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Samenvatting	3
1.3	Plangebied en vigerende regeling	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ligging in de stad	5
2.2	Ruimtelijke opbouw	5
2.3	Functionele opbouw	6
2.4	Verkeer en vervoer	6
2.5	Milieu en groen	7
2.6	Cultuurhistorie en archeologie	8
3	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE.....	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Mobiliteit.....	15
3.3	Milieu	21
3.4	Ruimtelijke structuur	25
3.5	Funcities	31
3.6	Hoogbouw Effect Rapportage	33

4	RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	35
----------	---	-----------

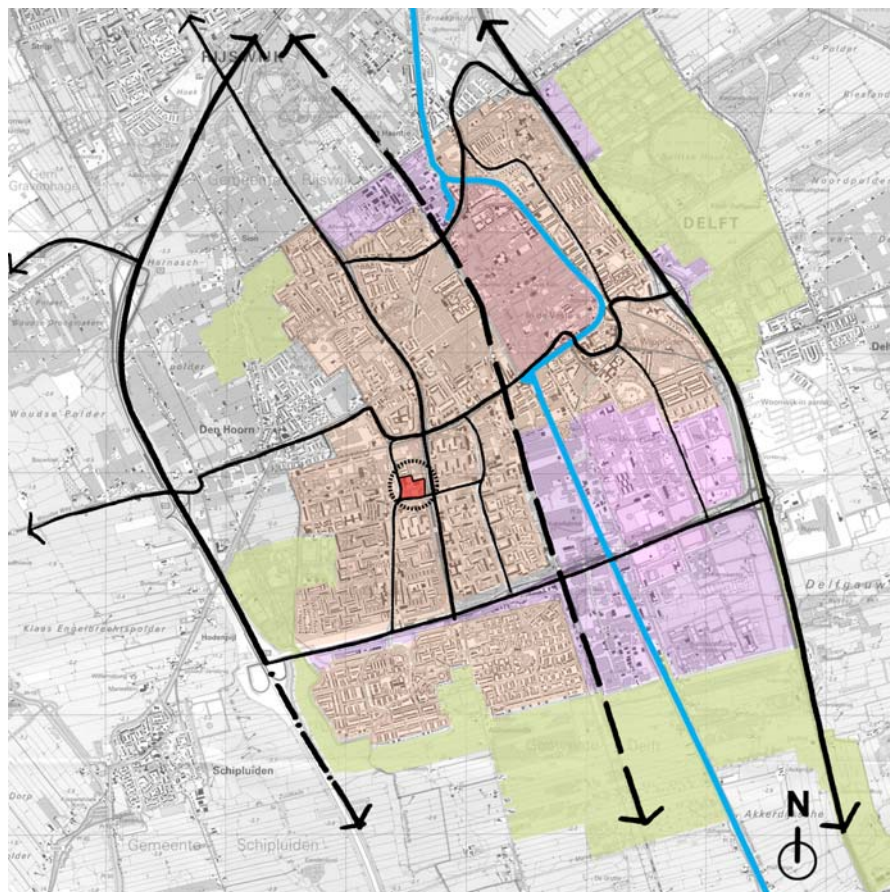
5	UITVOERBAARHEID.....	36
----------	-----------------------------	-----------

5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
-----	--	----

5.2	Financiële uitvoerbaarheid	36
-----	----------------------------------	----

BEGRIPPENLIJST	37
-----------------------------	-----------

COLOFON	39
----------------------	-----------



Afbeelding 1: ligging in de stad



Afbeelding 2: huidige situatie en begrenzing plangebied



Afbeelding 3: stedenbouwkundig plan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het zuidwestelijk kwadrant van de gemeente Delft ligt de wijk Buitenhof. In het noordoosten van Buitenhof ligt de sporthal Buitenhof. De sporthal, met het omliggende gebied is voor driekwart omsloten door belangrijke straten, te weten de Provincialeweg, de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef. Op de locatie bevinden zich een verouderde sporthal, een niet meer als zodanig in gebruik zijnde school, een bibliotheek, een moskee, een uitvaartcentrum en parkeervoorzieningen.

De noodzakelijke vernieuwing van de sporthal en het vrijkomen van de Glenn Millerschool zijn aanleiding geweest om de functionele en ruimtelijke betekenis van de locatie opnieuw te bepalen. Er is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de locatie, waarin wordt ingezet op de ontwikkeling van een multifunctionele knoop. Hierin zullen diverse bestaande voorzieningen worden gehandhaafd, een nieuwe sporthal worden gebouwd en verschillende vormen van wonen worden opgenomen.

In november 2004 is de ontwikkelingsvisie Sporthal Buitenhof en omgeving, na ter inzage legging, vastgesteld door het college van B&W. Hierin is de stedenbouwkundige visie op het plangebied inhoudelijk verwoord. In vervolg op de ontwikkelingsvisie is begin 2006 een ontwikkelcompetitie gehouden. Deze is gewonnen door de combinatie Van der Vorm Realisten en Mei Architecten en Stedenbouwers. Naar aanleiding van de ontwikkelingsvisie en de winnende inzending van de ontwikkelcompetitie, is een uitvoerbaar plan ontwikkeld dat de basis vormt voor dit ontwikkelingsplan. Het ontwikkelingsplan schetst het ruimtelijke en functionele kader voor de (her)ontwikkeling van de locatie.

De gewenste ruimtelijk en functionele ontwikkeling voor de locatie “sporthal Buitenhof en omgeving” past niet binnen het voor dit plangebied vigerende bestemmingsplan. Het ontwikkelingsplan dient tevens als de “ruimtelijke

onderbouwing” die als motivering nodig is voor het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze vrijstelling is nodig om tot realisering te komen van bouwplannen die van het bestemmingsplan afwijken.

1.2 Samenvatting

Het plan voor de herontwikkeling van het gebied, is opgebouwd uit drie nieuwe bouwblokken langs de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef (zie afbeelding 3). In de bouwblokken zijn verschillende typen woonruimte ondergebracht en, langs de Martinus Nijhofflaan, de nieuwe sporthal en andere voorzieningen. In de oksel van deze drie bouwblokken blijft een bestaand platanenpleintje gehandhaafd. Een aanwezige watergang, welke in een U-vorm tussen de bouwblokken door loopt, wordt vergroot en ontwikkeld tot ecologische zone. De nieuwbouw is onder andere afgestemd op de bestaande bibliotheek, de moskee en het uitvaartcentrum De Laatste Eer.

De drie nieuwe bouwblokken zijn ieder verschillend. Het noordelijke bouwblok, bouwblok A, bestaat alleen uit grondgebonden woningen. Hiermee sluit het functioneel en ruimtelijk aan op de woningen aan de overzijde van de Glenn Millerstraat. Bouwblok B, op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef, bestaat uit een mix van grondgebonden woningen, appartementen en ruimte voor commerciële voorzieningen in de plint langs de Martinus Nijhofflaan. Bouwblok C ligt ten oosten van blok B en bestaat uit een parkeergarage op de begane grond met daarboven de nieuwe sporthal en studenten-/ jongerenwoningen in een L-vorm om de sporthal. Naar aanleiding van een verschillend gebruik en een verschillende situering, is ook de verschijningsvorm verschillend. Meest markante onderdeel van het plan is de woontoren van maximaal 19 lagen op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef.

1.3 Plangebied en vigerende regeling

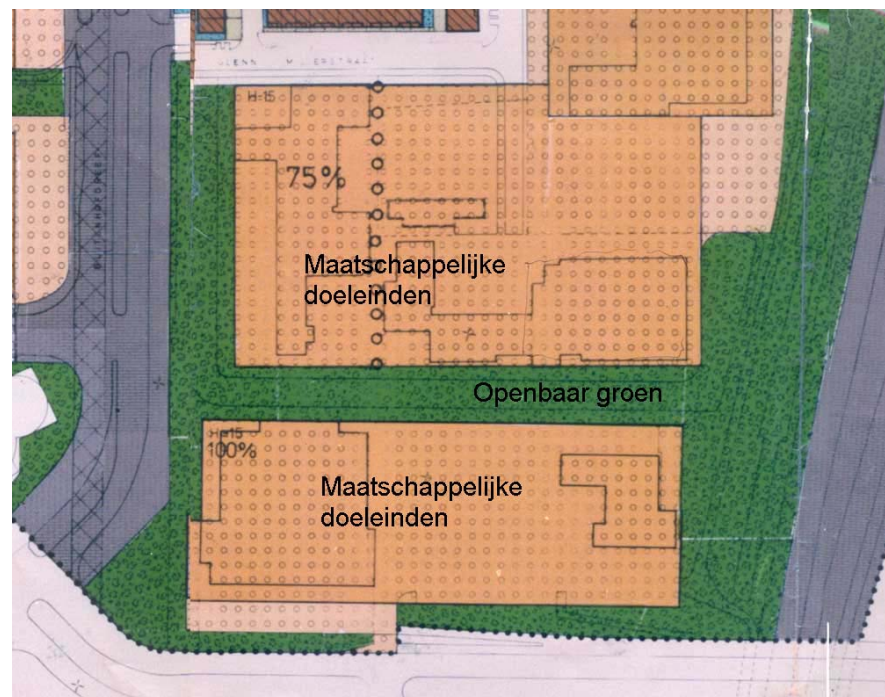
Het plangebied (zie Afbeelding 2) wordt aan de noordzijde begrensd door de Glenn Millerstraat en de perceelscheiding tussen het terrein van Uitvaartverzorging de Laatste Eer en het CLD (Christelijk Lyceum Delft), beide aan de Juniusstraat. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Provincialeweg, aan de zuidzijde door de Martinus Nijhofflaan en aan de westzijde door de Buitenhofdreef. Binnen het plangebied blijven enkele percelen in principe buiten de ontwikkeling. Het betreft het terrein van De Laatste Eer, de bibliotheek en de Sultan Ahmet moskee.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitenhof-Noord dat is vastgesteld op 29 mei 1986 en goedgekeurd op 15 oktober 1987. Het bestemmingsplan kent aan het grootste deel van de gronden de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' toe, met een bebouwingspercentage van 75 tot 100% en een maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter. In artikel 8 van de voorschriften is bepaald dat de gronden met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor gebouwen voor sociale, culturele, medische, educatieve en religieuze doeleinden, parkeerplaatsen, routes voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen.

Een deel van de gronden heeft de bestemming 'Openbaar Groen'. Op grond van artikel 11 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en water. Bouwwerken zijn slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de voornoemde bestemming. Woningen zijn op beide bestemmingsgebieden niet toegestaan.

In het plan voor de locatie Sporthal Buitenhof en omgeving zijn naast maatschappelijke functies, ook woningen opgenomen, deels op grond met de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' en deels met bestemming 'Openbaar Groen'. Dit is aldus strijdig met het bestemmingsplan. Bovendien wordt op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef een hoogteaccent gelegd, door een woontoren van ongeveer 19 lagen. Dit komt neer op een bouwhoogte van maximaal 60 meter. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte overschreden en ook dit is strijdig met het bestemmingsplan.

Realisatie van woningen en een hoogteaccent ter plaatse vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op termijn zal de nieuwe situatie mogelijk in een nieuw bestemmingsplan voor de gehele Buitenhof worden opgenomen.



Afbeelding 4: locatie Sporthal Buitenhof en Omgeving in Bestemmingsplan Buitenhof-Noord

2 BESTAANDE SITUATIE

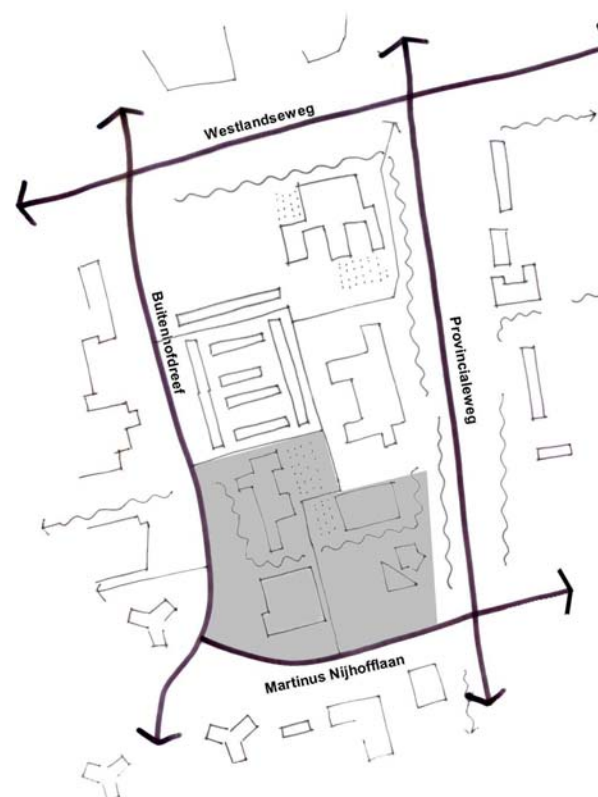
2.1 Ligging in de stad

Het plangebied ligt in het westelijk deel van het bestaand stedelijk gebied van Delft en maakt onderdeel uit van de wijk Buitenhof. De locatie “Sporthal Buitenhof en omgeving” grenst aan de westzijde aan de wijkontsluitingsas, de Buitenhofdreef, en aan de zuidzijde aan de Martinus Nijhofflaan. De Martinus Nijhofflaan maakt onderdeel uit van één van de Stadsboulevards van Delft (zie Ontwikkelingsvisie Delft 2025), waardoor de Buitenhof wordt verbonden met de binnenstad. Aan de overzijde van de Provincialeweg ligt, langs de Martinus Nijhofflaan, het stadsdeelwinkelcentrum In de Hoven, alsmede de wijk Poptahof. Voor beide bestaan reeds vergevorderde plannen omtrent herstructurering.

2.2 Ruimtelijke opbouw

De Buitenhof is een typische jaren '60 wijk met een ruime opzet en veel gestapelde woningbouw. De ruimtelijke structuur is onafhankelijk van de onderliggende kavelstructuur vormgegeven. Het gebied tussen de Buitenhofdreef, de Provincialeweg, de Martinus Nijhofflaan en de Westlandseweg heeft geen eenduidige ruimtelijk structuur. Er is sprake van een aantal min of meer zelfstandige elementen zoals sporthal Buitenhof, twee scholen, een uitvaartcentrum, een woonblok en de combinatie bibliotheek en Sultan Ahmet moskee.

De aanwezige watergang, die vanaf de Buitenhofdreef in een U-vorm door het gebied richting de Provincialeweg loopt, verdeelt de locatie in twee delen. Een platanenpleintje tussen de voormalige Glenn Millerschool en het uitvaartcentrum De Laatste Eer vormt in het noordelijke gebied een aangename groene openbare ruimte.



Afbeelding 5: ruime opzet met zelfstandige elementen

De bestaande sporthal heeft een adres aan de Martinus Nijhofflaan. Dit is een 2-baans weg met een brede, groene middenberm waarin een dubbelspoors trambaan is opgenomen. Vier bomenrijen zijn verdeeld over het wegprofiel. Twee hiervan in de middenberm en twee aan weerszijden van de rijbanen. De Martinus Nijhofflaan kruist de Provincialeweg bovenlangs en beide wegen zijn niet op elkaar aangesloten. Ter plaatse van de toegang tot het huidige parkeerterrein bereikt de Martinus Nijhofflaan weer haar oorspronkelijke niveau (peil). De bebouwing langs de laan staat niet in één rooilijn. De moskee en de bibliotheek zijn teruggelegen ten opzichte van de bestaande sporthal, en mede door het hoogteverschil is de ruimtelijke relatie met de Martinus Nijhofflaan minimaal. De moskee is door de minaret een herkenbaar element. De bestaande sporthal mist een stedelijke uitstraling.



