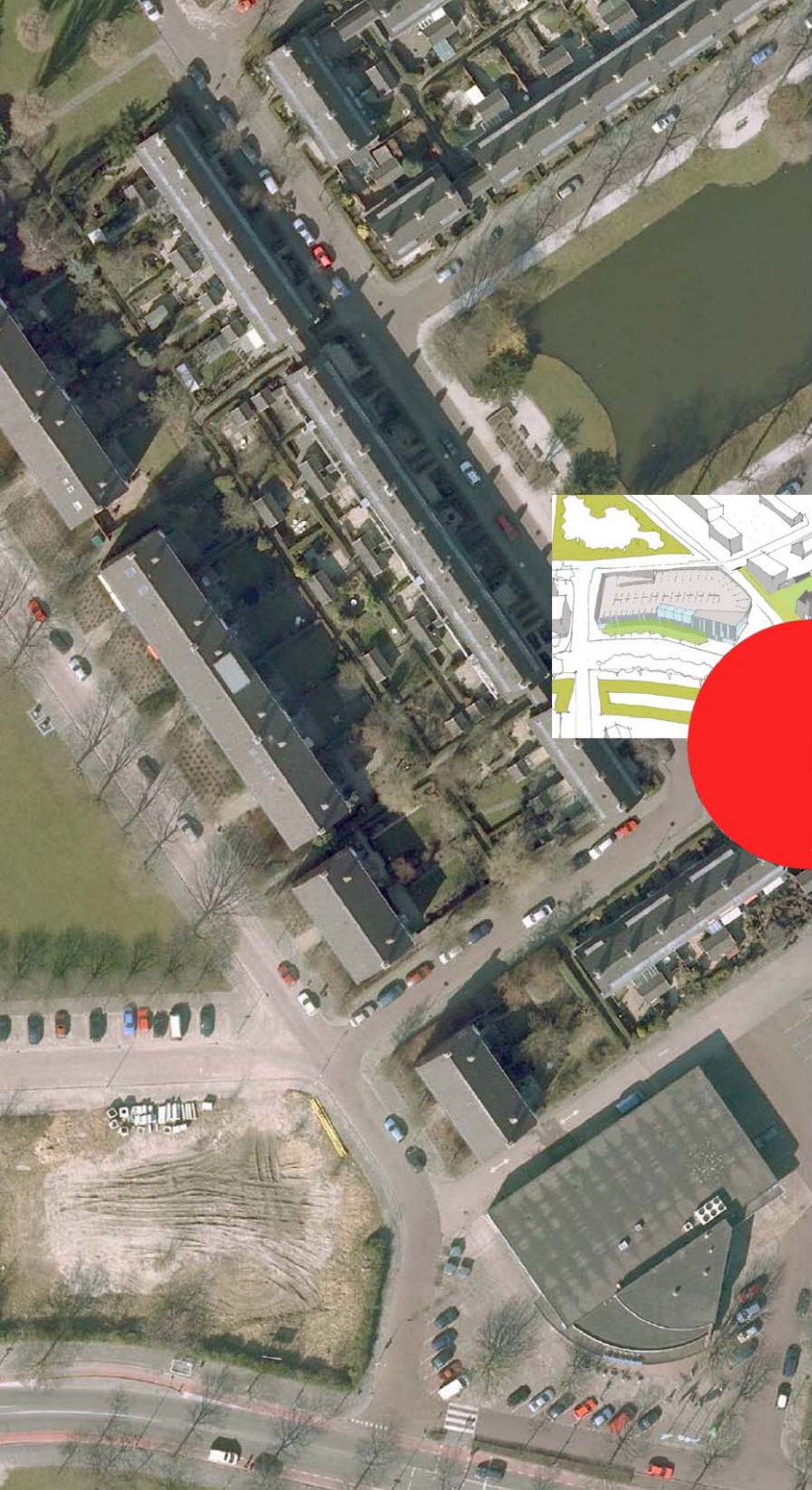




Ontwikkelingsplan

Albert Heijn Laan van Altena

ONTWIKKELINGSPLAN

ALBERT HEIJN LAAN VAN ALTENA

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Samenvatting	3
1.3 Plangebied en vigerende regeling	5
2 BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Ligging in de stad.....	7
2.2 Ruimtelijke opbouw.....	7
2.3 Functionele opbouw.....	7
2.4 Verkeer en vervoer	8
2.5 Milieu.....	8
2.6 Kabels en leidingen	8
2.7 Beschermd stadsgezicht en monumenten	9
3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	11
3.1 Algemeen.....	11

3.2 Mobiliteit.....	11
3.3 Milieu	15
3.4 Ruimtelijke structuur	18
3.5 Functies	20
3.6 Cultuurhistorie	20
3.7 Archeologie.....	21

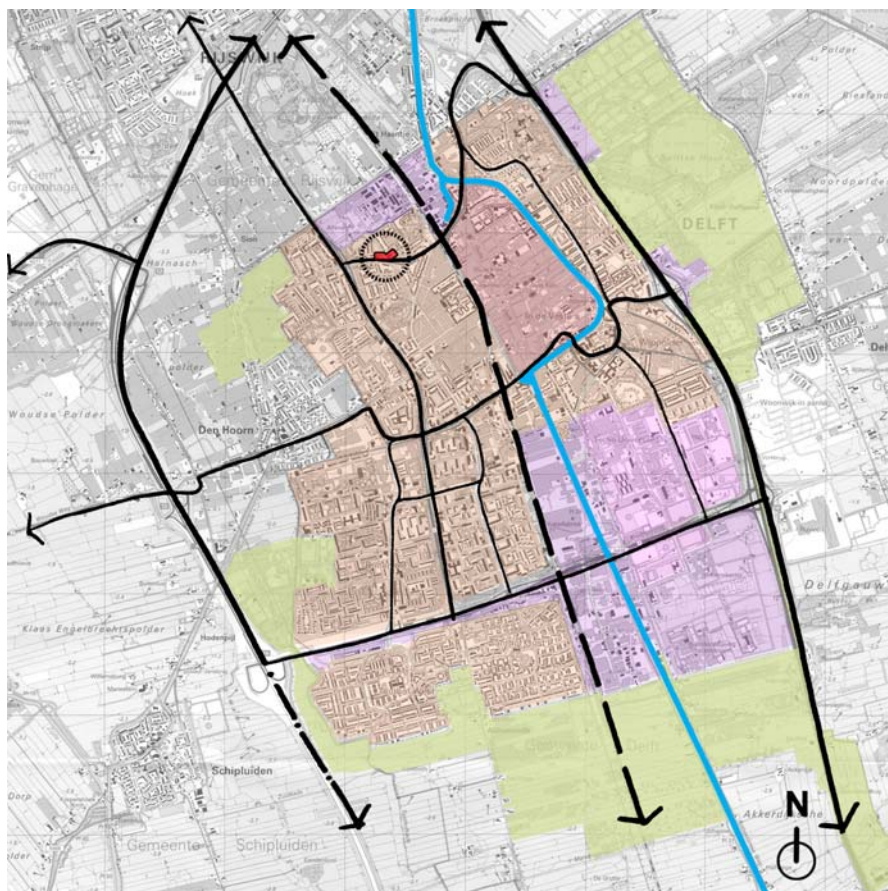
4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....22

4.1 Rijksbeleid	22
4.2 Provinciaal Beleid	22
4.3 Regionaal beleid	22

5 UITVOERBAARHEID.....23

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	23

COLOFON25



afbeelding 1: ligging in de stad



afbeelding 2: begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 1997 is de planvorming voor de herontwikkeling van de Albert Heijn aan de Laan van Altena op de naastgelegen kavel van de - inmiddels gesloopte- Open Hofkerk gestart.

Het initiatief heeft een lang traject doorlopen waarin in nauw overleg tussen ontwikkelaar, architect en gemeente een plan tot stand is gekomen voor de beide kavels. Het ontwerp voorziet op de kavel van de voormalige kerk in een nieuwe Albert Heijn met parkeren in twee lagen op het dak, de huidige Albert Heijn inclusief het bestaande parkeerterrein wordt vervangen door grondgebonden woningen met tuinen. Dit ontwikkelingsplan schetst het ruimtelijke en functionele kader van de ontwikkeling.

Omdat zowel de Albert Heijn als de woningen qua afmetingen en gebruik strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan is voor het verlenen van een bouwvergunning een vrijstelling nodig als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit ontwikkelingsplan voorziet in de ruimtelijke onderbouwing voor die vrijstelling.

1.2 Samenvatting

De bestaande Albert Heijn aan de Laan van Altena wil herontwikkelen op de naastgelegen kavel. Door een Albert Heijn te realiseren met parkeren op het dak ontstaat de mogelijkheid om de huidige kavel van de Albert Heijn volledig te benutten voor woningbouw en openbaar groen.