Afbeelding 6: zicht op locatie vanaf viaduct over Provincialeweg

Hoewel het wegprofiel op veel vlakken overeenkomt met de Martinus Nijhofflaan (2 rijbanen, groene middenberm met trambaan en 4 bomenrijen), verschilt de Buitenhofdreef wezenlijk van karakter. Deze weg is vormgegeven als een dreef, wat wil zeggen dat de bebouwing verder van de weg afstaat, vaak met een afwijkende richting. Het profiel is hierdoor gevoelsmatig ruimer.



Afbeelding 7: profiel Buitenhofdreef

2.3 Functionele opbouw

Op de locatie zijn louter functies gevestigd met maatschappelijke doeleinden, zoals de bibliotheek, de sporthal en de moskee. In de berm van deze laan staat daarnaast een klein gebouw met voorheen een horeca-functie (snackbar).

In de nabije omgeving wordt in hoge dichtheid gewoond. Buitenhof en Voorhof behoren met respectievelijk 14500 en 12500 inwoners tot de dichter bewoonde gebieden van Delft. Voor deze bewoners zijn belangrijke (dagelijkse) voorzieningen gevestigd op de locatie. Goed bereikbaar vanuit beide wijken en aangevuld door de voorzieningenzone waarin onder andere het Reinier de Graaf Gasthuis ligt, is het zodoende geworden een belangrijke plaats tussen de omringende woongebieden.

2.4 Verkeer en vervoer

In de huidige situatie wordt het plangebied voor auto's ontsloten via aansluitingen op de gebiedsontsluitingswegen Martinus Nijhofflaan en Buitenhofdreef. Via de Buitenhofdreef heeft het plangebied een directe aansluiting op de Kruithuisweg (stroomweg) en via deze weg op de A4 en A13.

De sporthal, de bibliotheek en de moskee worden gecombineerd ontsloten vanaf de Martinus Nijhofflaan, ter hoogte van een gezamenlijk parkeerterrein. Het

uitvaartcentrum is ontsloten via een dam over de bestaande watergang, en vanaf de Juniusstraat (en vervolgens de Glenn Millerstraat en de Buitenhofdreef). De publiekstoegang van het uitvaartcentrum ligt aan de westgevel van het gebouw.

Het parkeerterrein tussen de sporthal en de bibliotheek heeft in totaal circa 164 parkeerplaatsen (inclusief de parkeerplaatsen ten zuiden van de bibliotheek en de moskee) en vervult vooral een functie voor de sporthal, de moskee, de bibliotheek en het uitvaartcentrum. Voor verder af gelegen functies, zoals het Christelijk Lyceum Delft (CLD) en het Hugo Grotius College, vervult het parkeerterrein alleen incidenteel een functie. Het uitvaartcentrum maakt gebruik van circa 25 plaatsen van de openbare parkeergelegenheid bij de sporthal. Op het pleintje ten westen van het uitvaartcentrum zijn nog 12 parkeerplaatsen voor bezoekers van het uitvaartcentrum gesitueerd. Verder maakt het uitvaartcentrum gebruik van de openbare parkeerplaatsen in de Juniusstraat. Langs de Glenn Millerstraat liggen langsparkeerplaatsen langs beide zijden van de straat. Uit diverse parkeertellingen (2005 en 2006) komt onder andere naar voren dat in de Glenn Millerstraat en Juniusstraat, alsmede langs de Buitenhofdreef, zowel overdag als 's nachts, nog enige restcapaciteit aanwezig is.

Naast de auto wordt de locatie tevens goed ontsloten door openbaar vervoer. Binnen 300 meter loopafstand is een bestaande halte van tramlijn 1 (halte Diepenbrocklaan) gelegen. De tram rijdt doordeweeks elke 10 minuten richting Station Delft en verder richting Den Haag, of richting de wijk Tanthof. In het weekend rijdt de tram elke 15 minuten in beide richtingen. De dichtstbijzijnde bushalte is Servicelijn 80/82 en ligt op 500 à 600 meter loopafstand.

Langs de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef zijn fietsstroken aanwezig en langs de Provincialeweg zijn vrijliggende fietspaden gesitueerd. Langs de Provincialeweg ligt een regionale fietsroute, over de Martinus Nijhofflaan en Buitenhofdreef een fietsroute op stadsniveau. Via de Glenn Millerstraat en Juniusstraat loopt een fietsroute op wijkniveau.

Voor voetgangers is er sprake van een fijnmazig netwerk van paden en trottoirs. Op de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan zijn op de kruispunten met verkeerslichten geregelde oversteekplaatsen.

2.5 Milieu en groen

De Buitenhof wordt gekenmerkt door veel groen en water. De huidige natuurwaarden binnen het plangebied zijn echter beperkt tot de watergang, bermbeplanting en groenelementen. Het plangebied vormt een verbinding tussen belangrijke ecologische zones langs de Provincialeweg, de Buitenhofdreef en, in mindere mate, de Martinus Nijhofflaan. De binnen het plangebied aanwezige watergang verbindt de zone ten zuiden van het ziekenhuisterrein via de Provincialeweg met de Poptahof.

De singel die het plangebied doorsnijdt behoort tot de waterstructuur van de Hoge Abtswoudsepolder, terwijl het water ten oosten van de Provincialeweg onderdeel uitmaakt van de Lage Abtswoudsepolder. Het water wordt aangevoerd via een duiker onder de Buitenhofdreef en afgevoerd via een duikerverbinding richting de gestuwde watergang langs het Componistenpad.

Het waterpeil van de singel in het plangebied bedraagt 1,50 meter – NAP. Het maaiveld van de locatie varieert tussen de 0,2 en 0,9 meter – NAP. De ontwateringsdiepte (afstand tussen de grondwaterstand en het maaiveld) in het plangebied bedraagt – uitgaande van de gemiddeld hoogste grondwaterstand – circa 70 centimeter.

In en direct rondom het plangebied zijn geen hindergevendende bedrijven aanwezig. Geurcontouren of risicocontouren van risicovolle inrichtingen of transportroutes hebben dan ook geen betrekking op het plangebied. De grenswaarden voor de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting zijn afhankelijk van de afstand van de bebouwing tot de as van de wegen.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn er in 2004 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied. Uit de onderzoeken is onder andere gebleken dat op het terrein nabij de voormalige snackbar sprake is van ernstige bodemverontreiniging met koper en lood. De verontreiniging bevindt zich in de bodemlaag van 2 tot 3 meter onder het maaiveld. Uit eerder onderzoek (De Straat Milieu-adviseurs, maart 2004) is gebleken dat de verontreiniging van beperkte omvang is. Ook is nabij de snackbar een matige verhoogde concentratie minerale olie aangetoond. Bij herinrichting op deze plek zal, conform de geldende regelgeving, de verontreinigde grond deels dienen te worden gesaneerd.

Op het terrein van de inmiddels gesloopte Glenn Millerschool is op 1 november 2006 een ondergrondse huisbrandolietank verwijderd. Nabij de ondergrondse tank is in de bodem plaatselijk licht verhoogde concentraties minerale olie aangetoond. De aangetroffen lichte verontreinigingen geven bij herinrichting van de locatie geen aanleiding voor sanerende maatregelen.

De rest van het terrein is niet noemenswaardig verontreinigd. Uit het asbest-bodemonderzoek blijkt dat in de bodem zintuiglijk en analytisch geen asbest aanwezig is.

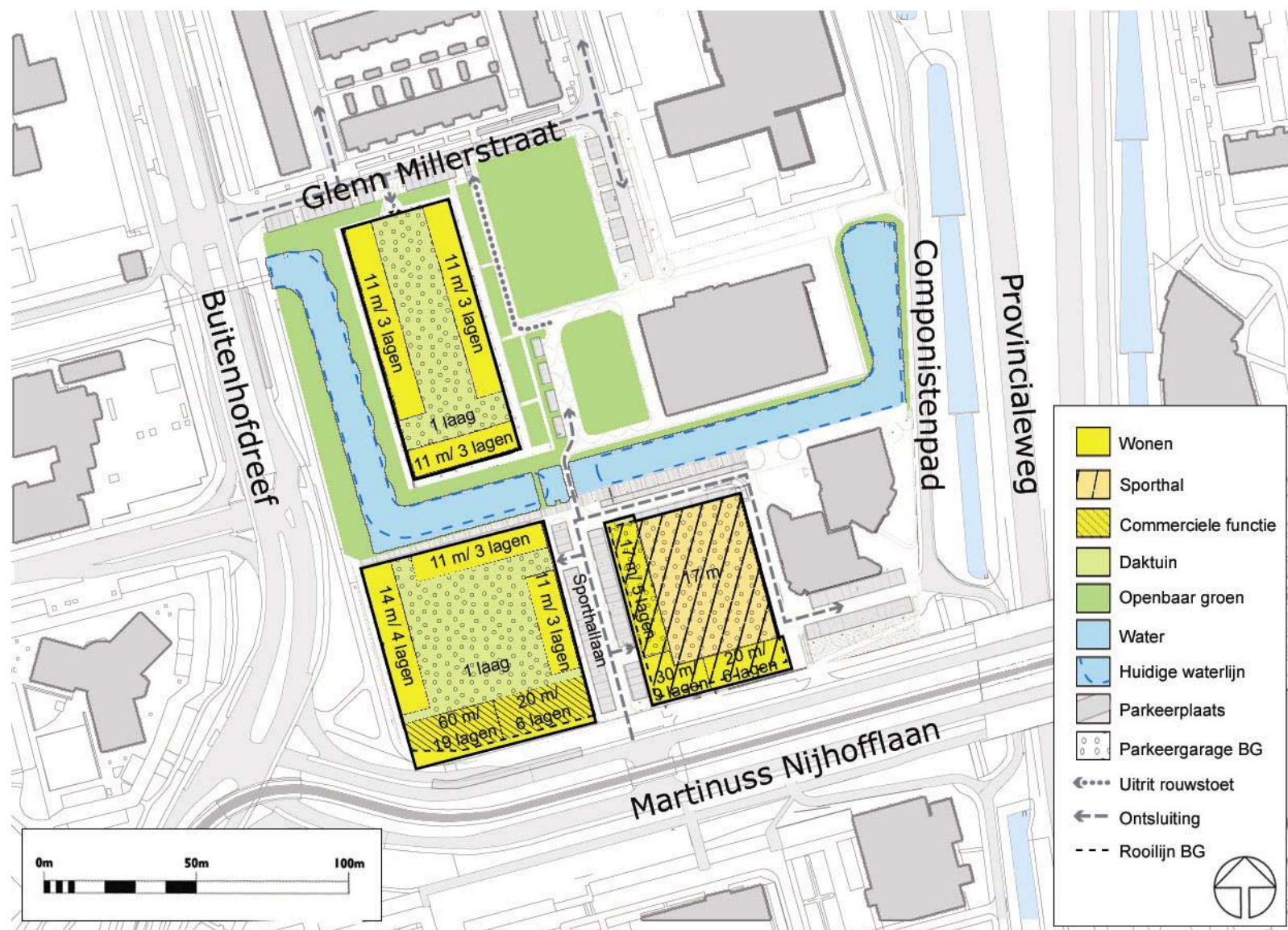


Afbeelding 8: in de groen aangegeven gebieden is bodemonderzoek uitgevoerd

2.6 Cultuurhistorie en archeologie

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten en bebouwing met de kwalificatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De bebouwing dateert uit het derde kwart van de 20ste eeuw. Er zijn ook geen stedenbouwkundige elementen aanwezig die cultuurhistorisch van belang zijn anders dan dat ze behoren bij de opzet van Voorhof en Buitenhof die dateert uit het derde kwart van de 20ste eeuw.

In het plangebied is geen archeologisch waardevol element aanwezig zodat dit aspect geen verdere beschouwing behoeft.



Afbeelding 9: plankaart Sporthal Buitenhof en Omgeving

3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

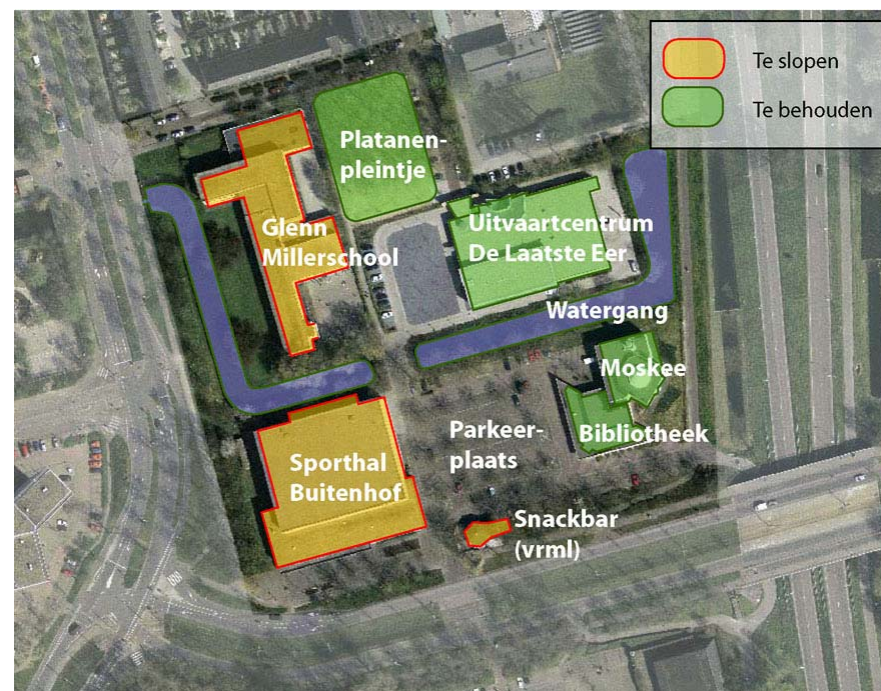
3.1 Algemeen

De noodzakelijke vernieuwing van de sporthal en het vrijkomen van de Glenn Millerschool zijn aanleiding geweest om voor de locatie Sporthal Buitenhof en omgeving een nieuwbouwplan te ontwikkelen.

Optimaal bereikbaar met auto, fiets en HOV en gelegen op de grens tussen de twee dichtbevolkte wijken de Voorhof en de Buitenhof, is de sporthallocatie strategisch gelegen. Als gevolg hiervan zal de locatie in het nieuwe plan, in plaats van de monofunctionele enclave die het sinds de jaren '60 is, worden ontwikkeld tot een stedelijk knooppunt waarin verschillende type woningen en voorzieningen zijn gevestigd. Leidende thema's bij de totstandkoming van het ontwerp zijn intensief ruimtegebruik en meervoudig grondgebruik.

Uitgangspunt is dat op de huidige parkeerplaats naast de sporthal, een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd, terwijl de bestaande sporthal kan blijven functioneren totdat de nieuwe in gebruik wordt genomen. Zodra de nieuwe sporthal in gebruik is genomen kan er op de plek van de oude sporthal gestart worden met de bouw van een nieuw woningblok. Inmiddels is de Glenn Millerschool gesloopt, het braakliggende terrein zal tijdelijk in gebruik worden genomen als parkeerterrein.