De nieuwbouw van de Albert Heijn komt op de gronden waar in het bestemmingsplan een winkel en woningen zijn toegestaan. In plaats van het realiseren

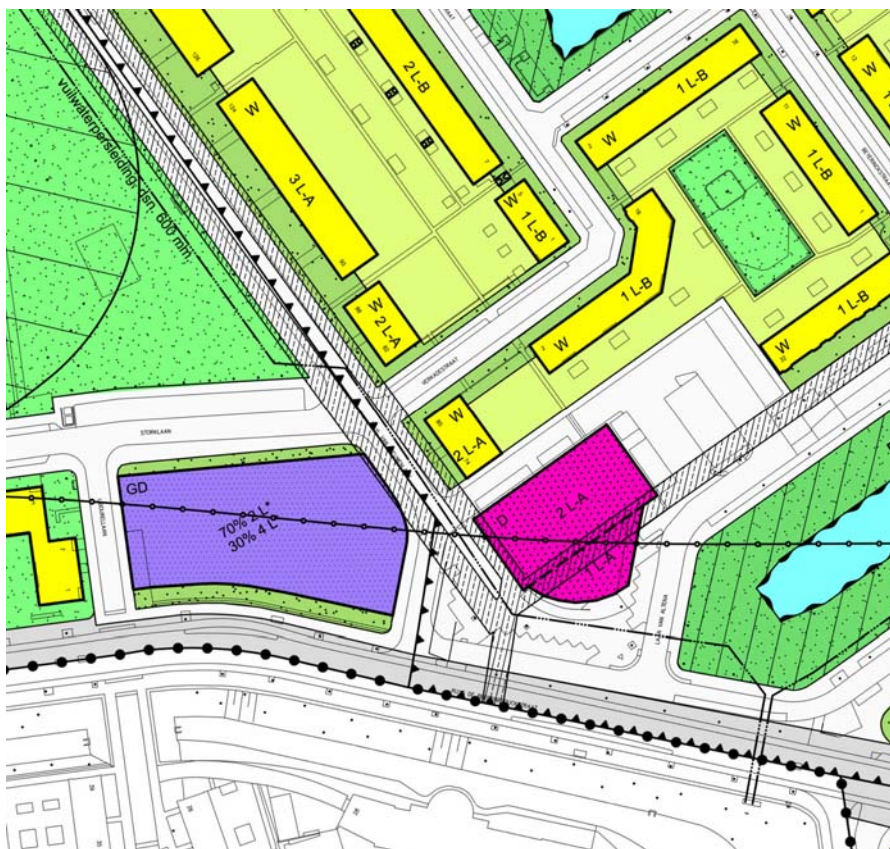
van woningen op deze kavel worden er circa 12 woningen gebouwd op de huidige kavel van Albert Heijn.

De locatie is gelegen in en aan de rand van een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Tevens grenst de huidige kavel van de Albert Heijn aan een gebied dat de status heeft van rijksmonument. Om die redenen is gewerkt aan een zorgvuldige inpassing van het ontwerp voor zowel de woningen als de winkel. Met één heldere stedenbouwkundige ingreep wordt de historische samenhang van beide delen van de oude Laan van Altena (te weten: de huidige Laan van Altena en de W.H. van Leeuwenlaan) hersteld. De toegevoegde bebouwing past stedenbouwkundig en typologisch in de historische karakteristiek van de Laan van Altena met zijn rijwoningen.

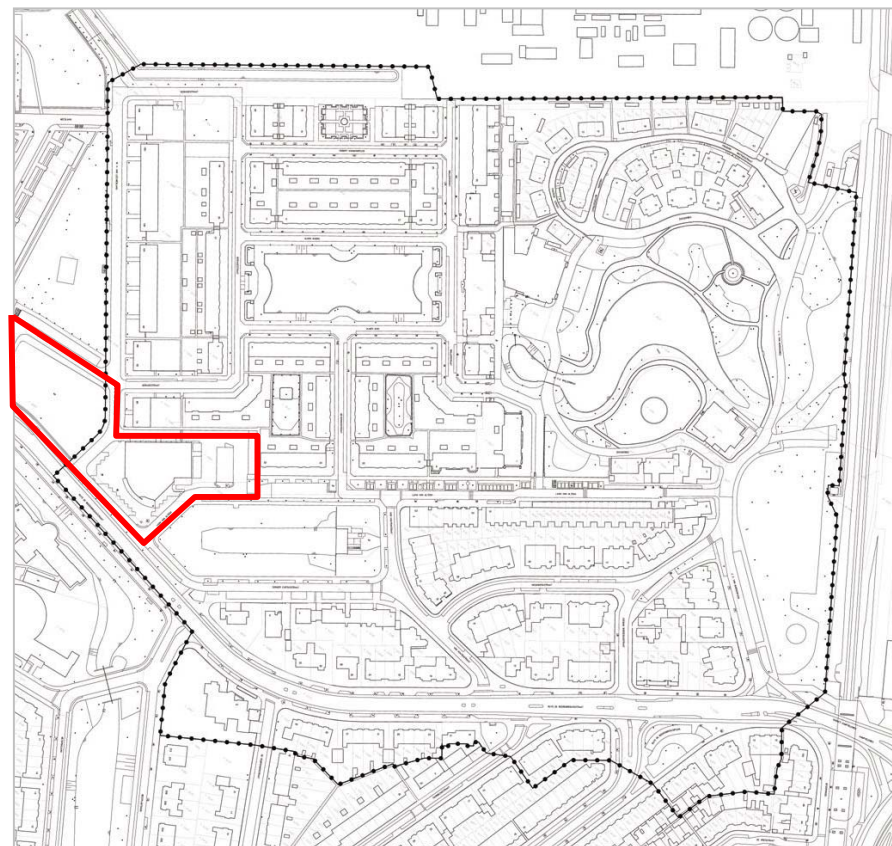
De Albert Heijn zal één bouwlaag beslaan, met daarop parkeren voor de klanten in twee lagen opgelost. Op de hoek W.H. van Leeuwenlaan - Ruys de Beerenbrouckstraat is maximaal 25% van het bouwvlak gereserveerd voor een hoogteaccent van maximaal 13 meter.

De circa 12 woningen zijn grondgebonden met een voor- en achtertuin en parkeren op eigen terrein. Ze staan in het verlengde van de woningen langs de Laan van Altena. De hoogte bedraagt 2 bouwlagen met een kap, passend in het straatbeeld.

Voor zowel de Albert Heijn als de woningen worden tevens een beperkt aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Door deze ontwikkeling wordt het mogelijk het deel van de Donker Curtiusstraat dat parallel loopt aan de Ruys de Beerenbrouckstraat op te heffen ten behoeve van extra openbaar groen. Bij de herinrichting van het openbaar gebied zal daarom extra groen toegevoegd worden langs de Ruys de Beerenbrouckstraat. Bestaande boomstructuren worden zoveel mogelijk doorgezet langs de Ruys de Beerenbrouckstraat, Laan van Altena en W.H. van Leeuwenlaan.



afbeelding 3: vigerende bestemmingsplan Noordwest 1



afbeelding 4: plangebied beschermd stadsgezicht Agnetapark

1.3 Plangebied en vigerende regeling

Ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geldt het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 september 2003.

Op de gronden waarop de supermarkt is geprojecteerd heeft de bestemming 'gemengde doeleinden' en 'voortuin'. De gronden met de bestemming "gemengde doeleinden" zijn, voor zover gelegen op de begane grond, bestemd voor: woningen en bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Op de plankaart mag 70% van het bouwvlak bebouwd worden met 2 lagen zonder kap en 30% met 4 lagen zonder kap.

De gronden met de bestemming 'voortuin' zijn bestemd voor open ruimte en erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd hebben de bestemmingen 'detailhandelsdoeleinden' en 'verkeersdoeleinden 1'. De gronden met de bestemming 'detailhandelsdoeleinden' zijn bestemd voor detailhandel, de daaraan verbonden horeca en dienstverlening, vallend binnen de categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen. De maximale bouwhoogte bedraagt gedeeltelijk 1 en 2 lagen. De gronden met de bestemming 'verkeersdoeleinden 1' zijn bestemd voor verblijfs- en verkeersruimte met de daarbij behorende verhardingen en groenvoorzieningen.

Op de gronden met de bestemming 'kabels en leidingen' dient tenslotte bij de bouw rekening te worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen.

De bouw van de nieuwe Albert Heijn is zowel in strijd met de gebruiksvoorschriften van de bestemming 'gemengde doeleinden' als van de bestemming 'voortuin'. Daarnaast voldoet het plan niet aan de bouwvoorschriften, nu de hoogte maximaal 10 meter zal bedragen, wordt voor 70% van het plangebied de maximale bouwhoogte (2L = 8 m.) met 2 m overschreden. Waar voor 30% 4 bouwlagen zijn toegestaan, is het nieuwe plan niet in strijd met de bouwvoorschriften.