De bestaande voorzieningen, de bibliotheek, de Sultan Ahmet moskee en uitvaartcentrum De Laatste Eer, blijven gehandhaafd. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt terdege rekening gehouden met deze functies. In de openbare ruimte vormen de aanwezige watergang en het platanenpleintje belangrijke in te passen elementen.



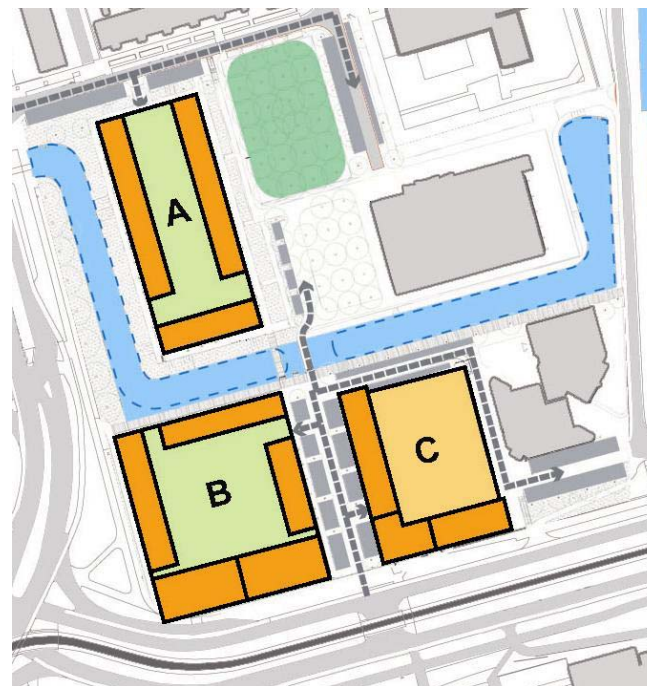
Afbeelding 10: te behouden en te vervangen elementen



Afbeelding 11: visie Voorhof – Buitenhof (Concept, september 2003)



Afbeelding 12: herstructureringsgebied langs nieuwe stadsboulevard



Afbeelding 13: nieuwbouwplan met bouwblok A, B en C

3.1.1 Omgeving

In de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (december '98), is het gewenste ruimtelijk beleid voor Delft op hoofdlijnen beschreven. Het plan voor Sporthal Buitenhof en omgeving vormt een deeltuitwerking van deze visie. Er is voortgeborduurd op een tweetal reeds ingeslagen ontwikkelingsrichtingen uit de omgeving:

1. de Stadsboulevard-filosofie welke betrekking heeft op de Martinus Nijhofflaan. De laan krijgt een intensiever stedelijk programma en een meer stedelijk profiel, begrensd door bebouwingswanden. Ook de Buitenhofdreef maakt deel uit van de nieuwe boulevard. Voorlopig bestaan echter geen plannen met betrekking tot de herinrichting hiervan.
2. De completering van een ecologische verbindingzone van het Reinier de Graaf-terrein aan de westzijde van de stad, via het TU-noord gebied naar Delfgauw en Pijnacker. Deze zone loopt via de sporthallocatie.

De Martinus Nijhofflaan maakt, samen met de Westlandseweg en de Papsouwselaan, onderdeel uit van de ruggengraat die de samenhang tussen de Delftse binnenstad en de wijken moet versterken. In het LVVP krijgt de Martinus Nijhofflaan een zodanige verkeersfunctie dat ontwikkeling tot stedelijke boulevard mogelijk is. De Martinus Nijhofflaan krijgt een meer stedelijke uitstraling door middel van wandvorming, profielversmalling en intensivering van het programma, alsmede een verblijfskarakter.

Langs het oostelijk deel van de Martinus Nijhofflaan zijn, met de op handen zijnde herstructurering van de Poptahof en winkelcentrum In de Hoven, reeds plannen in gang gezet die bijdragen aan de ontwikkeling van deze boulevard. Het plan voor de sporthallocatie vormt een vervolg op de ingezette ontwikkeling. Hieruit volgend zijn de volgende ontwerp oplossingen opgenomen in het plan voor Sporthal Buitenhof en omgeving:

- De nieuwbouw komt langs één rooilijn, dicht op de straat te staan, zodat een begrensde stedelijke ruimte ontstaat. Door het toepassen van gestapelde bouw wordt dit verder versterkt.
- De plint is afwijkend vormgegeven en draagt zorg voor continuïteit in het straatbeeld. Het bevat stedelijk programma.
- De woningen en voorzieningen krijgen een duidelijk adres aan de laan, waarbij de voorzieningen in de plint een duidelijke relatie met de wereld van voetgangers en fietsers krijgen, terwijl de woningen daarboven ook nog betrokken zijn op de openbare ruimte.

In de ontwikkelingsvisie Delft 2025 is ook vastgelegd dat tussen de Kerkpolder en Delftse Hout een ecologische verbindingzone loopt. Deze groen-blauwe structuur loopt over de locatie Sporthal Buitenhof en omgeving. Het bestaande platanenpleintje en de watergang vormen een goede basis om deze structuur aan vast te knopen. Door het bestaande watersysteem uit te breiden en de noordoever van de bestaande watergang te transformeren tot een natuur-vriendelijke oever, wordt de lokale ecologische kwaliteit versterkt. Het idee is dat er aan deze ecologische zone ook een stadsdoorkruisende langzaam verkeersroute wordt gekoppeld. In de toekomst zal hiertoe, in het verlengde van de Glenn Millerstraat, mogelijk een nieuwe verbinding over/ onder de Provincialeweg worden gerealiseerd. Vooralsnog is een dergelijke verbinding niet aan de orde. In het plan wordt voldoende ruimte gelaten om deze te zijner tijd alsnog te realiseren. Tot die tijd zal het fietsverkeer zich over de Martinus Nijhofflaan bewegen.

3.1.2 Plangebied

Het plangebied wordt verdicht door de toevoeging van woningen. Gelet op de aard van het plangebied zijn verschillende woonmilieus vormgegeven, opgedeeld in drie bouwblokken. Hierna wordt het plan beschreven per bouwblok. Opgemerkt wordt dat in het ontwikkelingsplan alleen ruimtelijk relevante informatie wordt opgenomen. Er wordt voorzien in zo concreet mogelijke informatie, waarbij een afwijkingsmarge van 10% is toegestaan.

- In het noordelijk deel van het plangebied, ter plaatse van de voormalige Glenn Millerschool, komt bouwblok A. Dit semi-gesloten bouwblok bestaat uit grondgebonden woningen van maximaal 3 verdiepingen hoog. Aan de binnenzijde van het blok heeft iedere woning een tuin. Deze tuinen zijn gelegen op het dak van de parkeergarage, die het complete oppervlak van het binnenterrein in beslag neemt. De parkeergarage is bovengronds en de tuinen zijn dus op de 1^e verdieping gelegen. De woningen hebben een entree aan de buitenzijde van het bouwblok, vanuit de aanliggende openbare ruimte. De parkeergarage is toegankelijk vanaf de Glenn Millerstraat. Door het ruime straatprofiel van de Glenn Millerstraat op deze locatie en de richting van de woningen van Blok A (oost-west), wordt de privacy van huidige omwonenden voldoende gewaarborgd.
- Bouwblok B is gepland op de hoek van de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan, ter plaatse van de huidige sporthal. Hierin zijn grondgebonden woningen, appartementen en penthouses

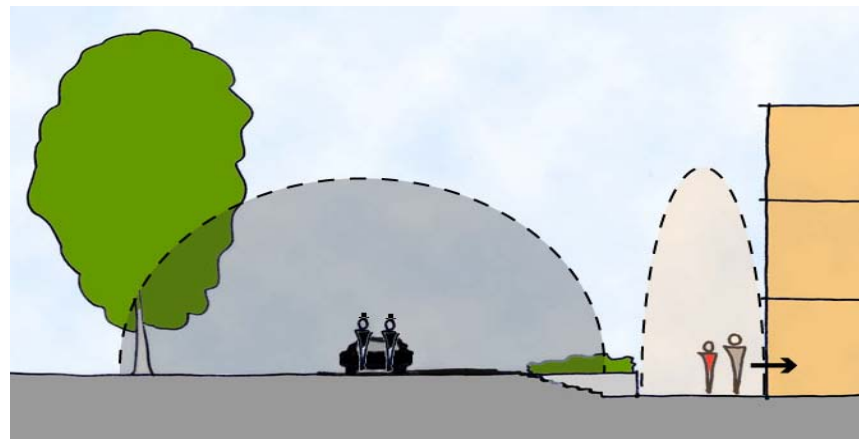
opgenomen. De noord- en oostzijde van het blok zijn gelijkend aan bouwblok A, evenals de oplossing van tuinen op het dak van een bovengrondse parkeergarage. Door de grotere maat van het bouwblok is ook een collectieve buitenruimte/ speelplaats mogelijk. De westzijde bestaat uit grondgebonden woningen van 4 verdiepingen hoog. Langs de Martinus Nijhofflaan heeft het bouwblok een meer stedelijk karakter. Hier zijn vier lagen met appartementen bovenop een terugliggende, dubbellaagse plint met een nader in te vullen commerciële functie geplaatst. Op de zuidwesthoek van het bouwblok is een woontoren van maximaal 19 lagen geplaatst.

- In het bouwblok C, waarin de nieuwe sporthal is ondergebracht, zijn tevens jongereneenheden/studentenwoningen opgenomen. Deze zijn in een L-vorm gesitueerd aan de zuid- en de westkant van het gebouw, respectievelijk boven de entree en de kleedruimtes van de sporthal. Het gebouw heeft langs de Martinus Nijhofflaan een twee laagse plint die iets terug is gelegd ten opzichte van de 4 tot 7 woonlagen daarboven. In dit bouwblok is een openbare parkeergarage gelegen op de begane grond. Aan de zuid- en westzijde reikt deze parkeergarage niet tot aan de gevel. De entree van de parkeergarage is aan de westzijde gelegen.

De ontsluitingsstructuur van de locatie blijft voor een groot deel ongewijzigd. Er is een aantal verschillen te benoemen:

- Een groot deel van het parkeren wordt inpandig opgelost (het bestaande parkeerterrein verdwijnt).
- De moskee en de bibliotheek worden niet meer over een parkeerterrein ontsloten, maar via een straat die om blok C heen loopt.
- Voor rouwstoeten wordt een route vanaf het terrein van uitvaartcentrum De Laatste Eer, langs de westzijde van het platanenpleintje, de Glenn Millerstraat en de Buitenhofdreef aangelegd.

Ten behoeve van de privacy van zowel de rouwstoeten als de bewoners van de oostelijke woningen van bouwblok A, zijn twee aparte werelden gecreëerd door een hoogte verschil in het maaiveld. De voordeuren van de nieuwe woningen zijn ongeveer een meter lager gelegen dan de straat en het platanenpleintje. Bovendien draagt beplanting op de overgang van hoog naar laag bij aan de gevoelsmatige afstand tussen beide activiteiten.



afbeelding 14: twee werelden bij tussen oostelijke woningen van bouwblok A en platanenpleintje

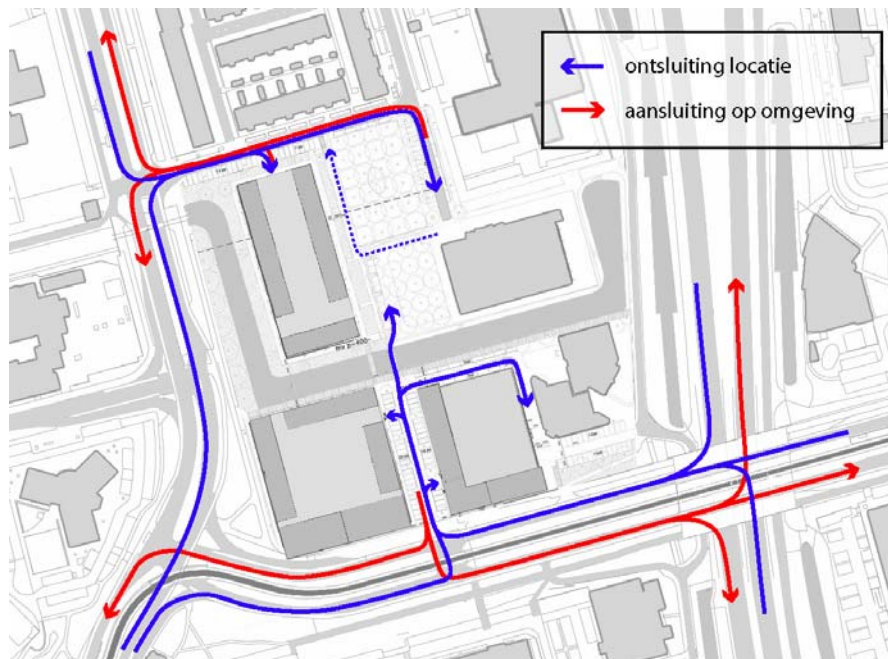
3.1.3 Fasering

De fasering van het bouwproces is enerzijds gebaseerd op continuïteit van gebruik van sportruimte en anderzijds op het zo min mogelijk veroorzaken van parkeeroverlast voor de omgeving. Hiertoe zal de bouw grofweg in de volgende vier fasen verlopen:

1. Sloop Glenn Millerschool (reeds uitgevoerd) en inrichting als tijdelijk parkeerterrein.
2. Start bouw van de nieuwe sporthal Buitenhof op huidige parkeerterrein.
3. Start bouw woonblok A en sloop van de bestaande sporthal (als de nieuwe in gebruik is genomen).
4. Start bouw blok B met woontoren. Mogelijk overlapt de bouw van blok B ten dele de bouw van blok A.

3.2 Mobiliteit

3.2.1 Autoverkeer en parkeren



afbeelding 15: ontsluiting van de locatie

In het LVVP (2005) is het voornemen vastgelegd om de Martinus Nijhofflaan aan te sluiten op de Provincialeweg. Het streven is om deze aansluiting vorm te geven als ongelijkvloerse, volledige kruising. Het plangebied krijgt daarmee een nog directere verbinding met een stroomweg. De bereikbaarheid van het plangebied zal hiermee verbeteren. Ook is opgenomen dat de Martinus Nijhofflaan wordt ingericht als wijkontsluitingsweg, in plaats van de huidige categorisering als gebiedsontsluitingsweg. De weg daalt hierdoor in rangorde. Passend bij het karakter van de weg, biedt dit extra mogelijkheden voor aandacht voor de ontsluitende functie en inrichting van de openbare ruimte.

Ten gevolge van het toe te voegen bouwvolume zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied toenemen. De ontsluiting van het plangebied blijft voor een groot deel ongewijzigd. Het gebied wordt

rechtstreeks ontsloten vanaf gebieds- en wijkontsluitingswegen met voldoende capaciteit. Hierdoor vormt het extra verkeer nauwelijks extra belasting op de omgeving. In afbeelding 15 is de ontsluiting te zien, na aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg.

De locatie-ontsluitende wegen zijn aangesloten op de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef ter hoogte van bestaande aansluitingen. Afslagen vanaf secundaire wegen zijn, in verband met de doorstroming van het verkeer, minimaal 20 meter van de aansluitingen op de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan gesitueerd. Dit geldt ook voor de entrees van de parkeergarages onder de bouwblokken.