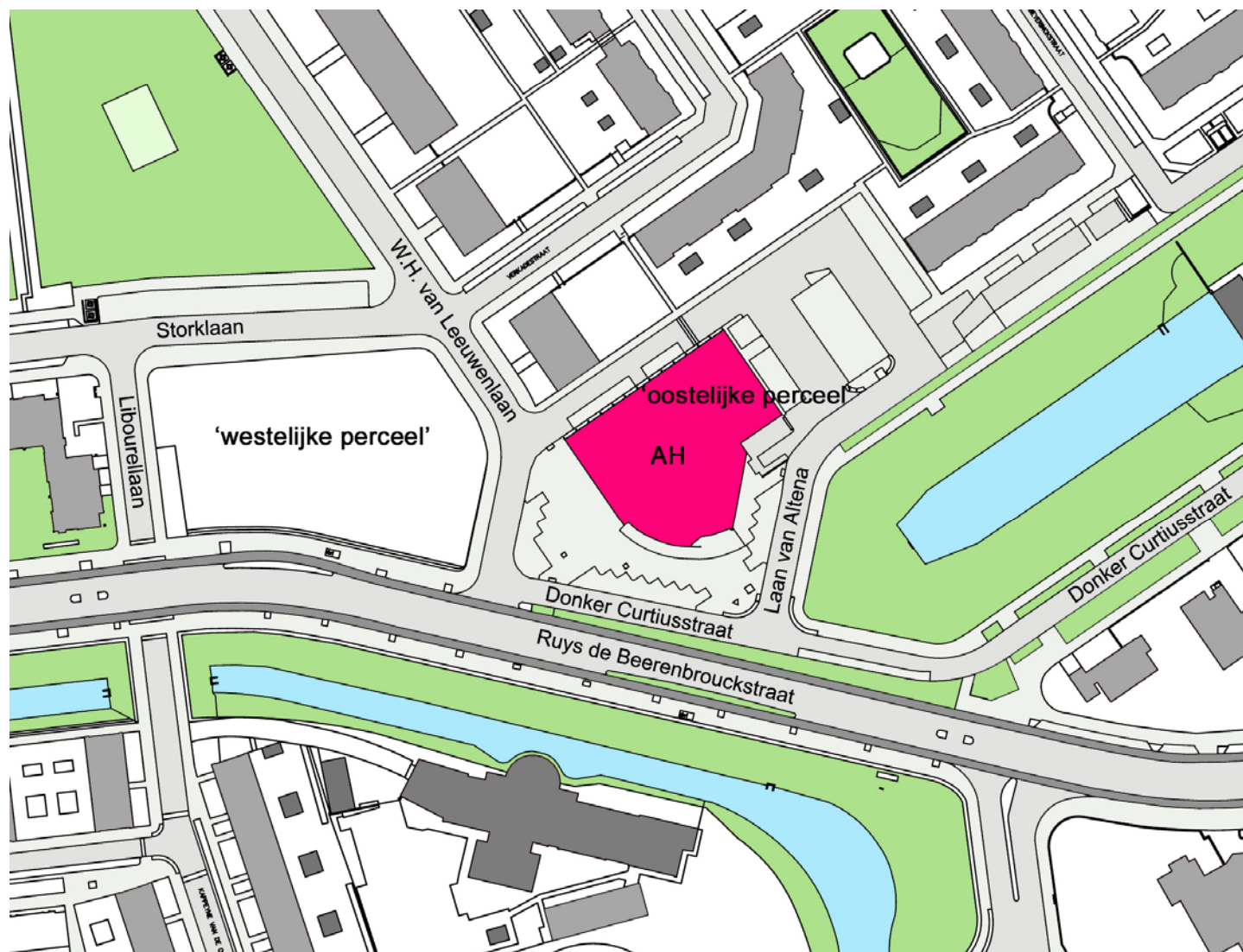
De bouw van de woningen is in strijd met de gebruiksvoorschriften van de bestemming 'detailhandel' en 'verkeersdoeleinden 1' omdat er nu geen woningbouw is toegestaan. Ook voldoet het plan niet aan de bouwvoorschriften, omdat er huizen zijn geprojecteerd die bestaan uit 2 lagen met kap.

De bebouwing van het Oude en Nieuwe Agnetapark is sinds 6 februari 1986 beschermd als rijksmonument. Op 20 juni 2005 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) de procedure gestart voor de aanwijzing van het gebied 'Agnetapark' als beschermd stadsgezicht, zo als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988. De geplande woningbouw valt binnen deze aanwijzing en de bouw van de geplande Albert Heijn grenst aan het gebied aangewezen als beschermd stadsgezicht. De aanwijzingsprocedure van het beschermde stadsgezicht Agnetapark is vrijwel doorlopen; het formele aanwijzingsbesluit door de minister zal begin 2008 worden genomen.

Op 12 november 2007 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen in aanloop naar een partiële herziening voor het Agnetapark. Het voorbereidingsbesluit heeft dezelfde grenzen als het beschermd stadsgezicht.

Een voorbereidingsbesluit brengt een aanhoudingsplicht met zich mee voor nadien ontvangen verzoeken om een bouwvergunning die niet op grond van het nog geldende bestemmingsplan moeten worden geweigerd. Voor zover deze bouwaanvraag in het onderhavige gebied valt waar een voorbereidingsbesluit op rust, kan het college de aanhouding doorbreken mits er geen strijd is met het toekomstige bestemmingsplan dan wel met provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid. Dit is het geval voor deze ontwikkeling.

De bouw van de woningen en Albert Heijn vallen onder de ontwikkelingen die voorkomen op de genoemde algemene lijst van het stedelijk gebied. Realisatie van een supermarkt en woningen ter plaatse kunnen dus gerealiseerd worden met een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).



afbeelding 5: plankaart bestaande situatie

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in de stad

De ontwikkelingslocatie ligt in het noordwesten van Delft aan de Ruys de Beerenbrouckstraat. Deze wijkontsluitingsweg is de belangrijkste ontsluitingsroute in westelijke richting naar de Provincialeweg en de rijksweg A4 en oostelijke richting naar de binnenstad en de rijksweg A13.

Het te ontwikkelen gebied bestaat uit twee percelen, de kavel van de voormalige kerk (westelijke perceel) en de kavel waarop de huidige Albert Heijn staat (oostelijke perceel).

Het westelijke perceel, dat momenteel braak ligt, wordt aan de noordzijde begrensd door de Storklaan. Aan de westzijde loopt de Libourellaan. Aan de zuid- en oostkant lopen de Ruys de Beerenbrouckstraat, respectievelijk de W.H. van Leeuwenlaan. De W.H. van Leeuwenlaan sluit aan op de Ruys de Beerenbrouckstraat en scheidt het westelijke en oostelijke perceel.

Het oostelijke perceel, waar Albert Heijn momenteel gevestigd is, wordt aan de zuidzijde begrensd door de Donker Curtiusstraat, die hier parallel loopt aan de Ruys de Beerenbrouckstraat. Aan de zuidoostzijde wordt dit perceel begrensd door de Laan van Altena. Het eigen terrein van Ahold is ontsloten vanaf de W.H. van Leeuwenlaan en vanaf de Laan van Altena.

2.2 Ruimtelijke opbouw

Het plangebied ligt in de knik van de Ruys de Beerenbrouckstraat, waar in deze straat de overgang plaatsvindt van bebouwing met voortuinen, bestaande uit losse woonhuizen en korte rijtjes, naar een combinatie van haken- met strokenverkaveling, met een open groene hof naar de weg toe gekeerd.

De bestaande Albert Heijn heeft een hoogte van één bouwlaag met een gedeeltelijke tweede laag. De omliggende bebouwing rondom het plangebied varieert van 4 bouwlagen langs de Libourellaan, 2 bouwlagen met kap langs de W.H. van Leeuwenlaan en 1 en 2 bouwlagen met (verhoogde) kap langs de Laan van Altena en de Donker Curtiusstraat. Langs zowel de W.H. van Leeuwenlaan en de Laan van Altena is er sprake van een (licht) verspringende rooijlijn.

2.3 Functionele opbouw

Het plangebied ligt in een woongebied langs een doorgaande weg die de binnenstad verbindt met de Provincialeweg. Het oostelijke perceel wordt momenteel gebruikt voor detailhandel (Albert Heijn) met bijbehorende parkeergelegenheid. In de directe omgeving van de Albert Heijn wonen per 1 januari 2007 circa 2.000 inwoners. Door de strategische ligging en de combinatie met het parkeren kan geheel Delft West (circa 20.000 inwoners) en deels het centrum van Delft (11.500 inwoners) tot het verzorgingsgebied worden gerekend. De huidige Albert Heijn bedraagt op dit moment 950 m² winkelvloeroppervlak.

Aan de Van Foreestweg, binnen 500 meter ten westen van de Albert Heijn, ligt een supermarkt van circa 900 m². Ten oosten is er aan de Hof van Delftlaan een klein buurtverzorgend winkelgebied.

De westelijke kavel is momenteel onbebouwd. Hier stond de voormalige Open Hofkerk. Het terrein is afgelopen jaar door de gemeente gebruikt voor de opslag van materialen voor de reconstructie van de Ruys de Beerenbrouckstraat en voor de aanleg van enkele noodparkeerplaatsen voor de Albert Heijn. Na oplevering blijven de parkeerplaatsen gehandhaafd tot dat de bouw van de nieuwe winkel begint.

Aan de zuidzijde van de watergang langs de Ruys de Beerenbrouckstraat staat de Laurentius praktijkschool met daar achter een Katholieke kerk.

2.4 Verkeer en vervoer

Het plangebied en de omgeving worden voor autoverkeer momenteel voornamelijk ontsloten via de W.H. van Leeuwenlaan naar de Ruys de Beerenbrouckstraat. Deze laan is ook een belangrijke weg voor de ontsluiting van het achterliggende Agnetapark.

Hoewel de Ruys de Beerenbrouckstraat ontworpen is voor een snelheid van 40 km/uur, is het snelheidsregime 50 km/uur. Alle andere straten hebben een erfonthoudingsfunctie en een daarbij horend snelheidsregime van 30 km/uur.

De straten rondom de huidige vestiging van de supermarkt worden voor een belangrijk deel gebruikt door bezoekers die daar boodschappen doen. De Donker Curtiusstraat wordt ook als ontsluitingsweg gebruikt voor een klein aantal woningen aan dezelfde straat, de Laan van Altena en de Beyerinckstraat.