De huidige ontsluiting van uitvaartcentrum de Laatste Eer vanaf de Martinus Nijhofflaan blijft gehandhaafd. Voor uitvaartstoeten wordt een uitrit via de westzijde van het platanenpleintje gerealiseerd. Op deze manier kunnen de rouwstoeten zich opstellen op het pleintje voor het uitvaartcentrum en vervolgens, langs het platanenpleintje, via de Glenn Millerstraat, de Buitenhofdreef bereiken.

parkeren

parkeernormen

Bij de nieuw toe te voegen functies worden de benodigde parkeervoorzieningen op basis van de gemeentelijke parkeernormen gerealiseerd. Deze normen zijn opgenomen in de nota Parkeren en Stallen, 2006. Voor de aanwezige en toe te voegen functies in het plangebied zijn parkeernormen vastgesteld, hieronder worden de meest relevante normen weergegeven voor het plangebied:

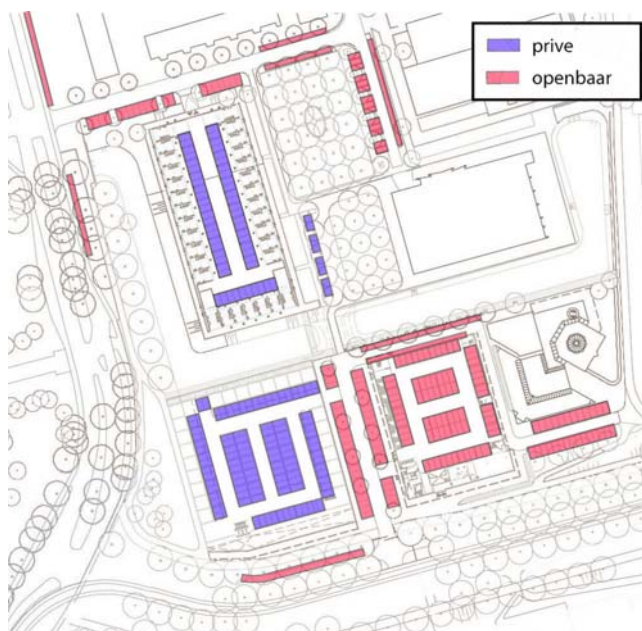
Functie	norm
Vrije sector woning duur	1,67 * pp per woning
Vrije sector woning midden/laag	1,53 * pp per woning
Studenten/jongerenhuisvesting	0,27 * pp per woning
Sporthal	2,0 - 2,5 pp per 100 m ² bvo
Commercieel deel in plint blok B	2,5 ** pp per 100 m ² bvo
Bibliotheek	0,9 - 1,0 pp per 100 m ² bvo
Religie gebouw	0,1 - 0,2 pp per zitplaats
Uitvaartcentrum	15 - 30 pp per begrafenis

* Omdat het plangebied op loopafstand ligt van een hoogwaardige openbaarvervoer halte (tramlijn 1), geldt voor de woningen een reductie op de parkeernorm van 10%.

** Omdat nog niet bekend is hoe dit blok wordt ingevuld, wordt uitgegaan van een gemiddelde norm.

In Delft wordt gestreefd naar het oplossen van zoveel mogelijk parkeerplaatsen in pandig. In de Nota Parkeren en Stallen is vastgelegd dat per woning 0,3 parkeerplaats in een openbaar toegankelijke vorm moet worden aangelegd voor mogelijke bezoekers. Hier gaat tevens een HOV-reductie van 10% af, zodat het neerkomt op 0,27 openbare parkeerplaats per woning.

Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de te handhaven functies is gebruik gemaakt van de norm, alsmede een nachtparkeertelling op 5 en 6 maart 2003 en een aantal incidentele tellingen op diverse tijdstippen overdag. Er is ook rekening gehouden met de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen tussen de aanwezige functies als gevolg van verschillen in bezetting op bepaalde tijdstippen. In navolgende tabel is het relevante aanwezigheidspercentage over verschillende delen van de week aangegeven. Op basis hiervan is de maatgevende situatie bepaald.



afbeelding 16: parkeren

Aanwezigheidspercentage	werkdag	avond	zaterdag	avond	zondag
woningen	60%	100%	60%	100%	100%
sporthal	30%	100%	100%	90%	85%
commercieel blok	70%	20%	100%	0%	0%
bibliotheek	100%	100%	75%	0%	0%
moskee	100%	25%	35%	25%	35%
uitvaartcentrum	100%	75%	100%	75%	75%

Vertrekpunt voor de parkeerbalans is de opdeling van het plangebied in een noordelijk gebied en een zuidelijk gebied, met de watergang als fysieke scheiding. Voor beide gebieden moet de parkeerbalans kloppen. De balans is opgebouwd uit de parkeerbehoefte en het aanbod van parkeergelegenheid.

Nu volgend wordt, door middel van een rekenvoorbeeld, het principe voor de parkeerbalans voor het plangebied uitgelegd. Het rekenvoorbeeld is gebaseerd op een voorlopig plan. De exacte getallen voor het uiteindelijke plan kunnen hier van afwijken. Belangrijk is dat de parkeergelegenheid per deelgebied uiteindelijk groter of gelijk is aan de parkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte noordelijk gebied

	werkdag	avond	zaterdag	avond	zondag
Woningen blok A	28	47	28	47	47
waarvan minimaal openbaar	5	8	5	8	8
uitvaartcentrum (openbaar)	25	19	25	19	19
totaal	53	66	53	66	66
totaal openbaar (minimaal)	30	27	30	27	27

Woningen: In het noordelijk deel van het plangebied worden 31 vrije sector woningen midden/laag gerealiseerd. Dit komt overeen met 47 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 8 openbaar toegankelijk moeten zijn.

Uitvaartcentrum: Het uitvaartcentrum blijft gehandhaafd. De gemeente is met het uitvaartcentrum overeengekomen dat – naast de 12 parkeerplaatsen op eigen terrein – 25 openbare parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt. Indien het uitvaartcentrum een grotere parkeerbehoefte genereert zal deze op eigen terrein moeten worden opgelost.

Parkeerbehoefte zuidelijk gebied

	werkdag	avond	zaterdag	avond	zondag
woningen blok B	81	135	81	135	135
<i>waarvan min. openbaar</i>	<i>14</i>	<i>24</i>	<i>14</i>	<i>24</i>	<i>24</i>
woningen blok C (openbaar)	14	24	14	24	24
sporthal (openbaar)	22	74	74	67	63
commercieel blok (openbaar)	8	2	12	-	-
bibliotheek (openbaar)	5	5	4	-	-
moskee (openbaar)	96	24	34	24	34
totaal	226	264	217	249	254
totaal openbaar (minimaal)	159	153	150	138	143

- Woningen:** In dit deel van het plangebied worden in blok B 84 vrije sector woningen midden/laag en 4 vrije sector woningen duur (penthouses) gerealiseerd en in blok C 88 jongereneenheden/studentenwoningen. Tezamen levert dit een parkeerbehoefte van 159 parkeerplaatsen. Voor de vrije sectorwoningen moeten minimaal 24 parkeerplaatsen openbaar zijn voor de bezoekers. De parkeerplaatsen voor de woningen van blok C moeten alle in de openbare ruimte liggen, aangezien hier minder dan één parkeerplaats per woning wordt gerekend.
- Sporthal:** In de nieuwe situatie moet voor de huidige functies voldoende parkeergelegenheid resteren. In verband hiermee is voor de nieuw te bouwen sporthal van de bovengrens van de gemeentelijke parkeernorm uitgegaan. De nieuwe sporthal heeft een omvang van ca. 2950 m² bvo. De bovengrens van de bijbehorende parkeernorm is 2,5 pp per 100 m² bvo. Dit resulteert in circa 74 parkeerplaatsen voor de nieuwe sporthal. In de "daluren" waarbij de sporthal voor onderwijs wordt gebruikt, wordt rekening gehouden met een lagere parkeerbehoefte. Voor bussen/touringcars die de sporthal bezoeken wordt een alternatieve locatie als stopplaats gezocht. Bij voorkeur is dit de locatie aan de Martinus Nijhofflaan waar in de nieuwe inrichting langspaarkeerplassen zullen worden gerealiseerd..
- Commercieel blok:** Voor het commerciële blok geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,5 pp/100 m² bvo. De vloeroppervlakte bedraagt circa 470 m² bvo, wat neerkomt op een behoefte van 12 parkeerplekken.

- Bibliotheek:** Om te bepalen wat de parkeerbehoefte van de bibliotheek is, is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernorm van 1,0 pp/100 m² bvo. Dit resulteert in de behoefte van 5 parkeerplaatsen.
- Moskee:** Voor de parkeerbehoefte van de moskee is uitgegaan van de norm voor religiegebouwen: 0,2 pp per zitplaats. De moskee heeft een capaciteit van ongeveer 600 bezoekers. Op basis van het drukst bezochte tijdstip, vrijdagmiddag tussen 13.00 en 14.00 uur, is een gemiddeld bezoek van 80% en dus 480 bezoekers bepaald. De maximale parkeerbehoefte voor de bestaande moskee (vrijdagmiddag) is 96 parkeerplaatsen. De hoogtij-dagen (Ramadan) worden niet maatgevend geacht voor de parkeerbehoefte.

Parkeergelegenheid noordelijk gebied

Voor de bewoners van blok A worden 54 privé-parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. In het plan worden aan de zuidzijde van de Glenn Millerstraat 20 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Uit tellingen blijkt dat in de bestaande openbare ruimte (Buitenhofdreef, Glenn Millerstraat, Juniusstraat) nog restcapaciteit aanwezig is van 10 parkeerplaatsen, zonder dat de parkeerdruk hoger wordt dan 80%. Tezamen wordt voldaan aan de behoefte van 30 openbare parkeerplaatsen en is de parkeerbalans conform de norm in evenwicht. Uitvaartcentrum De Laatste Eer dient er wel zorg voor de dragen dat hun bezoekers aan de noordzijde van het plangebied parkeren.

Parkeergelegenheid zuidelijk gebied

Voor de bewoners van blok B worden 102 privé parkeerplaatsen aangelegd. Dit maakt dat van de maximale bewonersbehoefte (avondsituatie = 135) 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden opgelost. Dit zijn dus 9 plaatsen meer dan de 24 volgens de norm. Hiermee komt het benodigd aantal parkeerplaatsen in de avond op 153 + 9 = 162. De openbare parkeerbehoefte op de avond (162) wordt dan maatgevend. Er is een aanbod van 161 openbare parkeerplaatsen. Afhankelijk van de functionele invulling van het commerciële blok komen enkele parkeerplaatsen toe aan de werknemers. Een fysiotherapeut heeft immers meer bezoekers en minder werknemers dan een kantoor zonder loket. De parkeerbalans wordt taakstellend in evenwicht gebracht, door de medewerkersplaatsen binnen blok B op te lossen. Aangezien de parkeergarage 's avonds maximaal in gebruik is door bewoners, dient hier bij de openingstijden van de commerciële ruimte rekening mee gehouden te worden.

3.2.2 Openbaar vervoer

De huidige situatie op het gebied van openbaar vervoer wijzigt bij herontwikkeling niet en behoeft dan ook geen nadere beschouwing.

3.2.3 Langzaam verkeer

De herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de thans aanwezige fiets- en wandelroutes in de directe omgeving. De openbare ruimte binnen de locatie blijft veilig toegankelijk voor langzaam verkeer. Hiertoe worden onder andere op diverse plekken trottoirs en vlonders aangelegd. Het voetpad ter ontsluiting van de woningen aan de westzijde van blok B, heeft bij veel wind enige windhinder. Ter plaatse van het punt waar deze windhinder zich kan voordoen bevinden zich geen entrees van woningen. De woningen aan de westzijde van blok B zijn ook vanaf de noordkant voor voetgangers te bereiken.

In het Fietsactieplan II (2005) is wel een ambitie uitgesproken om, ongeveer ter hoogte van het uitvaartcentrum De Laatste Eer, een ontbrekende schakel in het stedelijk fietsnetwerk aan te leggen, door een nieuwe fietsverbinding over of onder de Provincialeweg te realiseren. Dit zou een meer rechtstreeks verloop van het stedelijke fietsnetwerk vanaf het terrein van het Reinier de Graaf Gasthuis, via de Poptahof, in de richting van de TU-wijk, bevorderen. Vooralsnog is een dergelijke verbinding nog niet aan de orde. In het plan wordt voldoende ruimte gelaten om deze te zijner tijd alsnog te realiseren. Tot die tijd zal het fietsverkeer zich over de Martinus Nijhofflaan bewegen.



Afbeelding 17: ambitie uit fietsactieplan II (2005)

Stallingsvoorzieningen (brom)fietsen en scootmobiels

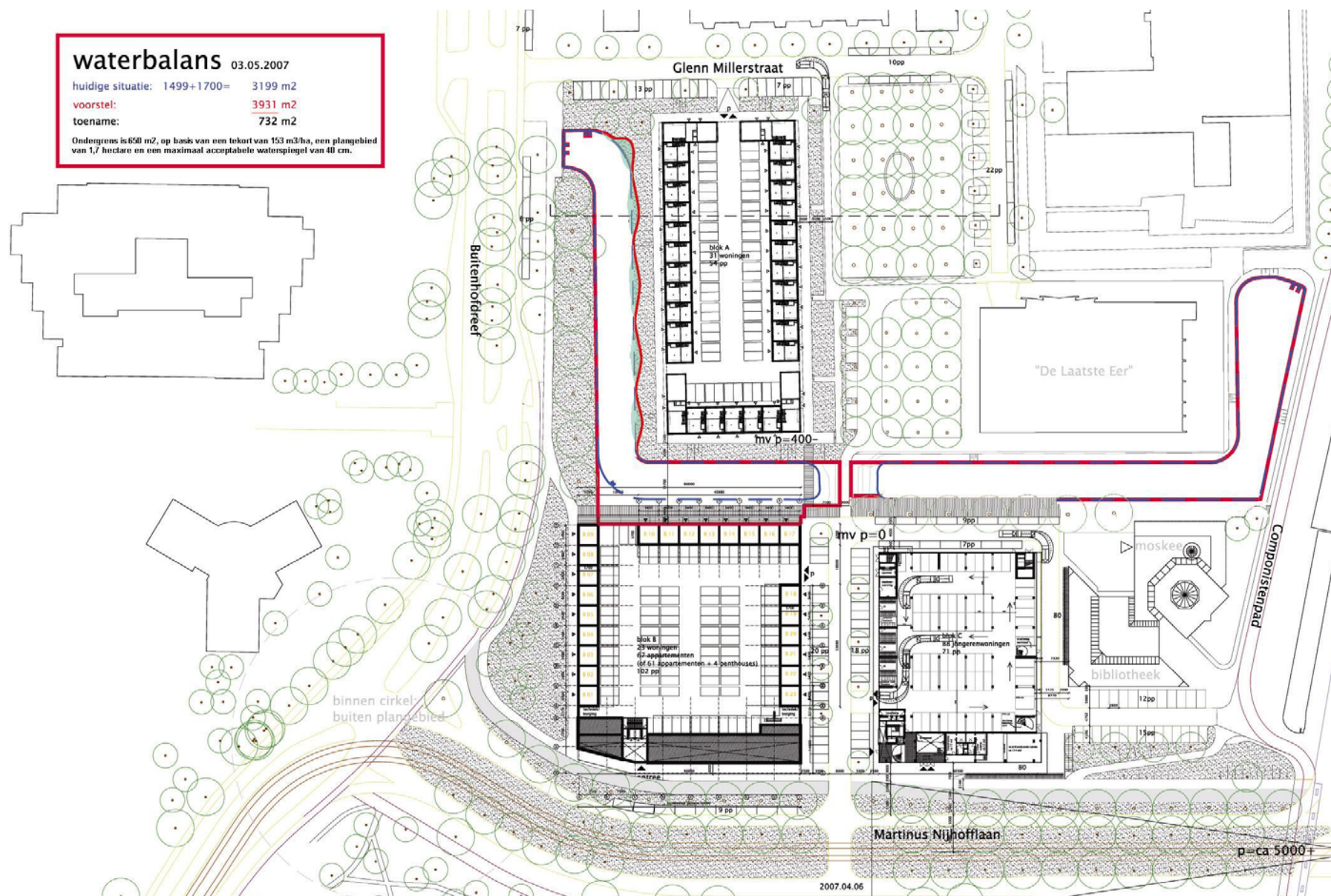
Om het stallen van (brom)fietsen en scootmobiels bij woningen te waarborgen is er een stallingsnorm opgenomen in de gemeentelijke nota Parkeren en Stallen 2006. Hierin is opgenomen dat per woning tenminste één afsluitbare bergruimte aanwezig is, of een gemeenschappelijke, overdekte stallingsmogelijkheid voor 2 fietsen op maximaal 50 meter van de woning.

Bij de sporthal is voor de stallingsnorm uitgegaan van de kerncijfers volgens de ASVV 2004, waarbij 35 - 45 plaatsen per 100 bezoekerscapaciteit moet worden gerealiseerd. Uitgaande van een capaciteit van 400 bezoekers, zijn volgens deze normering 140 tot 180 fietsparkeerplaatsen benodigd. Om hieraan te voldoen zijn ongeveer 80 fietsparkeerplaatsen direct ten oosten van de entree van de sporthal gerealiseerd en ongeveer 80 tussen de entrees van de bibliotheek en de moskee. Onderzocht wordt of hiervoor de bestaande fietsenrekken van de sporthal kunnen worden hergebruikt.

3.2.4 Toegankelijkheid openbare ruimte

Eind 2003 heeft de gemeenteraad de "Meerjarennota Integraal Gehandicaptenbeleid 2003 – 2007 (338799)" vastgesteld. Het realiseren van optimale integrale toegankelijkheid van openbare gebouwen en openbare ruimte in de gemeente Delft is hierin een hoofddoelstelling.

Om als volwaardig burger te kunnen participeren is toegankelijkheid tot de maatschappij een essentiële voorwaarde. Eén 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 Chronisch zieken en Gehandicaptenraad Nederland (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 en Handboek Openbare Ruimte Binnenstad. Daar waar sprake is van hoogteverschil in het grondvlak, zijn behalve trappen ook hellingbanen aanwezig ten einde de bereikbaarheid van de locatie te optimaliseren.



3.3 Milieu

3.3.1 Water

De Watertoets is een instrument om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen bij alle ruimtelijke plannen in beschouwing worden genomen. De norm die het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert ten behoeve van waterberging in stedelijk gebied is 325 m³/ha. Uitgaande van deze norm ligt er een opgave om minimaal 650 m³ water te realiseren, uitgaande van 40 cm acceptabele waterspiegelstijging. De waterstructuurvisie doet voor dit plangebied geen concrete voorstellen voor uitbreiding van de bestaande waterstructuren of het realiseren van nieuwe verbindingen. Bij de planvorming is bepaald dat de bestaande U-vormige watergang wordt uitgebreid, ten einde aan de wateropgave te voldoen. Om de kwaliteit te waarborgen, blijft het water doorstroombaar. Ook de aanleg van natuurvriendelijke oevers aan de noord- en oostzijde van de watergang, voorziet in waterberging en draagt voorts bij aan een verbetering van de waterkwaliteit.

Over het onderhoud en beheer van de watergangen zijn tussen Delft en Delfland afspraken gemaakt. De wijze waarop voorheen onderhoud werd uitgevoerd wordt voortgezet. Voor het onderhavige plangebied wordt het onderhoud deels varend en deels vanaf de kant uitgevoerd. Maaisel wordt afgevoerd. Bagger wordt, waar mogelijk op de kant afgezet. Daar waar dit niet mogelijk is wordt de bagger afgevoerd naar een lokaal baggerdepot of een regionale verwerkingsinrichting.

Op termijn is de verwachting dat het watersysteem van de Buitenhof omgevormd wordt tot een gebiedseigen watersysteem. Daarbij ontstaan seizoensgebonden peilfluctuaties omdat in een natte periode het water wordt vast gehouden voor een droge periode. Het gebied heeft sowieso een beperkte ontwateringsdiepte (hoge grondwaterstand). Met de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de peilfluctuaties en ontwateringsdiepte. Lozing van hemelwater vindt zoveel mogelijk via bodempassage plaats. Het rioleringsstelsel is van het gescheiden type.

Het plan is op 18 april 2007 besproken met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft opgemerkt dat de polderkades langs de Martinus Nijhofflaan en de Provincialeweg beide een zogenaamde keurzone kennen, die over het plangebied liggen. Binnen deze zones zijn werkzaamheden keurvergunningsplichtig. Dit geldt ook voor de vlonders in het plan.

3.3.2 Ecologie

De sporthal Buitenhof ligt in de oksel van de Provincialeweg en de Martinus Nijhofflaan/Buitenhofdreef, respectievelijk primaire- en secundaire ecologische structuren in Delft. Deze structuren hebben naast de ecologische betekenis ook een belangrijke ruimtelijke betekenis. Natuur en groen vormt binnen dit plan een belangrijk deel van de leefbaarheid en draagt in sterke mate bij in de klimaatbeheersing en de waterhuishouding van de stad. Hierdoor is het van groot belang de binnen het plangebied aanwezige watergang als waterverbinding een cruciale rol te geven binnen het groen-blauwe netwerk. Deze structuur sluit aan op de ecologische structuur, lopende vanaf het Reinier de Graafterrein richting Poptahof.

Vanuit ecologische ambities en wensen met betrekking tot waterberging zal hiertoe de noordelijke en oostelijke oever van de waterstructuur over een strook van 1 – 2 meter natuurvriendelijk worden ingericht als plas-dras gebied. Het plas-dras gebied draagt bij aan de waterbergende capaciteit van de locatie en zal in de toekomst als zodanig bestemd worden. Vanaf de gemiddelde waterlijn is een groen talud van ongeveer 5 meter breed aanwezig.

Naast de groenblauwe structuur binnen het plangebied, zal op het dak van de parkeergarage van blok A en B een daktuin worden aangelegd, waarbij nadrukkelijk aandacht zal worden besteed aan het vertraagd afvoeren van water.



afbeelding 18: uitsnede uit Waterstructuurvisie

3.3.3 Luchtkwaliteit

De geplande nieuwbouw ligt nabij drukke verkeerswegen als de Provincialeweg, de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef. Ten einde de luchtkwaliteit te bepalen is op 15 maart 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Uit dat onderzoek is gebleken dat de afstand tussen de nieuwbouw en de assen van de wegen voldoende groot is. Hierdoor is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Door de nieuwbouw zal de luchtkwaliteit ook niet verslechteren.

3.3.4 Geluid

De drukke wegen veroorzaken ook verkeerslawaaï voor de nieuwbouw. Op 15 maart 2007 is een akoestisch onderzoek verricht, teneinde de optredende geluidbelastingen van het wegverkeer voor de nieuwe, geluidsgevoelige bestemmingen vast te stellen. Na het toetsen van de waarden aan het gestelde in de Wet geluidhinder, is gebleken dat de geluidbelastingen hoog zijn. Bij vrijwel alle nieuw te realiseren, geluidsgevoelige bestemmingen wordt, ten gevolge van wegverkeerslawaaï door één of meerdere wegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt nergens overschreden. De uitkomsten van het onderzoek zijn weergegeven in navolgende tabel.

Geluidbelasting Sporthal Buitenhof en omgeving

Weg	Geluidbelasting incl. aftrek art 110g Wgh	Maximaal toelaatbare geluidbelasting
Buitenhofdreef	52 dB	63 dB
Martinus Nijhofflaan	58 dB	63 dB
Provincialeweg	58 dB	63 dB

Het college van Burgemeester en wethouders zal hiervoor een ontheffing (hogere grenswaarde) verlenen. Dit verzoek om hogere grenswaarden wordt verleend voordat de bouwvergunning wordt afgegeven. Het conceptbesluit hogere grenswaarden ligt gelijktijdig met het ontwikkelingsplan ter inzage.

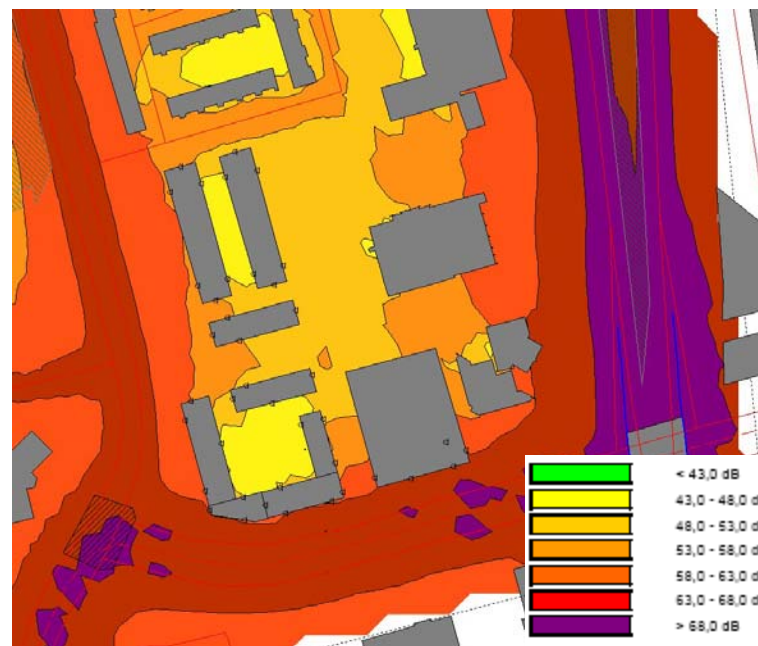
In de woningen zullen voorzieningen worden getroffen om een goed binnenmilieu te waarborgen. Daarnaast liggen veel woningen met tuin aan een hof, waar de geluidbelasting aanmerkelijk lager is.

3.3.5 Geur

Het aspect Geur is voor onderhavig plangebied niet aan de orde.

3.3.6 Bodem

In 2004 zijn binnen het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd (zie paragraaf 2.5). Uit deze onderzoeken blijkt dat ten behoeve van de geplande herinrichting voor een deel van de locatie (nabij de snackbar) bodemsanering noodzakelijk is. De bodemsanering zal plaats vinden op basis van een, door de bevoegd gezag Wet bodembescherming goed te keuren, saneringsplan/BUS-melding.



afbeelding 20: geluidscontouren (exclusief aftrek van 5 dB)

Met uitzondering van de verontreinigde saneringslocaties, wordt er zoveel mogelijk gewerkt met een gesloten grondbalans. Hiervoor wordt het gebruik van grondstoffen en vervoersbewegingen tot een minimum beperkt. Indien grond nodig is, dan wordt dit zoveel mogelijk vanuit de regio aangevoerd.

3.3.7 Externe veiligheid

In het plangebied en de omgeving daarvan zijn geen bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook ligt er in de omgeving geen route gevaarlijke stoffen en zijn er geen ontheffingen verleend van de route gevaarlijke stoffen voor de wegen in en om het plangebied.

3.3.8 Milieuzonering bedrijven

Het plangebied is qua karakteristiek aan te wijzen als "woonwijken 2". Binnen dit gebiedstype zijn categorie 1 bedrijven en categorie 2 bedrijven die vallen onder maatschappelijke doeleinden (inclusief bepaalde ondersteunende horecafuncties bij de sporthal), toegestaan. De overige categorie 2 bedrijven, en categorie 3.1 bedrijven die vallen onder maatschappelijke doeleinden, kunnen slechts met een vrijstelling worden toegestaan. Voorwaarden hierbij zijn dat:

- het bedrijf is gerelateerd aan de woonfunctie van de wijk, en
- de kwaliteit van de leefomgeving niet wordt aangetast, en
- er wordt voldaan aan de algemene vrijstellingsvoorwaarden (= bedrijf mag niet meer hinder veroorzaken dan een bedrijf van 1 categorie lager).

De functies sporthal, uitvaartcentrum, moskee en bibliotheek zijn alle maatschappelijke voorzieningen. De bibliotheek en het uitvaartcentrum vallen onder categorie 1, de moskee onder categorie 2 en de sporthal onder categorie 3.1. De toekomstige commerciële functies in de plint van bouwblok B en C moeten voldoen aan bovenstaande criteria.

De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de nota Bedrijven en Bestemmingsplannen, vastgesteld op 2 oktober 2003.

3.3.9 Energie en Duurzaam bouwen

Het energiebeleid van de gemeente Delft is vastgelegd in het Klimaatplan 2003-2012 (april 2003). Op basis hiervan worden eisen gesteld aan de nieuwbouw van woningen en wordt subsidie beschikbaar gesteld voor een bijdrage in de meerkosten om de verscherpte wensen en eisen op het gebied van energie te halen.

De bestaande bebouwing wordt conventioneel verwarmd. In het kader van de ontwikkeling van het warmtebedrijf Delft is het de dringende wens dat alle bebouwing binnen het plangebied aangesloten wordt op het distributienet voor

warmte. De gemeenteraad van Delft heeft hiertoe het zogenaamde "Warmte tenzij" besluit genomen.

In het energetisch ontwerp zijn de volgende punten opgenomen:

- woningen: EPC 15 tot 20% lager dan de eis uit het Bouwbesluit (2003);
- sporthal: 12% beter dan de eis uit het Bouwbesluit (2003);
- EPL voor gehele project: minimaal 7.5.