Nachttellingen geven aan dat de gemiddelde bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de buurt tussen de 50% en 100% bedraagt: 80-100% aan de Libourellaan, 50-80% aan de Storklaan, W.H. van Leeuwenlaan en Verkadestraat en rondom de huidige Albert Heijn een bezetting van 0-50%.

De grens van het gereguleerd parkeren ligt ten oosten van het plangebied in de Laan van Altena ter hoogte van huisnummer 32. In deze zone is een parkeervergunning nodig. Het plangebied zelf valt buiten deze zone.

2.5 Milieu

Water

Het plangebied ligt in de Voordijkhoornse polder. De waterstructuurvisie doet voor dit plangebied geen concrete voorstellen voor uitbreiding van de bestaande waterstructuren of het realiseren van nieuwe verbindingen.

Ecologie

In het kader van de Flora en faunawet heeft een inventarisatieonderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van vleermuizen en gierzwaluwen. In de periode april – augustus 2007 is rond de locatie een hoog aantal foeragerende

vleermuizen waargenomen. Op de locatie zijn geen verblijvende gierzwaluwen waargenomen. De locatie grenst aan de secundaire ecologische zone en de ecologische boomstructuur aan de zijde van de Ruys de Beerenbrouckstraat.

Luchtkwaliteit

Op grond van de gemeentelijke luchtkwaliteitskaart (www.gemeentedelft.info) heeft het plangebied een jaargemiddelde concentratie aan stikstofdioxide van 35 tot 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De plandrempel voor deze stof ligt per 2008 op 43 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aan jaargemiddelde concentratie. Op grond van dezelfde kaart heeft het plangebied een jaargemiddelde concentratie aan fijn stof (PM10) van 0 tot 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde voor fijn stof ligt op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Geluid

Het plangebied ligt gedeeltelijk tussen de 50 dB(A) en de 55 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein DSM Gist en binnen de 200 meter van de geluidszone van de Ruys de Beerenbrouckstraat.

Het plangebied ligt buiten de geluidszone als gevolg van het spoor.

Geur

In het plangebied is lichte geurhinder als gevolg van DSM/Gist waarschijnlijk, maar leidt niet tot onaanvaardbare geuroverlast.

Bodem

Het plangebied ligt op grond van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart in de G2A zone. Dit betekent dat de eerste halve meter grond waarschijnlijk licht verontreinigd is met zware metalen en PAK.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van het spoor waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. In de nabijheid bevinden zich geen inrichtingen die onder het Bevi vallen.

2.6 Kabels en leidingen

Door de bodem van het plangebied loopt de hoofdwaterleiding van het waterleidingbedrijf en een persleiding van DSM. Het verleggen van deze leidingen brengt hoge kosten met zich mee en is daarom geen optie in deze ontwikkeling.

Voor beheer en onderhoud moet men altijd bij deze leiding kunnen, daarom mag er niet op gebouwd worden of een boom op geplant worden.

Er moet gekeken worden waar overige kabels en leidingen in conflict zijn met de ontwikkelingen. Op deze nader te bepalen plekken zullen deze kabels en leidingen moeten worden aangepast aan de nieuwe situatie.

2.7 Beschermd stadsgezicht en monumenten

Het oostelijke perceel van het plangebied ligt aan de rand van het beschermd stadsgezicht Agnetapark (zie 1.3). De oostelijke rooilijn van het westelijke perceel ligt op de grens daarvan.

De bebouwing van het Oude en Nieuwe Agnetapark is als rijksmonument beschermd. Tevens is de procedure gestart om het gebied Agnetapark aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

In het kader van het voorbereide beschermd stadsgezicht en de status van rijksmonument zal er over deze ontwikkeling overleg plaatsvinden met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).



afbeelding 6: plankaart nieuwe Albert Heijn en woningen

3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

3.1 Algemeen

Ter plaatse van de voormalige Open Hofkerk (westelijke perceel) zal de nieuwe vestiging van de Albert Heijn gerealiseerd gaan worden. Het oostelijke perceel zal daarna ingevuld gaan worden met grondgebonden woningbouw.

Centraal in de benadering van de locatie staat het gegeven dat de invulling aan vier zijden op een verschillende stedenbouwkundige situatie moet aansluiten. Te weten het openbare groen en de bestaande woningen aan de noordzijde, de aansluiting op de historische eengezinswoningen aan de oostzijde, de Ruys de Beerenbrouckstraat aan de zuidzijde en de Libourellaan met bestaande gestapelde woningbouw aan de westzijde.

In verband met de groene setting van de omgeving en de Ruys de Beerenbrouckstraat is het parkeren op een intensieve en hoogwaardige manier opgelost. In plaats van een groot parkeerveld (circa 52 pp) in het zicht, wordt het parkeren in twee lagen op het dak van de supermarkt gerealiseerd. Op die manier komt het gehele oostelijke perceel vrij om in de omgeving passende grondgebonden woningen met tuinen, met parkeren op eigen terrein en openbaar groen langs de Ruys de Beerenbrouckstraat te realiseren.

De locatie is gelegen in de knik van de Ruys de Beerenbrouckstraat. In het verleden stond hier een kerk die deze richtingverandering accentueerde. De nieuwe supermarkt zal in de toekomst deze functie gaan vervullen. Door het realiseren van woningen op de oostelijke kavel met het groen ervoor zal het huidige beeld kwalitatief sterk verbeteren.

In afbeelding 6 is het maximale bouwvlak aangegeven voor zowel supermarkt als de woningen. Op de westelijke kavel mag de footprint volledig worden bebouwd tot maximaal 10 meter zonder kap (zie ster op kaartje). Daarbinnen mag maximaal 25% van het oppervlak tot 13 meter hoog worden zonder kap. De

toegestane extra hoogte is voornamelijk bedoeld om het accent op de hoek Ruys de Beerenbrouckstraat/ W.H. van Leeuwenlaan kracht bij te zetten. Hierin worden functies opgenomen zoals de dienstruimte voor het personeel, het trapenhuis voor het parkeerdak, verkeersruimte en technische voorzieningen. Binnen de aanduiding 'overstekende bebouwing' op de westelijke kavel is een overkraging van bebouwing op de eerste en/ of tweede etage mogelijk. De entree van de winkel wordt gesitueerd aan de W.H. van Leeuwenlaan, evenals de entree van het parkeerdak. Aan de Storklaan komt de entree voor het inpandig laden en lossen.

De circa 12 grondgebonden woningen op de oostelijke kavel hebben een maximale hoogte van 2 lagen met kap. Parkeren zal voor het gehele bewonersdeel op eigen terrein opgelost (in de voortuin) worden. In aansluiting op de groene erfafscheidingen in het Agnetapark krijgen alle woningen een haag rondom de tuin en/ of een bouwkundige afscheiding, zowel aan de voor- als aan de achterzijde. In aansluiting op het nieuwe handboek bestemmingsplannen zijn erkers aan de voor- en zijgevels van de woningen toegestaan. Bij de woningen in dit plan steken de erkers maximaal 0,5 meter buiten het aangegeven bouwvlak (zie aanduiding overstekende bebouwing op de oostelijke kavel). Tussen de bestaande en de nieuwe woningen komt een pad van ten minste 1,20 meter, conform het Handboek Toegankelijkheid.

3.2 Mobiliteit

3.2.1 Autoverkeer

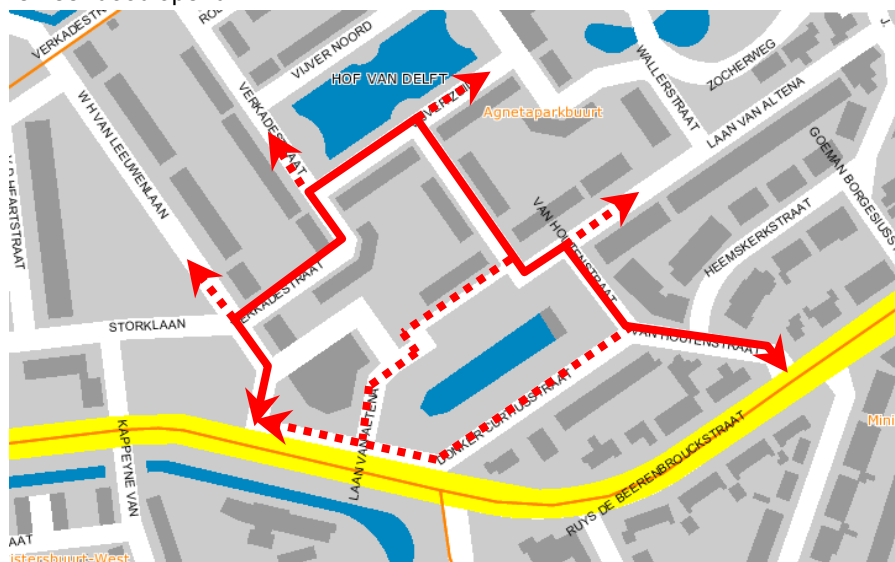
De geplande ontwikkeling genereert relatief weinig extra verkeersbewegingen. De vergroting van de Albert Heijn heeft een toename van de verkeersbewegingen (1 à 1,5%) tot gevolg, dit is tegen de achtergrond van de drukke Ruys de

Beerenbrouckstraat (5.000 motorvoertuigen per etmaal, per richting) gering te noemen. Nadat woningen in de nieuwe wijk Harnaschpolder opgeleverd zijn, in de periode 2009-2013, zal de intensiteit op de Ruys de Beerenbrouckstraat naar verwachting toenemen tot circa 7.000 motorvoertuigen/etmaal per richting. De toename van verkeersbewegingen als gevolg van de geplande circa 12 woningen zijn eveneens gering.