Aan de nieuwbouw van woningen worden op basis van het Klimaatplan van de gemeente Delft, de volgende eisen gesteld:

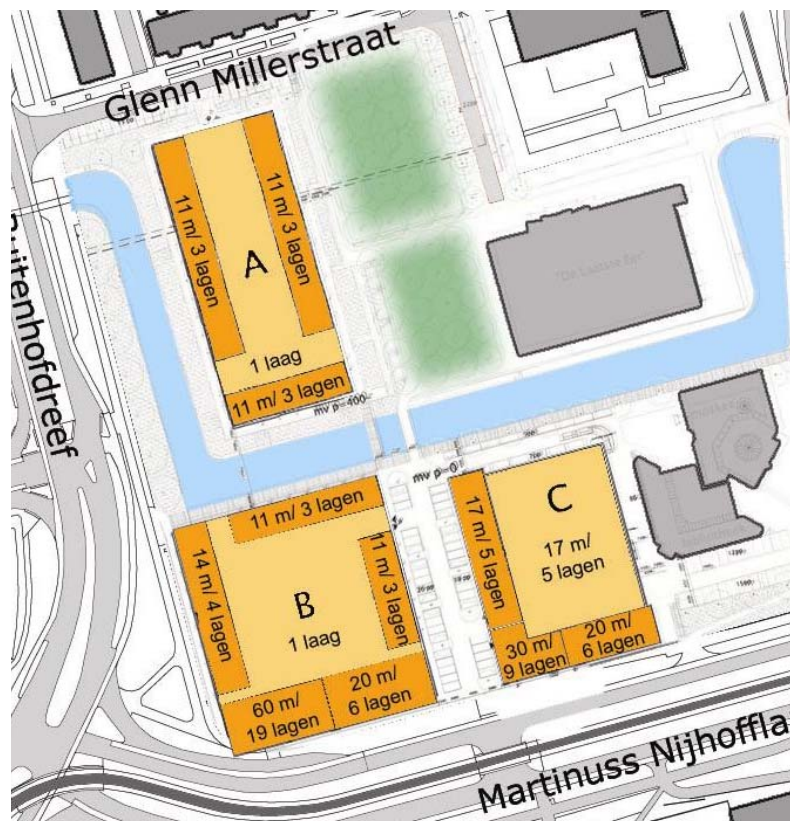
- alle vaste maatregelen en 50% van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket van toepassing verklaard (voor de sporthal: 30% van de variabele maatregelen). De maatregelen die zijn genoemd in de verordening Duurzaam Bouwen van de gemeente Delft zijn in ieder geval genomen.
- de inspanningsverplichting dat alle nieuwe woningen worden uitgerust met een lage temperatuur verwarmingssysteem.

Bovenstaande eisen voor duurzaam bouwen mogen uiteraard ook vertaald worden naar methodieken gelijksoortig aan het Nationaal Pakket, zoals bijvoorbeeld GPR of GreenCalc. Het voorgestelde plan maakt gebruik van GreenCalc. Met een milieu-index van ongeveer 150 wordt voldaan aan bovenstaande eisen voor duurzaam bouwen.

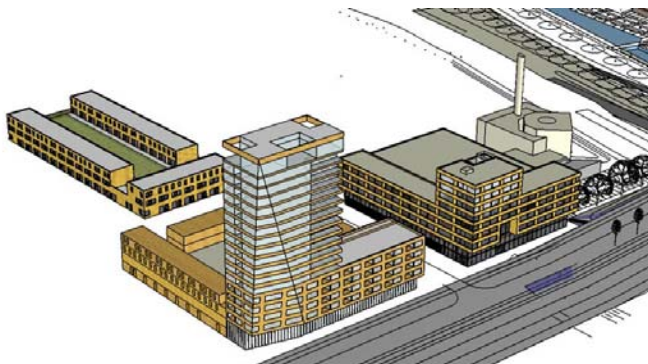
Via de 'reserve energiebesparende maatregelen' kan een aanvraag worden ingediend om de verscherpte eisen op het gebied van energie te halen. De gemeentelijke bijdrage is maximaal 118.000 euro voor de woningen met een maximum van 25% van de meerkosten en 7.500 euro voor de sporthal met een maximum van 50% van de meerkosten.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

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 21: bouwblokken met bijbehorende bouwhoogtes, in plattegrond en in vogelvlucht. (schetsontwerp)



afbeelding 22: zelfde vormtaal voor bouwblokken langs Martinus Nijhofflaan (schetsontwerp)



afbeelding 23: openbare ruimte met structurerende rol (schetsontwerp)

3.4 Ruimtelijke structuur

Zoals omschreven in paragraaf 1.2 is het plan voor de locatie van de Sporthal Buitenhof en omgeving opgebouwd uit drie nieuwe bouwblokken en een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte. De belangrijkste structurerende lijnen voor het plangebied zijn de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef. Langs de Martinus Nijhofflaan ligt een stedelijke bebouwingsopgave, terwijl langs de Buitenhofdreef, in aansluiting op de woningbouw ten noorden van de Glenn Millerstraat, laagbouw is voorgesteld. De bestaande watergang deelt de locatie op in twee delen.

In de totstandkoming van het ontwerp is de wens om een zekere verwantschap en samenhang tussen de verschillende planelementen te creëren leidend geweest. De te handhaven elementen als de bibliotheek, de moskee en het uitvaartcentrum enerzijds en de nieuwe sporthal anderzijds zijn alle gebouwen met een eigen vormtaal en een eigen volume. Hierdoor kan de locatie verworden tot een optelsom van zelfstandige incidenten en een ruimtelijke kakofonie ontstaan. Om dit te voorkomen zijn op verschillende vlakken ingrepen gepleegd.

Allereerst zijn de verschillende bouwblokken, en dan met name blok B en C, ontworpen als op zichzelf staande elementen uit eenzelfde vormenfamilie. Er wordt één taal gesproken met betrekking tot zowel de massa's, de gevelindelingen, als de materialisatie en detaillering wordt.

Ten tweede is met de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke samenhang op de locatie. De groene elementen als het platanenpleintje, de omliggende weg- en straatprofielen en de oevers van de watergang werken als structurerende elementen. Tot slot is ook de relatie tussen de gebouwde omgeving en de openbare ruimte versterkt door de gebouwen een duidelijk adres aan de stedelijke ruimten te geven en gevels met een achterkantuitstraling te vermijden.

Bouwblokken

1. Bouwblok A

De woningen van bouwblok A krijgen een duidelijk adres aan de omliggende openbare ruimte, met name aan de Buitenhofdreef en het platanenpleintje. De woningen zijn alle grond gebonden. De woningen zijn 3 lagen hoog, met een platte afdekking. De binnenzijde van het bouwblok, ofwel het dak van de parkeergarage, is groen van karakter. Het dak is uitgevoerd met een echte leeflaag, zodat begroeiing met planten en struiken mogelijk is.

2. Bouwblok B

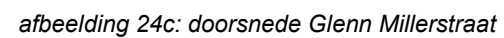
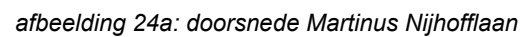
Bouwblok B heeft een gevarieerde verschijningsvorm. De noordelijke en oostelijke delen van het bouwblok, langs de watergang en tegenover blok C, zijn gelijkend aan bouwblok A. Hier staan grond gebonden woningen in eveneens 3 lagen, met de entree aan de omliggende openbare ruimte. Langs de Buitenhofdreef staan vergelijkbare woningen in 4 lagen. Al deze woningen hebben, vergelijkbaar met blok A, een tuin aan de binnenzijde van het bouwblok, bovenop de parkeergarage. Naast de tuinen is er in blok B ook ruimte voor een collectieve groen-/speelvoorziening.

Langs de Martinus Nijhofflaan worden gestapelde appartementen boven een plint van voorzieningen gerealiseerd. De plint bestaat uit een dubbele laag. Daarboven liggen 4 lagen appartementen. Op de hoek met de Buitenhofdreef komt een hoogteaccent van maximaal 19 lagen. Deze 19 lagen zijn opgebouwd uit een dubbellaagse plint met daarboven 15 lagen appartementen. Op de bovenste 2 lagen worden circa 2-4 penthouses gerealiseerd.

3. Bouwblok C

Bouwblok C omvat de nieuwe sporthal met woonunits voor studenten/jongeren langs de zuid- en westzijde. De sporthal krijgt een voorgevel met representatieve kwaliteiten en een duidelijk zichtbare entree aan de Martinus Nijhofflaan. Zo is gewaarborgd dat de sporthalfunctie van buiten af herkenbaar is. Bovendien zijn de woonunits zo geplaatst dat in de plint de sporthal herkenbaar is.

Om de Martinus Nijhofflaan als stadsstraat van een duidelijke ruimtelijke begrenzing te voorzien is hierlangs de bebouwing tot 6 lagen opgetrokken. Deze bebouwing is opgebouwd uit een dubbele plint met daarboven 4 lagen woonunits. Ook bij dit blok is op de zuidwesthoek een hoogteaccent gepland. Deze bestaat uit 3 extra lagen. Het hoogteaccent geeft een zeker gewicht aan de entrees van de sporthal en de appartementen in de plint van het gebouw, alsmede een relatie met de opbouw van blok B.



Openbare ruimte

Voor de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte op de sporthallocatie zijn de regels uit het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Stad van toepassing.

Openbare straten en plekken die wat betreft verschijningsvorm direct door de nieuwbouw worden beïnvloed of gecreëerd, zijn de volgende:

- a. De Martinus Nijhofflaan
- b. De Buitenhofdreef
- c. De Glenn Millerstraat
- d. De Sporthallaan¹
- e. De toegangsstraat naar de moskee en de bibliotheek
- f. De watergang
- g. Het platanenpleintje

- a. Martinus Nijhofflaan

In navolging op de ontwikkelingen langs de Martinus Nijhofflaan ten oosten van de Provincialeweg, maakt wandvormende, gestapelde nieuwbouw direct aan de Martinus Nijhofflaan deze, ook ter hoogte van de sporthal, tot een meer stedelijke ruimte. Het hoogteaccent op de hoek van de Buitenhofdreef/Martinus Nijhofflaan versterkt het stedelijke karakter verder. Langs de nieuwe wandvormende bebouwing is een ruim voetgangersgebied aangehouden. Het groene karakter van de laan blijft gehandhaafd en wordt plaatselijk versterkt, zodat een laan met 4 rijen bomen ontstaat: de bestaande dubbele bomenrij in de middenberm aan beide zijden van de tram en de enkele bomenrij aan beide zijden van de straat. De breedte van de rijbanen en de middenberm blijven voorlopig ongewijzigd. Op termijn zal het profiel eventueel worden aangepast aan de functie die de laan heeft gekregen in het LVVP. In het nieuwe laanprofiel (zie afbeelding 24a) wordt ook rekening gehouden met vrijliggende fietspaden aan beide zijden. Ten behoeve van voldoende groeiruimte staan de bomen op meer dan 8 meter van de bebouwing.

- b. Buitenhofdreef

De Buitenhofdreef is en blijft van karakter een groene wijkontsluiting, waarbij er niet rechtstreeks vanaf deze ruimte gebouwen worden ontsloten. Bebouwing krijgt wel door voorgevels een adres aan deze ruimte. De bestaande boombeplanting direct langs de Buitenhofdreef blijft gehandhaafd, alsook de volwassen bomen in het talud van de watergang (noordelijk deel). De bomen direct langs de westgevel van de bestaande sporthal zullen in het kader van de nieuwbouw komen te vervallen.

- c. Glenn Millerstraat

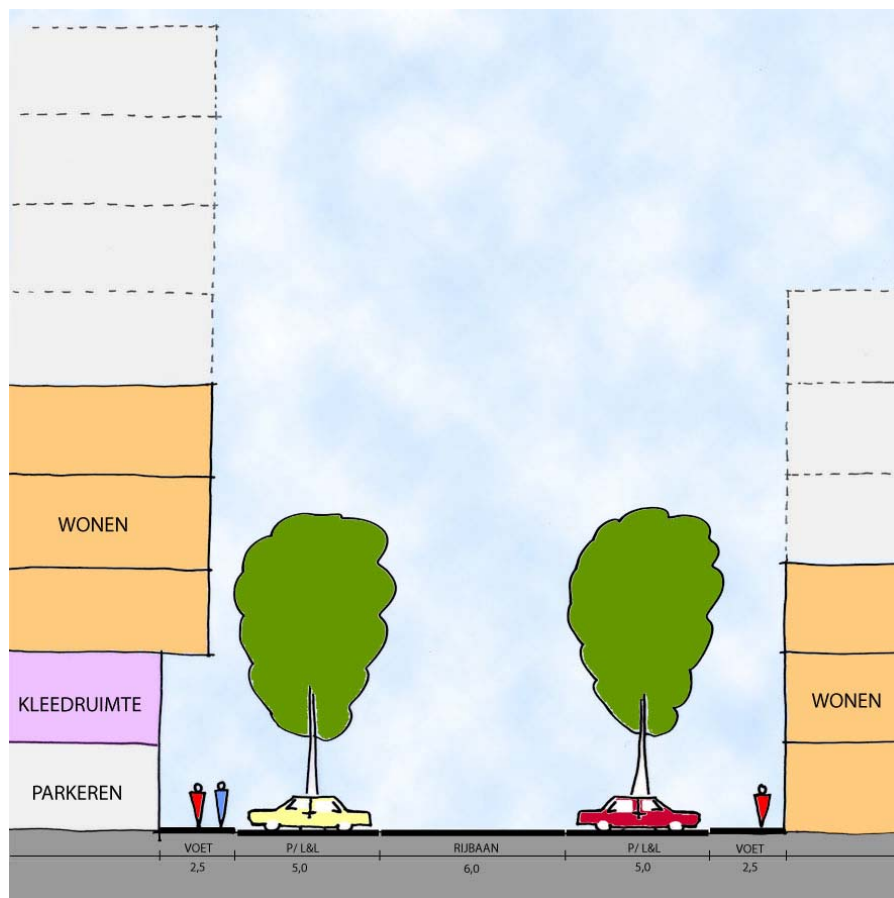
De Glenn Millerstraat is en blijft een woonstraat, waarbij de parkeerplaatsen aan de kant van de bestaande woningen ongewijzigd blijven. Aan de zijde van het plangebied worden nieuwe (haakse) parkeerplaatsen ingepast. Bij het platanenpleintje blijft de huidige inrichting gehandhaafd.

Het straatprofiel wordt daarnaast verbreed om een ecologische verbinding te leggen tussen de Buitenhofdreef en het platanenpleintje. Daartoe blijven zo mogelijk de bestaande bomen gehandhaafd en worden ingepast tussen de nieuwe parkeerplaatsen aan de zuidkant van de straat. Bovendien wordt er tussen de nieuwbouw en de parkeerplaatsen een enkele meters brede groenstrook aangelegd.

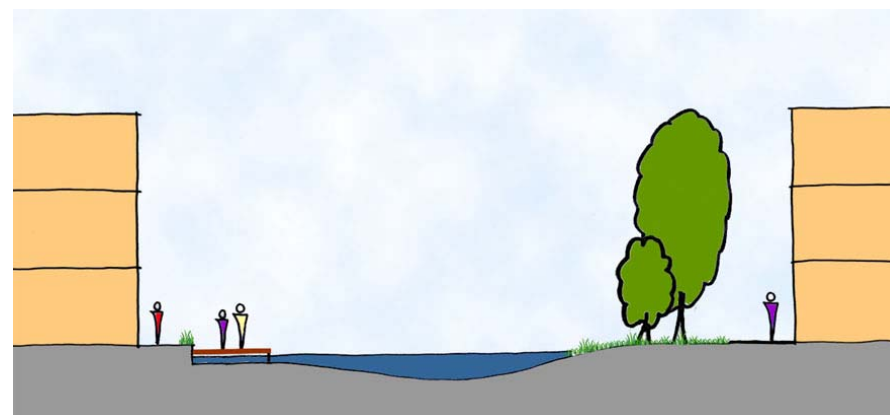
- d. Sporthallaan

De ontsluiting van de sporthal, de moskee, de bibliotheek en het uitvaartcentrum vanaf de Martinus Nijhofflaan blijft gehandhaafd. Het eerste deel van deze ontsluiting is ingericht als stadsstraat. Dit deel wordt in dit document aangeduid met de naam Sporthallaan¹. Het straatprofiel is, met een duidelijk openbaar karakter, toegesneden op de ontsluitende functie alsmede op de nieuwe bebouwing langs de straat en de daarin gevestigde voorzieningen. Langs deze toegangsweg komen (haakse) parkeerplaatsen aan beide zijden, alsmede boombeplanting.