De aansluiting van de W.H. van Leeuwenlaan op de Ruys de Beerenbrouckstraat is voldoende om deze verkeersbewegingen af te wikkelen. Hetzelfde geldt voor de capaciteit van de Ruys de Beerenbrouckstraat. Deze is voldoende om de extra verkeersbewegingen op te vangen.

Aanpassen verkeersstructuur

Zodra het huidige winkelpand vervangen is door een woningblok, is een deel van de Donker Curtiusstraat niet meer nodig als ontsluitingsroute voor winkelend publiek. Daarom wordt een deel van deze weg verwijderd. Het gaat hierbij om het deel dat parallel loopt aan de Ruys de Beerenbrouckstraat, tussen het perceel Donker Curtiusstraat nr 7 en de W.H. van Leeuwenlaan. Er wordt een nieuwe gecombineerde aansluiting gemaakt op de Ruys de Beerenbrouckstraat ter hoogte van de Laan van Altena. Hiermee wordt de verkeersstructuur overzichtelijker en dus veiliger. De Donker Curtiusstraat wordt hierdoor voor auto-verkeer doodlopend.



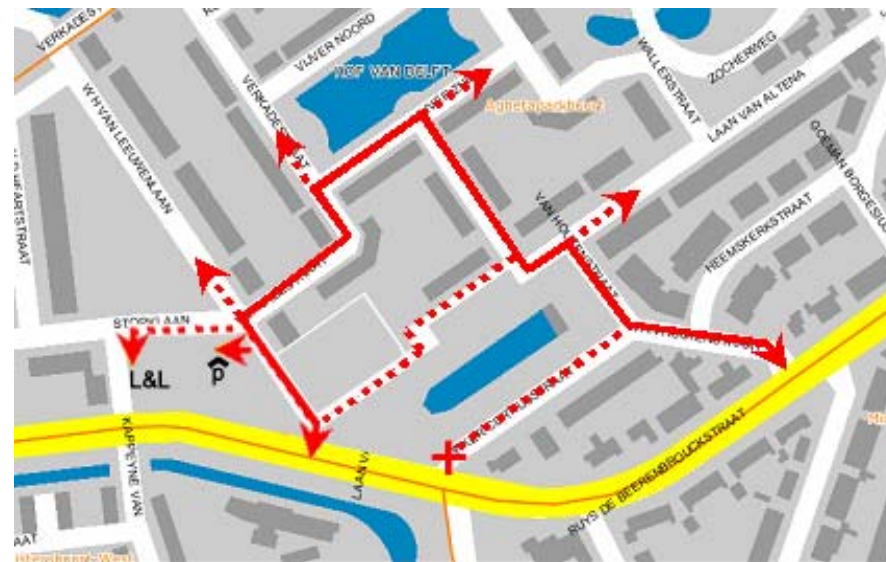
afbeelding 7: huidige ontsluitingsstructuur

3.2.2 *Parkeren en Laden en lossen*

Op basis van de in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde nota Parkeren en Stallen zijn circa 113 parkeerplaatsen nodig: 85 parkeerplaatsen voor de supermarkt en 22,2 (12 x 1,85) voor de 12 woningen. De parkeerplaatsen voor de supermarkt worden aangelegd in twee parkeerlagen boven de winkel. Voor de woningen worden 24 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd (meer dan de norm: 2 per woning). Het parkeren voor de bezoekers, de overige 4 (12 x 0,3) parkeerplaatsen, worden aangelegd in de openbare ruimte.

Ahold legt een groter aantal parkeerplaatsen aan in de parkeerlagen dan volgens de nota verplicht wordt, 120 stuks. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke norm.

De entree naar het parkeerdak van de Albert Heijn komt aan de oostgevel van de winkel. Deze is bereikbaar vanaf de W.H. van Leeuwenlaan. Het laden en lossen van goederen voor de Albert Heijn zal inpandig plaats vinden. Hiertoe is in de nieuwe winkel een laad- en loshof opgenomen aan de zijde van de Storklaan.



afbeelding 8: voorgestelde ontsluitingsstructuur



afbeelding 9: gebiedbegrenzing voor oplossen parkeervraag

In Delft is het gebruikelijk dat bij belangrijke bestemmingen ook parkeerplaatsen voor gehandicapten worden ingericht. Daarbij wordt uitgegaan van de landelijke richtlijn van 1 gehandicaptenparkeerplaats per (volgens de norm verplichte) 49 gewone parkeerplaatsen. Nabij de entree van de Albert Heijn worden 2 gehandicaptenparkeerplaatsen aangelegd op maaiveld.

3.2.3 Fietsparkeren

Voor ontwikkelingen geldt de CROW publicatie als richtlijn, Leidraad fietsparkeren, 2001. Uitgangspunt is dat het benodigde aantal fietsvoorzieningen binnen de grenzen van het bouwplan (het fysieke bouwkaavel) wordt gerealiseerd.

De volgende richtlijnen zijn van toepassing op de fietsvoorzieningen:

- fietsparkeervoorzieningen voor voldoende fietsen;
- fietsparkeren komt op maaiveld, binnen 50 meter van de entree en is openbaar toegankelijk;
- fietsparkeren is zichtbaar vanuit de ingang van de voorziening;
- er wordt gebruik gemaakt van het standaard 'fietsnietje', zoals voorgeschreven in het handboek Openbare Ruimte;
- de fietsnietjes worden omwille van bruikbaarheid en gebruiksgemak volgens door de gemeente Delft vastgestelde normen geplaatst.

3.2.4 Openbaar vervoer

De locatie wordt redelijk goed ontsloten door openbaar vervoer. Ter hoogte van het pand is aan beide zijden van de Ruys de Beerenbrouckstraat een bushalte gesitueerd ten behoeve van de buslijn 37. Deze lijn heeft een frequentie van tweemaal per uur per richting. Op 600 meter loopstand is halte van de tramlijn 1 (Scheveningen-Delft en vice versa, 4 tot 6 maal per uur) en tramlijn 19 (vanaf 2009).

3.2.5 Langzaam verkeer

De Ruys de Beerenbrouckstraat maakt deel uit van het Regionale fietsroute-netwerk. De W.H. van Leeuwenlaan maakt deel uit van het zogenaamde Wijk-route fietsnetwerk. De overige straten in het plangebied zijn erftoegangswegen. De Ruys de Beerenbrouckstraat is in 2007 heringericht en heeft vrijliggende fietspaden gekregen.

Bij het verwijderen van de Donker Curtiusstraat (zie paragraaf 3.2.1), dient een doorlopend voetpad onderdeel uit te maken van het herontwerp.

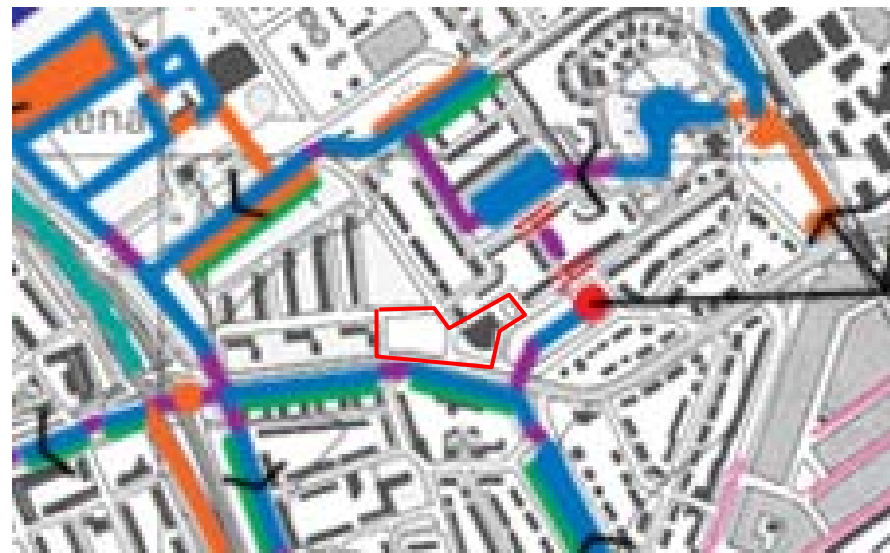
3.2.6 Toegankelijkheid openbare ruimte

In december 2007 is door de gemeenteraad de 'Checklist Delft' vastgesteld. Aan deze set regels dienen openbare gebouwen getoetst te worden, de Albert Heijn supermarkt valt hier ook onder.

Eind 2003 heeft de gemeenteraad de 'Meerjarennota Integraal Gehandicaptenbeleid 2003 – 2007 (338799)' vastgesteld. Het realiseren van optimale inte-

grale 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. Gebouwen en de openbare ruimte dienen zo aangelegd te worden dat mensen zich zelfstandig kunnen voortbewegen en hun bestemming kunnen bereiken. Integrale toegankelijkheid betekent dat de functionaliteit van een gebouw of de inrichting van de openbare ruimte getoetst wordt aan een algemeen kader. Een instrument hiervoor is het Handboek Toegankelijkheid, dat uitgegeven wordt door de Chronisch zieken en Gehandicaptenraad Nederland. 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 en Handboek Openbare Ruimte Binnenstad.



afbeelding 10: plankaart Waterstructuurvisie 2005

3.3 Milieu

3.3.1 Water

In het plangebied ligt - uitgaande van de bergingsnorm van 325 m³/ha - een opgave om 99 m³ waterberging per ha te realiseren. Dit komt - uitgaande van de acceptabele peilstijging van 45 centimeter - overeen met 2,2% van de oppervlakte van het plangebied (286 m²). De Waterstructuurvisie 2005 doet voor dit plangebied geen concrete voorstellen voor uitbreiding van de bestaande waterstructuren of het realiseren van nieuwe verbindingen.

Bij deze ontwikkeling is het niet mogelijk op de locatie of in de directe nabijheid te voldoen aan de bergingsnorm. Daarom is er voor deze locatie gekozen om de ontwikkelaar een vastgesteld bedrag te laten storten in het Gemeentelijke Waterfonds.

Het gebied heeft een beperkte ontwateringsdiepte (hoge grondwaterstand). Met de nieuwe bebouwing moet hiermee rekening worden gehouden. Dit betekent dat ondergrondse voorzieningen waterdicht dienen te zijn en dat bovengrondse voorzieningen kruipruimteloos worden uitgevoerd of dat er voorzieningen worden getroffen om overtollig grondwater onder de panden af te voeren.

Hemelwater en vuilwater moeten gescheiden worden aangeleverd zodat het mogelijk is om hemelwater op oppervlaktewater te lozen en het rioolstelsel wordt ontlast. Er mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals als koper, lood en zink, voor zover deze in rechtstreeks contact met de buitenlucht staan. Indien gebruik gemaakt van een bestaande uitlaat naar het oppervlaktewater is geen keur vergunning nodig, wordt een nieuwe gerealiseerd, dan is in ieder geval een keurvergunning vereist.

Het plan is besproken met het Hoogheemraadschap op 10 januari 2008 en zij stemmen in met de voorgestane ontwikkeling.

3.3.2 Ecologie

Bij de ontwikkeling van deze locatie dient voldaan te worden aan de Flora en Faunawet en aan ambities uit het ecologieplan. De locatie grenst aan de secundaire ecologische zone en ecologische boomstructuur langs de Ruys de Beerenbrouckstraat. Op grond van de Ecologienota dienen in het plangebied de volgende maatregelen te worden opgenomen:

- Voor de winkelfunctie moeten in de gevel minimaal 10 neststenen voor gierzwaluwen worden ingemetseld.
- In de (zij)gevels van de woningen moeten minimaal 10 neststenen voor vleermuizen worden ingemetseld.
- Binnen het plangebied moet aan de zijde van de Ruys de Beerenbrouckstraat de groenstructuur versterkt worden door met bomen en beplanting.

Voor de ontwikkeling van deze locatie hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Flora en Faunawet.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Met ingang van 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

Gelijktijdig met de nieuwe Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling 'niet in betekende mate' (Regeling NIBM) in werking getreden.

Uit het Luchtkwaliteitsonderzoek van LBP (Licht Buis & Partners) met kenmerk B070822aaAO.rsa van 7 juni 2008, blijkt dat de planbijdrage van de woningen minder is dan 1% van de grenswaarde (jaargemiddelde) voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM10 (fijn stof). Ook is in het onderzoek aannemelijk gemaakt dat dit 'niet in betekende mate' (nibm) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het onderzoek van LBP is alleen het effect van de toename van de woningen beschouwd, het effect van de verplaatsing en de uitbreiding van de bedrijvloeroppervlakte van de supermarkt is hierin niet meegenomen. Daarom heeft de gemeente Delft een aanvullende berekening uitgevoerd. In deze berekening zijn de extra verkeersbewegingen (en dus toename luchtverontreiniging) als gevolg van de extra woningen en de supermarkt uitbreiding meegenomen. In het onderzoek staan de gevolgen van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit in 2008 en in het jaar 2010. Uit de berekening van de gemeente blijkt dat:

- De planbijdrage lager is dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM10.
- De grenswaarden van NO₂ en PM10 in geen van de jaren wordt overschreden.

Er is dus sprake van een 'niet in betekende mate' bijdrage conform art. 2 lid 2 van het Besluit. De ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de normen uit de Wet luchtkwaliteit.

3.3.4 *Geluid*

Industrielawaai

Het plangebied ligt (gedeeltelijk) binnen de geluidszone van DSM/Gist. DSM/Gist is een inrichting genoemd in art. 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbeleid (Ivb) en art. 41 van de Wet geluidshinder. Dit betekent dat het een geluidscontour heeft en dat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) binnen de 50 dB(A) geluidscontour alleen mogelijk mogen zijn als er een hogere grenswaarden kan worden verleend. De in dit geval benodigde hogere grenswaarde is op 20 september 2001 (kenmerk DWM/2001/8921A) door de Provincie Zuid-Holland verleend. Als gevolg van deze verleende hogere grenswaarde mag de geluidsbelasting als gevolg van DSM/Gist 55 dB(A) bedragen.

De toekomstige supermarkt valt onder het 'Activiteitenbesluit' (behorende bij de Wet milieubeheer). Op grond van dit besluit mag de geluidbelasting (als gevolg van de supermarkt) op de gevels van de woningen niet meer bedragen dan 50 dB(A). Bij plaatsing van geluidproducerende apparaten zoals airconditioning-systemen wordt hier door Ahold rekening mee te houden. Ook het laden en lossen van goederen wordt in pandig opgelost, zodat geluidshinder naar de omwonenden wordt beperkt.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Ruys de Beerenbrouckstraat. De geluidsbelasting als gevolg van deze weg mag op de gevel van de woningen mag niet hoger zijn dan 59 dB Lden conform het door de Provincie Zuid-Holland verleende hogere grenswaarden besluit van 20 september 2001 kenmerk DWM/2001/8921A.. Uit het akoestisch onderzoek van LBP (Licht Buis & Partners) met kenmerk B070822aaAO.rsa van 7 januari 2008 blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Ruys de Beerenbrouckstraat niet meer bedraagt dan 56 dB. De geluidbelasting vanwege wegverkeer vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

Spoorweglawaai

De ontwikkeling ligt op meer dan 700 meter afstand van het spoor en daarom niet binnen een geluidzone van het spoor.

De ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de normen uit de Wet geluidshinder.

3.3.5 *Bodem*

Westelijke perceel

Op het westelijke perceel is in 1999 en 2007 bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat de bodem licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en EOX. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en benzeen.

Uit het onderzoek blijkt dat de grond matig tot sterk puinhoudend is. In het kader van de bouwaanvraag dient bodemonderzoek naar asbest te worden uitgevoerd conform de NVN 5707 (inclusief analyses).

Oostelijke perceel

Op een deel van het oostelijke perceel zijn in 1992 twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat in de bovengrond geen overschrijdingen ten opzichte van de streefwaarden zijn gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

De koolas houdende ondergrond is matig tot sterk verontreinigd met lood, licht tot matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met zink en kwik. De omvang van de koolas(houdende) bodemlaag en verontreiniging met lood en koper heeft een omvang van circa 120 m³. In 1993 is deze verontreiniging ontgraven en afgevoerd naar een verwerker. Er is een restverontreiniging ter plaatse van de hoofdwatervleiding achtergebleven.

In het kader van de bouwaanvraag zijn de bovengenoemde onderzoeken te oud. Er moet voor de locatie waar de woningen komen, een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd (conform de NEN 5740). Tevens dient er een vooronderzoek naar asbest conform de NVN 5707 te worden uitgevoerd. Indien de grond matig tot sterk puinhoudend is dient de grond analytisch te worden onderzocht.

3.3.6 *Milieuzonering bedrijven*

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'woonwijken 1' zoals vastgelegd in de Nota bedrijven en bestemmingsplannen van 2003. In dit gebiedstype zijn alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. De geplande supermarkt in dit plangebied valt onder categorie 2. De ontwikkeling (bestaande uit de realisatie van een supermarkt met daarbij grondgebonden woningen) is in overeenstemming

met de afstanden zoals opgenomen in de nota bedrijven en bestemmingsplannen.

3.3.7 *Energie, duurzaam bouwen*

Bij de ontwikkeling van deze locatie zal worden voldaan aan de ambities uit het 3E: Klimaatplan Delft 2003-2012. Dit houdt in dat naast een verscherpte EPC ook andere duurzaam bouwen maatregelen moeten worden genomen.

- Voor de winkelfunctie dient een EPC verscherping te worden bereikt van minimaal 8% ten opzichte van het vigerende bouwbesluit. Verder dienen alle vaste en kostenneutrale plus 30% van de variabele energiemaatregelen uit het Nationaal Pakket duurzaam bouwen Utiliteitsbouw te worden gerealiseerd.
- Voor de woningen dient een EPC verscherping te worden bereikt van minimaal 15% ten opzichte van het vigerende bouwbesluit plus alle vaste en kostenneutrale plus 50% van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket duurzaam bouwen woningbouw. Op basis van de gerealiseerde maatregelen kan de in Delft voor de woningen verplichte vergunning duurzaam bouwen worden aangevraagd.

Wanneer er voldaan wordt aan de ambities uit het 3E Klimaatplan Delft 2003-2012 is een financiële bijdrage mogelijk vanuit de Reserve Energiebesparende Maatregelen zowel voor de winkel als de woningen.