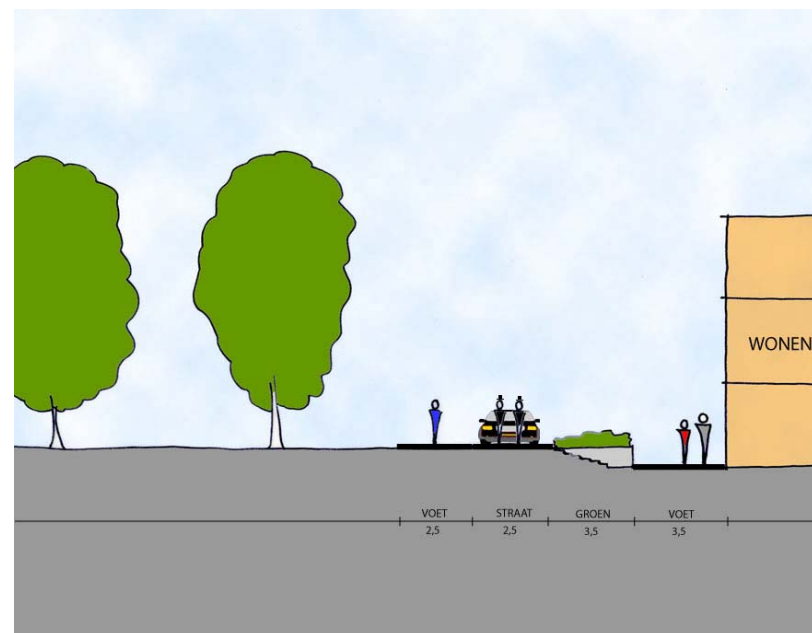
¹ Hiermee wordt de straat tussen bouwblok B en C, van de Martinus Nijhofflaan tot aan de dam over de watergang bedoeld. Deze naamgeving is slechts bedacht als middel ten behoeve van communicatie en heeft geen officiële status.



afbeelding 24e: doorsnede toegangsweg moskee/ bibliotheek



afbeelding 24f: doorsnede watergang



afbeelding 24g: doorsnede platanenpleintje

e. Toegangsstraat moskee/bibliotheek

De ontsluitingsroute naar de moskee en de bibliotheek is aangehaakt op de "Sporthallaan". Deze route is aan één zijde begrensd door de sporthal en aan de andere zijde deels door de watergang waarlangs de aanwezige, volwassen platanen gehandhaafd blijven. Aan de oostzijde van de nieuwe sporthal loopt de route tussen de sporthal en de bestaande bibliotheek. Om het openbare karakter van de straat te benadrukken en een achtergevelkarakter te voorkomen, is de gevel van de sporthal, zowel aan de noordzijde als aan de oostzijde, zorgvuldig vormgegeven. Door de gesloten gevels te verfraaien, bijvoorbeeld met sport-pictogrammen of creatief materiaalgebruik, en ruimte voor parkeren aan beide zijden van de straat te reserveren, wordt het wegprofiel verlevendigd. Deze straat krijgt een informele inrichting.

f. Watergang

De bestaande watergang vormt een belangrijke element in de stedenbouwkundige en ecologische structuur van het plan. Het verdeelt de locatie in een noordelijk en een zuidelijk deel, met ieder een eigen karakter.

De watergang heeft een U-vorm. Het oostelijk deel ervan blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Het westelijk deel blijft aan de zijde van de Buitenhofdreef ongewijzigd, en krijgt aan de zijde van de nieuwe woningen een natuurvriendelijk talud variërend van 1:5 tot 1:10. Het middendeel (in oost-west richting over de locatie) krijgt ter hoogte van de nieuwe woningen aan de noordzijde een vergelijkbaar ecologisch talud. Ter hoogte van de Laatste Eer blijft de oever aan de noordzijde ongewijzigd. Het middendeel krijgt langs de zuidzijde een harde oever met vlonders. De bestaande platanen langs deze zijde van de watergang blijven hierbij gehandhaafd.

In het verlengde van de "Sporthallaan" wordt de bestaande dam over de watergang, zij het versmald, gebruikt om De Laatste Eer te ontsluiten voor auto's. Voor langzaam verkeer wordt een nieuwe brug aangelegd westelijk van de dam.

g. Platanenpleintje

De kwaliteit van het bestaande pleintje, grotendeels beplant met volwassen platanen wordt benut voor de woningbouw ter plaatse van de voormalige school. Alle bomen op dit pleintje blijven gehandhaafd. Door het maaiveld rond blok A lager aan te leggen is er een niveauverschil gerealiseerd tussen het plein en de entrees van de woningen aan de oostzijde van bouwblok A.

Hierdoor ontstaat gevoelsmatig een eigen voorgebied bij de woningen en wordt de entree van het uitvaartcentrum en de route van de uitvaartstoeten langs de westzijde van het platanenplein ruimtelijk gescheiden van de woningen (zie ook afbeelding 14). Bovendien maakt de lagere aanleghoogte van de woningen dat het waterniveau dichtbij het leefniveau van de bewoners komt te liggen, en zodoende iets toevoegt aan de belevingswaarde ervan. Het flauwere talud van de woningen naar de waterrand heeft tevens een ecologische waarde.

3.4.1 Welstand

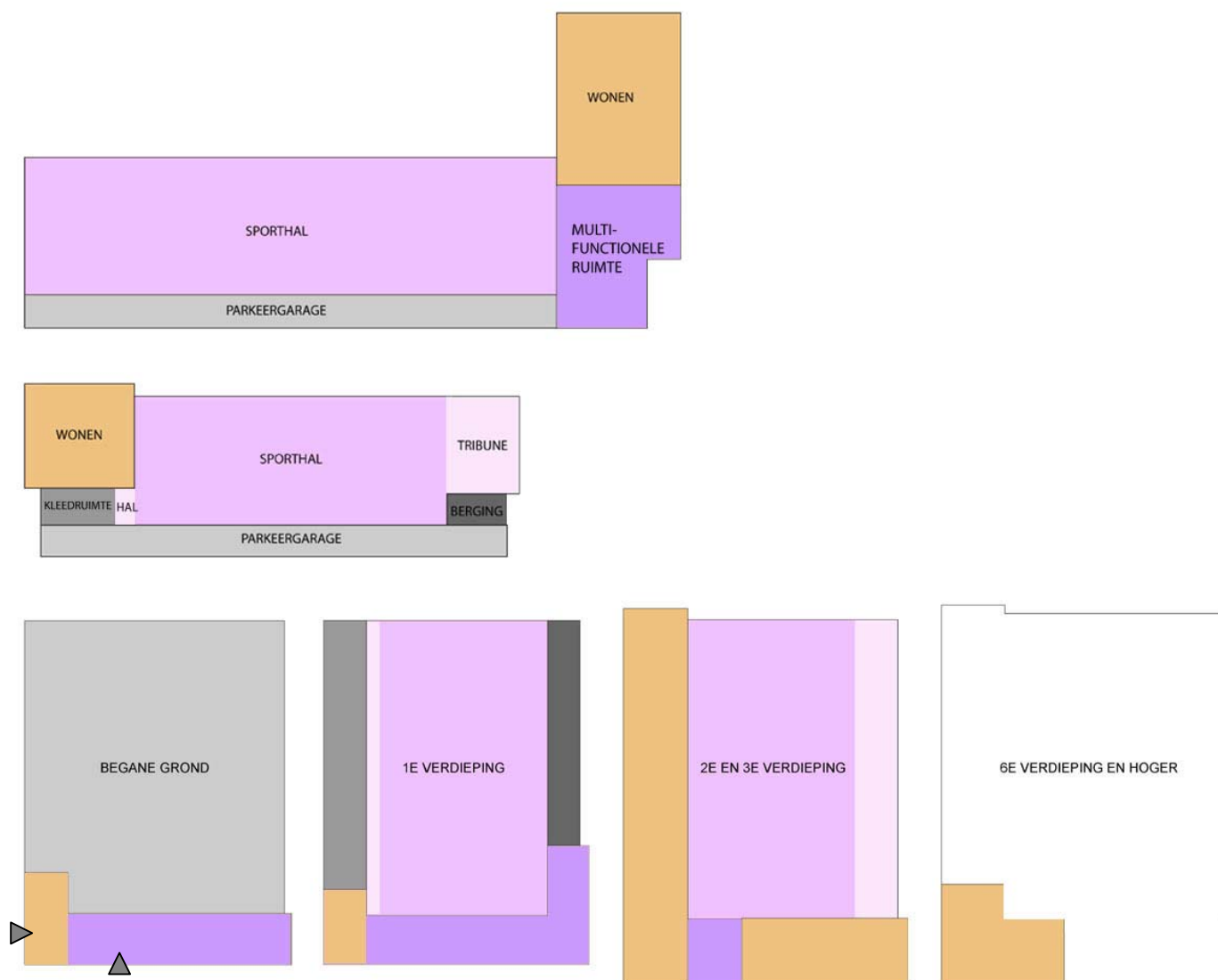
In april 2004 is de Welstandsnota Delft vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota dient als toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in gebiedstypen en architectuurtypen. Deze typen zijn leidend bij de beoordeling van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

Het plangebied valt in zijn geheel binnen het gebiedstype "Voorzieningen". Voor dit gebied geldt geen referentie-architectuurtype. Naar aanleiding van de ontwikkelingsvisie Sporthal Buitenhof en Omgeving (november 2004) en de Ontwikkelcompetitie is een welstandsoordeel over de plannen uitgebracht. Samengevat luidde het oordeel:

- De commissie geeft een positief advies over de visie en er is geen wijziging cq. aanvulling op het beleid nodig. Wel is het advies uitgesproken om bij verdere uitwerking een duidelijke verbinding te leggen met de nieuwbouw langs de Martinus Nijhofflaan.
- Over het ontwerp spreekt de commissie een voorkeur uit over de inspringing op de hoek tot een hellende gevel. Zij vindt dat op deze plek een bijzondere vorm een betekenisvolle meerwaarde heeft.
- Tevens merkt de commissie op dat het de sporthal nog ontbreekt aan eigen herkenbaarheid en suggereert om het onderscheid tussen hal en andere functies architectonisch duidelijk te laten spreken.

Deze opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende ontwikkelingsplan.

Naar aanleiding van de voorgestane ontwikkeling op de sporthallocatie zal de betreffende paragraaf in de Nota Welstand moeten worden aangepast. Ten behoeve hiervan is, naast het ontwikkelingsplan tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan wordt samen met het ontwikkelingsplan in procedure gebracht. Beide documenten vormen een samenhangend geheel.



Afbeelding 25: doorsneden (boven: noord – zuid, onder: west – oost) en plattegronden van de nieuwe sporthal

3.5 Functies

Het functionele doel van de herinrichting van de betreffende locatie is driedelig:

- behoud (al dan niet in een nieuw gebouw) van aanwezige functies: de sporthal, uitvaartcentrum de Laatste Eer, de Sultan Ahmet moskee en de bibliotheek;
- woningen toevoegen;
- stedelijk programma in plint van de Martinus Nijhofflaan toevoegen.

Sporthal Buitenhof

De nieuw te bouwen sporthal omvat circa 3000 m² bvo. De nieuw te bouwen sporthal vervult een functie voor zowel onderwijs als (verenigings-) sport. Voor sport- en bewegingsonderwijs komt circa 1344 m² (48 x 28 meter) aan zaalruimte ter beschikking, met een obstakelvrije hoogte van 9 meter. Deze ruimte is door beweegbare scheidingswanden op te delen in drie gescheiden gymnastieklokalen. De afzonderlijke gymnastieklokalen kunnen ieder beschikken over voldoende separate kleed- en wasvoorzieningen.

In de plattegrond van bouwblok C zijn de jongeren-/studentenwoningen, vanaf de 2^e verdieping, in een L-vorm tegen de zuid- en de westzijde van de sporthal gelegen. Aan de zuidzijde is de entree van de sporthal op de begane grond gesitueerd met aan oostzijde een multifunctionele ruimte, behorende bij de sporthal. Boven de entree en multifunctionele ruimte zit op de eerste verdieping de kantine van de sporthal. De entree is in de gevel gemarkeerd door een hoge glazen gevel. De eerder geplande klimmuur in de hoge ruimte bij de entree is vervallen. Onderzocht wordt welke functie de beschikbare ruimte zal krijgen. Aan de westzijde van het gebouw zijn de entree van de woningen en de parkeergarage gelegen alsmede overdekte fietsenstallingen van de woningen. Hierboven zijn de kleedruimtes gelegen, van waaruit, via een open gang de sportzaal kan worden betreden.

Aangezien op het maaiveld geparkeerd wordt, ligt de sportzaal op +1. Aan de oostzijde ligt een materiaalberging en het trappenhuis naar enerzijds de parkeergarage (nooduitgang) en anderzijds de tribune. De tribune is gelegen op +2, bovenop de berging, en biedt ruimte aan circa 400 personen. De kantine ligt op +1 aan de zuidzijde van de zaal (aan de Martinus Nijhofflaan). Onder de kantine is een multifunctionele ruimte opgenomen, die aan de straat grenst.

Woningbouw

Met het woningbouwplan wordt invulling gegeven aan de Toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft 2003. Hierin is uitgesproken dat de vraag naar koopwoningen in het midden en duurdere segment veel groter is dan de vraag naar goedkopere huurwoningen. Met dit woningbouwplan worden met name koopwoningen in het middeldure prijssegment gerealiseerd, wat zodoende bijdraagt aan een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad. Om op buurtniveau wel een gedifferentieerd woningaanbod te hebben zijn naast de woningen in het middeldure segment ook appartementen en woningen voor studenten/jongeren aangeboden.

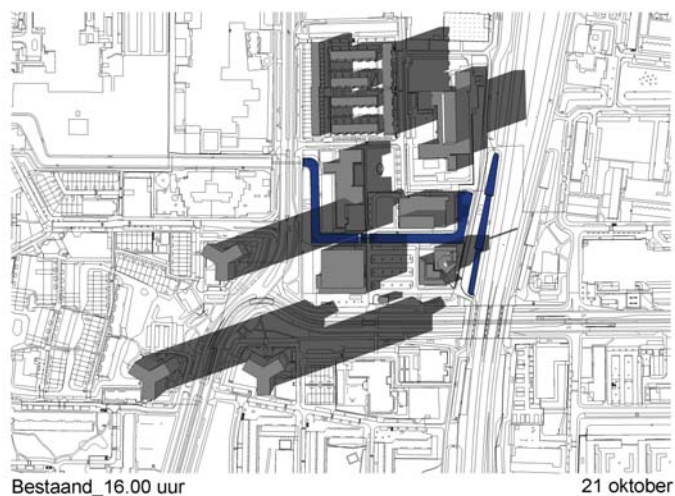
In totaal gaat het om iets meer dan 200 woningen, waarvan ongeveer een kwart grondgebonden woningen, een kwart appartementen, woningen voor studenten/jongeren en een beperkt aantal penthouses in de bovenste lagen van de woontoren uitgezonderd.