3.4 Ruimtelijke structuur

Door de historisch waardevolle omgeving is er zorgvuldig gekeken naar de inpassing en aansluiting op de omgeving.

Met één heldere stedenbouwkundige ingreep wordt de historische samenhang van beide delen van de oude Laan van Altena (te weten: de huidige Laan van Altena en de W.H. van Leeuwenlaan) hersteld. De nooit uitgevoerde rand en Zuidwestelijke hoek van het Nieuwe Park (monument) zijn nu Stedenbouwkundig afgemaakt. Het toegevoegde woningblok past stedenbouwkundig en typologisch in de historische karakteristiek van de Laan van Altena met zijn rijwoningen.

De Albert Heijn wordt de nieuwe 'landmark' in de knik van de Ruys de Beerenbrouckstraat. Op de hoek van deze weg met de W.H. van Leeuwenlaan krijgt de maximaal 10 meter hoge winkel een accent naar de Ruys de Beerenbrouckstraat toe, die maximaal 13 meter hoog mag worden.

Het gebouw zal niet vormgegeven worden als een gesloten blok, maar wordt voorzien van kleine en grote (semi-) transparante openingen. Zowel overdag als 's nachts zal de winkel daardoor niet te ervaren zijn als een 'dichte doos'. Het parkeren wordt in twee lagen uit het zicht opgelost op het dak van de supermarkt. De stalling van karren, regelapparatuur voor het parkeerdak (slagboom oid), emballage/ afvalverzameling voor de winkel en laden en lossen worden tevens inpandig opgelost.

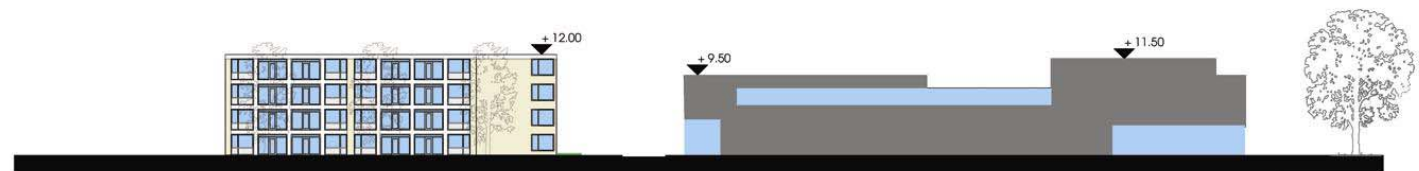
Door het doortrekken van de W.H. van Leeuwenlaan en de Laan van Altena en deze een gezamenlijke aansluiting te geven op de Ruys de Beerenbrouckstraat ontstaat er een riant voorplein met een ruime entree van de winkel. Dit plein zal oa. plaats gaan bieden aan enkele bomen, fietsenparkeren, glaszameling en invalideparkeerplaatsen. Ook worden de bestaande boomstructuren waar mo-



gelijk in de straten doorgezet.

Aan overzijde ontstaat, door deze nieuwe stedenbouwkundige structuur, ruimte om het groen rond de singel te vergroten. Door de parallelweg, die voor de huidige Albert Heijn langs loopt, op te heffen is het mogelijk de zichtas en het groen door te trekken tot aan de Ruys de Beerenbrouckstraat. Hierdoor ontstaat een continuering van het groen tussen het oostelijke deel van de Ruys de Beerenbrouckstraat met voornamelijk voortuinen en de open groene hoven in het westelijke deel. De beleving van het groene karakter wordt in dit middengebied versterkt door het groen hier aan weerszijden van de weg dicht bij elkaar te brengen.

De ruimtelijke opbouw binnen de oostelijke perceel sluit op een heldere manier aan op de omgeving. Langs de Laan van Altena worden de bestaande rijwo-



Ruys de Beerenbrouckstraat

ningen doorgezet met circa 12 grondgebonden woningen. De nieuwe woningen vullen het ontbrekende deel van de stedenbouwkundige structuur aan waardoor het vierkant vervolmaakt wordt. Het blok past in het ingezette ritme van één- en twee- lagen met een kap en de licht verspringende rooilijn aan de Laan van Altena (zie afbeelding 11). Het woningblok krijgt op de kop aan de Ruys de Beerenbrouckstraat vanwege zijn ligging een verbijzonderde vormgeving. Dat houdt in dat de kop aan 3 zijden een aantrekkelijke (voorkant) en open gevel (met veel ramen) krijgt.

Alle woningen krijgen een beukmaat van 6,0 meter en een diepte van circa 10,5 meter. Ze worden 2 bouwlagen hoog met een kap erop, maximaal 10,20 meter hoog. Rondom de tuinen komen als erfafscheiding hagen of muren, die passen bij de erfafscheidingen in het Agnetapark. Er wordt geparkeerd op eigen terrein in de voortuin van de woningen. Erkers en uitbouwen aan de voor- en achterzijde worden direct meeontworpen en gerealiseerd bij de nieuwbouw.

Een afwijkingsmarge van 10% van de in het ontwikkelingsplan genoemde maten en oppervlakten met een maximale overschrijding van de bouwhoogten met 0,5 meter is mogelijk.

3.4.1 Welstand

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

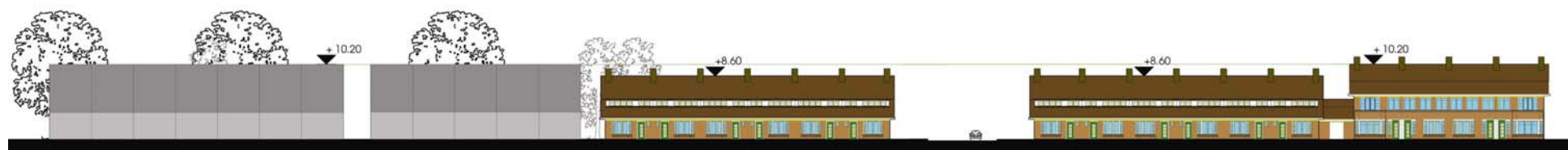
Het plangebied valt voor de Welstandsnota binnen twee gebiedstypen. Het westelijke perceel ligt in de Kuyperwijk en valt binnen het gebiedstype 'Open stad'. Voor dit gebied geldt geen referentie-architectuurtype. Als beoordelingscriteria voor de winkel zijn er op dit moment alleen de criteria voor het gebieds-

type. In het voor dit plan opgestelde beeldkwaliteitplan (24 april 2008) wordt een nieuw referentie architectuurtype voorgesteld voor deze locatie.

Het oostelijke perceel ligt in de Hof van Delft en valt binnen het gebiedstype 'Stratenplannen'. De plannen voor de woningen zijn te toetsen aan de hiervoor gestelde criteria. Voor een deel van dit gebied geldt als referentie-architectuurtype 'Neo modernisme'. Hiervoor wordt een wijzigingsvoorstel gedaan in het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd als gedeeltelijke wijziging van de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan zal tegelijk met dit ontwikkelingsplan in procedure worden gebracht.

Over dit concept ontwikkelingsplan en het concept beeldkwaliteitplan is vooroverleg gevoerd met de welstandscommissie op 21 februari 2008. De commissie is van mening dat het plan in het algemeen een goede aanzet is.



Laan van Altena

afbeelding 12: indicatieve weergave volumeopbouw Albert Heijn (p. 16) en woningen

3.5 Functies

3.5.1 Detailhandel

In de Ontwikkelingsvisie Delft Buurtwinkelcentra 2002 – 2010 (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2003) is er met het maken van de plannen voor de nabij gelegen buurtwinkelcentra Van Foreestweg en Hof van Delftlaan rekening gehouden met de voorgenomen uitbreidingsplannen van de Albert Heijn aan de Laan van Altena.

De nieuwe Albert Heijn heeft een goed vooruitzicht en trekt klanten vanuit de buurt maar ook van ver daarbuiten. Ook de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Harnaschpolder draagt bij aan een groeiend verzorgingsgebied.

Dit zal nog worden nog eens bevorderd door het verplaatsen en vergroten van de winkel. De ontwikkeling houdt in dat het *winkelvloeroppervlak* vergroot wordt van 950 m² naar 1.700 m². Hierbij opgeteld komen nog de benodigde laad- en losruimte, de opslag, dienstenruimte en verkeersruimten: totaal bedraagt de ontwikkeling circa 2.100 m² bvo exclusief parkeervoorziening.

3.5.2 Woningen

Op de locatie van de huidige Albert Heijn komen circa 12 eengezinswoningen (EGW). De woningen krijgen een voor- en achtertuin. Parkeren wordt voor 2 auto's per woning op eigen terrein opgelost. Alle woningen krijgen een beukmaat van 6,0 meter en een diepte van ca 10 meter.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een hellende kap. Het bruto vloeroppervlak bedraagt ongeveer 175 m² per woning. De woningen krijgen optie om op de begane grond circa 12 m² (6 x 2 meter) uit te bouwen, deze worden direct meeontworpen en gerealiseerd bij de nieuwbouw.

3.6 Cultuurhistorie

Tot aan bebouwing vanaf de jaren '20 van de twintigste eeuw was het plangebied onderdeel van het landelijke weidegebied direct ten westen van de oude stad. Het enige nog aanwezige element van dit landschap is de Laan van Altena, de oude toegangsweg tot het voormalige kasteel Altena dat nabij de huidige Altenahoeve stond. Deze oude weg liep oorspronkelijk vanaf de Vliet en maakte in het huidige plangebied een haakse bocht in noordwestelijke richting. In 1962 werd het deel voorbij deze knik in W.H. van Leeuwenlaan omgedoopt.

De bouw van de huidige supermarkt en een veranderde wegaansluiting hebben dit verloop echter later veranderd in de opeenvolging van straathoeken onder 45 graden, gericht op de Ruys de Beerenbrouckstraat.

Ten noorden van de Laan van Altena werd rond 1885 de arbeiderskolonie Agnetapark aangelegd en bebouwd. Rond 1925 werd dit woongebied uitgebreid met het 'Nieuwe Park'. In tegenstelling tot de informele Engelse landschapsstijl van het oude park kreeg het nieuwe deel een strakke orthogonale aanleg om een rechthoekige groene vijverpartij. Het ontwerp voor een aanvankelijk veel groter woongebied werd echter maar deels uitgevoerd, wat goed zichtbaar is aan de onafgemaakte rafelranden aan de westzijde van het Nieuwe Park. In

plaats daarvan werden kort na 1960 aan de (toen nog) Laan van Altena door 'de Gist' blokken portiekflats gebouwd. Bij die gelegenheid werd dat deel van de laan op verzoek van dit bedrijf in vernoemd naar hun oud-directeur Van Leeuwen

In 1929 vond de aanleg plaats van het eerste deel van de huidige Ruys de Beerenbrouckstraat, vanaf de binnenstad tot aan het Westplantsoen. Deze nieuwe route moest de ontsluitingsfunctie voor dit gebied over te nemen die tot dan toe door de Laan van Altena was vervuld. De Ruys de Beerenbrouckstraat werd geflankeerd door bebouwing met royale



voortuinen, bestaande uit losse woonhuizen en korte rijtjes. Er werd een langwerpige plantsoen met vijver en gemaal aan de Laan van Altena ontworpen.

Het na de oorlog aangelegde nieuwe deel van de Ruys de Beerenbrouckstraat richting de Provincialeweg kreeg het karakter van een met groen omzoomde 'parkway'. Er werd gestreefd naar een ruimtelijke westelijke stadsentree met doorkijkjes in de aangrenzende woonbuurten. De bebouwing ten noorden van de straat is een combinatie van een haken- met een strokenverkaveling. Deze open, groene karakteristiek beantwoordt in zekere zin die van het vooroorlogse deel van de Ruys de Beerenbrouckstraat met zijn open bebouwing.

In de knik nabij Westplantsoen/ Laan van Altena werd als 'landmark' een kerkgebouw gesitueerd, de 1966 gebouwde en in 1998 gesloopte Open Hofkerk. Het vrij grote volume paste goed in de groene structuur. Op deze plek zal de nieuwe Albert Heijn komen.

3.7 Archeologie

Binnen het ontwikkelingsgebied Albert Heijn - Laan van Altena zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Daarom is het in dit stadium niet mogelijk om randvoorwaarden voor planaanpassing m.b.t. archeologie te geven. Er geldt echter wel een redelijke tot zeer hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische sporen binnen het plangebied.

Het plangebied bevindt zich deels op de geulafzettingen van Duinkerke I en deels op de flank van deze geulafzettingen. Archeologisch onderzoek in de omgeving van Delft heeft aangetoond dat deze gebieden aantrekkelijke vestigingsplaatsen zijn voor bewoning vanaf de Romeinse tijd. Er bestaat tevens een verwachting voor archeologische waarden uit de Middeleeuwen. De verwachte sporen zullen zich vrij dicht onder het oppervlak bevinden: vrijwel direct onder de bouwvoor.

Voor aanvang van verstorende bodemingrepen dient deze verwachting te worden getoetst conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Onder verstorende bodemingrepen wordt verstaan die ingrepen die dieper dan 50 cm onder maaiveld plaatsvinden. Deze toetsing dient te worden uitgevoerd door middel van een archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO). Gezien de diepte van de verwachte sporen levert een IVO middels booronderzoek niet voldoende informatie om de verwachting te kunnen toetsen. Er dient derhalve vóór aanvang van verstorende bodemingrepen een IVO door middel van proef-

sleuven te worden uitgevoerd teneinde de archeologische verwachting te toetsen. Hiervoor geldt de landelijke norm dat 5 tot 10% van het areaal met proefsleuven dient te worden onderzocht.

Als de bodem daadwerkelijk verstoord gaat worden, dan is het van belang om eventuele eerdere verstoringen in het plangebied in kaart te brengen vóórdat de proefsleuven uitgevoerd worden. Dit voorkomt de nutteloze aanleg van proefsleuven en kan gebeuren door een kleinschalig booronderzoek uit te voeren. Wanneer hieruit blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied intact is, moet conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg de verwachtingen omtrent de archeologische waarden getoetst worden.

Indien er na dit vooronderzoek sprake is van behoudenswaardige archeologische resten zal er naar worden gestreefd deze waarden te behouden door inpassing in de bouwplannen. Mocht dit niet tot de mogelijkheden behoren, dan dienen eventuele behoudenswaardige archeologische resten door middel van een opgraving nader te worden onderzocht. De kosten hiervan zijn voor rekening van de verstoorder.



afbeelding 13: trekkan archeologische vondsten

4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Nota Ruimte*

De op 27 februari 2006 in werking getreden Nota Ruimte geeft het nationale ruimtelijke beleid voor de ontwikkeling van Nederland weer en schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. In de Nota Ruimte worden gewenste ontwikkelingen gestimuleerd, zoals het versterken van de dynamiek in de bestaande steden door het voldoende ruimte bieden voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen en water. Hierbij dienen verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied zo optimaal mogelijk worden benut.

4.2 Provinciaal Beleid

4.2.1 *Streekplan*

Op 19 februari 2003 is het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Ook in het streekplan wordt de nadruk gelegd op het belang van het behoud van de veelzijdigheid van het stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de legenda-eenheid 'stads- en dorpsgebied'; een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met winkel- en andere stedelijke voorzieningen. Op een gedeelte van het plangebied is de aanduiding 'beschermde stadsgezicht' van toepassing. Dit betekent dat ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met bestaande cultuurhistorische waarden.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 *Regionaal Structuurplan*

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden is op 20 februari 2002 vastgesteld.

Het plangebied valt binnen de legenda-eenheid 'bestaand stads- en dorpsgebied'. De aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering dienen hierbinnen zoveel mogelijk worden benut, onder handhaving van karakter- en structuurbepalende niet-bebouwde ruimten en met inachtneming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Inmiddels wordt het RSP herzien: het ontwerp RSP is in november 2007 vastgesteld. In het nieuwe RSP gelden op hoofdlijnen voor bestaand stedelijk gebied dezelfde beleidsuitgangspunten voor verdichting en vernieuwing.

4.3.2 *Regionale detailhandelsstrategie*

Het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft op 13 december 2006 de Regionale Structuurvisie Detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2006-2011 vastgesteld, die de beleidskeuzes bevat voor het regionale detailhandelsbeleid. Detailhandelontwikkelingen op buurt- en wijkniveau zijn in principe een lokale aangelegenheid.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwikkelingsplan is onderwerp van inspraak. Het concept ontwikkelingsplan wordt in het kader van inspraak ter inzage gelegd voor een periode van 2 weken (van 1 april tot en met 15 april). Gedurende de inspraakperiode wordt de gelegenheid geboden tot mondelinge inspraak, hiertoe wordt een inspraakbijeenkomst gehouden op 8 april 2008 in de inspraakperiode. Alle inspraakreacties worden samengevat en beantwoord in een nota Inspraak.

Het ontwikkelingsplan zal naar aanleiding van de reacties eventueel worden aangepast.

Na de inspraak worden het (aangepaste) plan en de nota Inspraak voorgelegd aan 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 herstructurering van het plangebied is een private ontwikkeling. Ahold Vastgoedontwikkeling BV zal op haar grondgebied zowel een nieuwe winkelvestiging als woningbouw met bijbehorende parkeerplaatsen realiseren. Ten behoeve van het parkeren op eigen terrein van de woningen zal Ahold Vastgoedontwikkeling BV een strook grond verwerven van de gemeente. Daarentegen zal de gemeente openbare parkeerplaatsen en het openbaar groen aan de Storklaan en de W.H. van Leeuwenlaan van Ahold Vastgoedontwikkeling BV verkrijgen. Deze transacties vinden plaats met gesloten beurzen, dat houdt in dat Ahold Vastgoedontwikkeling BV de kosten van het bouw- en woonrijp maken voor haar rekening neemt en draagplichtig wordt voor de fiscale gevolgen van deze transacties.

De herstructurering van de infrastructuur en de groenvoorziening binnen de projectgrens aan de Storklaan, de W.H. van Leeuwenlaan, de Laan van Altena en de Ruys de Beerenbrouckstraat komt voor rekening van Ahold Vastgoedontwikkeling BV.

Per saldo heeft deze ontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente. Als gevolg van de herstructurering komt tevens een klein stuk grond vrij in het verlengde van de vijver tussen de Laan van Altena, de Ruys de Beerenbrouckstraat en de Donker Curtiusstraat. Deze grond, op dit moment deels van Albert Heijn en deels van de gemeente zal door de gemeente worden ingericht als groen ter uitbreiding van het plantsoen langs de vijver.

Colofon

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

24 april 2008