Overige voorzieningen

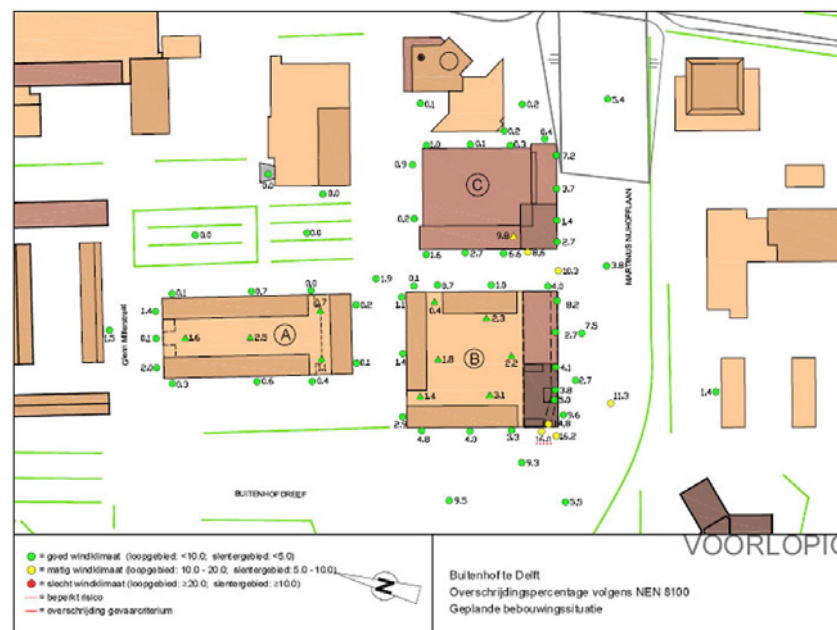
In de plint langs de Martinus Nijhofflaan is in blok B ruimte gereserveerd voor commerciële functies. Een afstemming met in de omgeving aanwezige en geplande functies is wel noodzakelijk, met inbegrip van de benodigde parkeergelegenheid. Denk hierbij aan functies als fysiotherapie, een dart- en biljartruimte, een feest- en vergaderzaal. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.

Speelplaatsen

In de nota "Speelplaatsenbeleid" wordt een maximale afstand genoemd van 100 à 150 meter tussen woningen en speelvoorzieningen. Binnen deze afstand moet vanuit iedere woning een speelplek (+/- 100 m²) makkelijk bereikbaar zijn. Dit houdt in dat bewoners van Blok A gebruik kunnen maken van de speelvoorziening in het woongebied ten noorden van de Glenn Millerstraat. De woningen in het zuidelijk deel van het plangebied liggen op een te grote afstand hiervan, maar daarvoor dient het platanenpleintje als mogelijk speellocatie. Een andere mogelijkheid is de collectieve, groen-/ speelvoorziening op de parkeergarage binnen bouwblok B.



afbeelding 25: maximale schaduwinder door nieuwbouw
(zie ook bijgaande Hoogbouw Effect Rapportage)



afbeelding 26: resultaten windhinderonderzoek (zie ook bijgaande Hoogbouw Effect Rapportage)

3.6 Hoogbouw Effect Rapportage

Gelet op de hoge woontoren nabij de kruising van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef, is in navolging van de Nota Bouwhoogten (oktober 2005) een HER (Hoogbouw Effect Rapportage) opgesteld. De HER vormt een losse bijlage bij het ontwikkelingsplan. De onderzochte onderwerpen zijn gebaseerd op de checklist HER uit de Nota Bouwhoogten. Samengevat gaat het om de volgende typen gevolgen:

- ruimtelijke gevolgen (zichtlijnen, contrast/ aanvulling op bestaande gebouwde omgeving, symbolische betekenis voor de stad/ het stadsdeel)
- gevolgen met betrekking tot comfort en veiligheid (bezonning, privacy, windhinder)

Met betrekking tot de ruimtelijke gevolgen vervult de woontoren in alle opzichten een verrijking voor de omgeving. Met betrekking tot de gevolgen van de hoogbouw voor het comfort en veiligheid vormen bezonning en privacy geen problemen.

Met betrekking tot windhinder wordt onderscheid gemaakt tussen comfort en gevaar. Bij comfort is een indeling gemaakt in een goed, een matig en een slecht windklimaat. Bij gevaar wordt een 'beperkt risico' en een 'overschrijding gevaarcriterium' onderscheiden. In beide gevallen worden verschillende eisen gesteld aan slentergebieden en loopgebieden. Slentergebieden zijn gebieden die specifiek gericht zijn op de verblijfsfunctie, zoals ruimte voor entrees en winkelgebieden.

Door de toevoeging van de bebouwing neemt de windhinder toe. In het plangebied is met betrekking tot comfort sprake van een 'matig windklimaat' op de volgende locaties;

- In het loopgebied op de zuidwesthoek van blok B
- Bij de bewonersentree van blok C

Ten aanzien van windgevaar is bij de zuidwesthoek van blok B tevens sprake van een 'beperkt risico' op windgevaar. Het betreffende gebied is gekwalificeerd als 'loopgebied'. Volgens NEN 8100 kan 'beperkt risico' in een dergelijk gebied geaccepteerd worden. Om te onderzoeken in welke mate de mindere punten op gebied van windhinder kunnen worden opgelost, zijn drie mogelijke maatregelen onderzocht:

1. het toevoegen van extra luifels (hoogte = 3,5 meter) op de hoek van blok B en boven de bewonersentree van blok C
2. het verlagen van de woontoren van blok B met drie lagen
3. het verschuiven van de bovenbouw van blok B en C één stramienmaat (+/- 5 meter) naar de oostkant

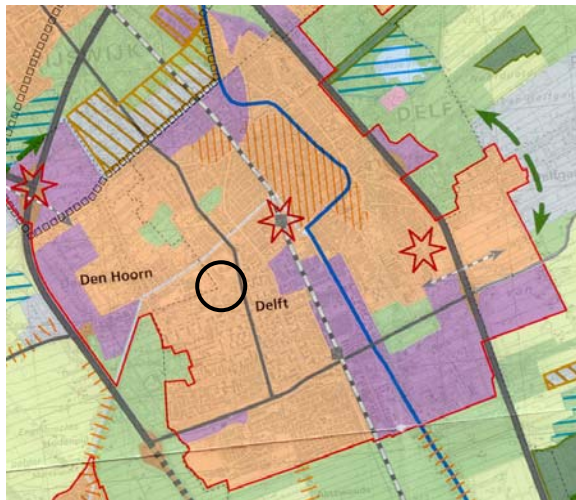
De meetresultaten van maatregel 1 en 3 vertonen een verbetering ten opzichte van de meting van het oorspronkelijke plan. Beide maatregelen zijn echter beoordeeld als ongewenst, gezien de ruimtelijke en financiële consequenties ervan.

Om ouderen in Delft de mogelijkheid te geven zolang mogelijk in zijn of haar eigen omgeving te kunnen wonen, wordt in Delft in iedere wijk een woonservicezone gerealiseerd. Hier zijn aangepaste woningen aanwezig, liggen de winkelvoorzieningen en is de openbare ruimte goed toegankelijk en veilig. Deze zones liggen in een straal van circa 400 meter rondom de centrale voorzieningen. Het centrum van de woonservicezone Buitenhof is gelegen rondom het winkelcentrum aan het Verdiplein. Het punt met "beperkt risico" ligt binnen deze zone. Het betreffende punt bevindt zich echter niet op een drukke langzaam verkeersroute. Ook is meegenomen dat de bewoners van de nieuwbouw in principe niet tot de doelgroep van een woonservicezone zullen gaan behoren. Het betreffende punt is zodoende niet in strijd met het functioneren van de woonservicezone.

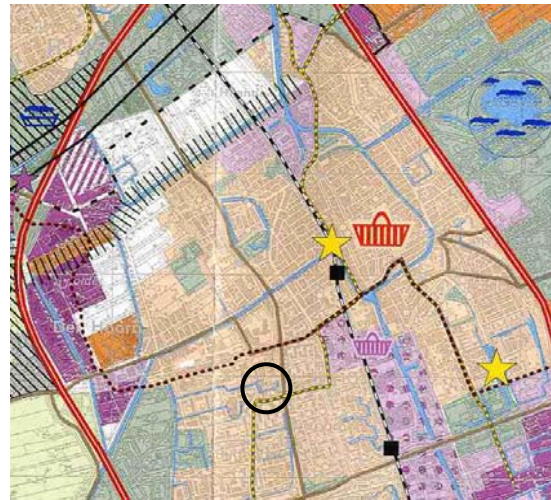


afbeelding 27: woonservicezone

Conclusie op basis van het windhinderonderzoek is dat als gevolg van realisatie van de geplande nieuwbouw op een enkele plek het bestaande gunstige windklimaat enigszins achteruit gaat. Het klimaat blijft wel binnen redelijke grenzen en op basis van ruimtelijke en financiële consequenties zullen de plekken met een niet optimaal windklimaat worden geaccepteerd zonder dat het plan hier op aangepast zal worden.



Afbeelding 27a: uitsnede Streekplan (2003)



Afbeelding 27b: uitsnede Regionaal Structuurplan Haaglanden (2002)



Afbeelding 27c: ontwikkelingsvisie Delft 2025 (1998)

4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

4.1.1 *Rijksbeleid*

In de, op 27 februari 2006 in werking getreden, Nota Ruimte schept het kabinet ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het rijk verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Met betrekking tot de bestaande steden gebeurt dit door het voldoende ruimte bieden voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Hierbij moeten verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied zo optimaal mogelijk worden benut.

4.1.2 *Provinciaal beleid*

Op 19 februari 2003 is het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. In navolging van het rijksbeleid wordt de nadruk gelegd op het belang van de compacte stad en het behoud van de veelzijdigheid van het stedelijk functioneren.

Het plangebied 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 kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.

Het Streekplan gaat uit van het bijbouwen van een substantieel aantal woningen in het Streekplangebied. In het Streekplan is aangezet tot het zuinig omgaan met stedelijke ruimte met behulp van bebouwingscontouren, de zogenoemde rode contouren. Buiten deze contouren is het in principe niet toegestaan bebouwing te realiseren. Het deel van het plangebied met legenda-eenheid 'stads- en dorpsgebied' valt binnen de rode- of bebouwingscontour.

4.1.3 *Regionaal beleid*

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden is op 20 februari 2002 vastgesteld. Het stadsgewest Haaglanden brengt met het RSP veel van de actuele plannen en beleidsvoornemens van rijk, provincie en gemeenten in onderlinge samenhang. Voor Delft zijn met name het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling en het versterken van de economische positie van Haaglanden van belang. Ook in het RSP ligt het plangebied binnen de legenda-eenheid bestaand 'stads- en dorpsgebied'. Momenteel wordt het RSP herzien. In het nieuwe RSP zal nog meer de nadruk worden gelegd op het benutten van de ontwikkelpotenties (voor woningen, kantoren en/of stedelijke voorzieningen) binnen de invloedssfeer van treinstations en tramlijnen. Het plan past volledig binnen een dergelijke beleid.

4.1.4 *Gemeentelijk beleid*

In december 1998 is de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 vastgesteld. De visie geeft aan hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en omgeving tot het jaar 2025 zou moeten verlopen. Het stuk is ook bedoeld als een "ruimtelijke vertaling" van de strategie om Delft te ontwikkelen tot Kennisstad en als compacte en complete stad. De ontwikkelingsvisie gaat uit van het concept van de ruggengraat van Delft: deze verbindt de binnenstad met de wijken. In de ontwikkelingsvisie wordt veel aandacht besteed aan deze radiale OV-routes. Langs de routes wordt ingezet op multifunctionaliteit en verdichting. 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 Martinus Nijhofflaan is onderdeel van één van deze routes. Het plan komt in sterke mate voort uit dit beleid en sluit aan op de uitgezette plannen langs het oostelijk deel van de Martinus Nijhofflaan.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwikkelingsplan is onderwerp van inspraak. Het concept ontwikkelingsplan is in het kader van inspraak ter inzage gelegd voor een periode van 2 weken (van 4 tot en met 17 juli 2007) met de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge inspraakreacties. Gedurende de inspraakperiode is een inspraakbijeenkomst gehouden, op 17 juli 2007, waar het plan is toegelicht en gelegenheid is geboden voor mondelinge inspraak.

Het aangepaste plan wordt 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

Uitgangspunt is een, voor de gemeente, budgettair neutrale ontwikkeling. De kosten van de bouw en exploitatie van de sporthal moeten hierbij betaald worden uit de grondopbrengst van de nieuw te bouwen woningen en de beschikbare subsidie uit het ISV. Besloten is om dit project in de markt te zetten. Hiertoe is een ontwikkelcompetitie uitgeschreven. In termen van grondbeleid is dit het concessiemodel. Dit is een publiek-private samenwerkingsvorm waarbij de gemeente haar risico's zoveel mogelijk beperkt door de ontwikkeling grotendeels door een private partij uit te laten voeren. Zowel de grond- als vastgoedexploitatie zijn doorgerekend. De daaruit voortvloeiende incidentele en structurele lasten zijn opgenomen in de programmabegroting 2008-2011 die begin november 2007 in de raad wordt behandeld.

BEGRIPPENLIJST

Bvo	bruto vloeroppervlak: bruto oppervlakte van gebouw inclusief constructie, wanden, verkeersruimten en opslagruimten
Collectieve ruimte	Toegankelijk voor een bepaalde groep mensen, zijnde meer dan één gezin
EPC	Energie Prestatie Coëfficiënt (maat voor energetische kwaliteit)
EPL	Energie Prestatie op Locatie (maat voor energetische kwaliteit)
Grondgebonden woningen	Woningen met een privé-entree aan de openbare ruimte
HOV	Hoogwaardig Openbaar Vervoer (tram, trein)
Leefbaarheid	Kwaliteit van een gebied (beleving, comfort, veiligheid)
Leeflaag	Bodem, geschikt voor plantenleven
Leefomgeving	Gebied waar een bewoner frequent gebruik van maakt, zowel privé, collectieve als openbare ruimte
LVVP	Lokaal Verkeers- en Vervoersplan
Maaiveld	Straat of gronden, grenzend aan een gebouw
Massa	Het abstracte volume van een gebouw
Meervoudig grondgebruik	Grondgebied waar op meerdere wijze gebruik van wordt gemaakt door stapeling of menging van functies
Ontwateringsdiepte	Afstand tussen grondwaterstand en het maaiveld
Ontwikkelcompetitie	Prijsvraag waarin marktpartijen een aanbieding doen voor een ontwikkeling, binnen gegeven randvoorwaarden

Plint	Onderste deel, basement van een gebouw, waarmee dit gebouw op het maaiveld aansluit
Rooilijn	Lijn waarin gebouwen worden geplaatst
Semi-gesloten bouwblok	Gebouwde eenheid, samengesteld uit meerdere units, met nagenoeg afgesloten binnenruimte
Stedelijk knooppunt	Belangrijke plek in de stedelijke openbare ruimte
Wand	Straatwand van gevels op dezelfde rooilijn
Stedenbouwkundige structuur	Wijze van opbouw van stedenbouwkundige ruimte
Stroomweg	Voornamelijk gericht op het snel doorstromen van verkeer
Verblijfskarakter	Geschikt gemaakt voor comfortabel verblijf: door inrichting en functies in aangrenzende gebouwen (fietsenrekken, windluw, voorzieningen en detailhandel)
Verdichten	Toevoegen van nieuwe gebouw(del)en en programma aan een gebied.
Vormtaal	Zichtbare samenhang van bepaalde vormen

COLOFON

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

versie 27 juli 2007

