

Ontwikkelingsplan Lindelaan - Elzenlaan

22 september 2008

ONTWIKKELINGSPLAN LINDELAAN - ELZENLAAN



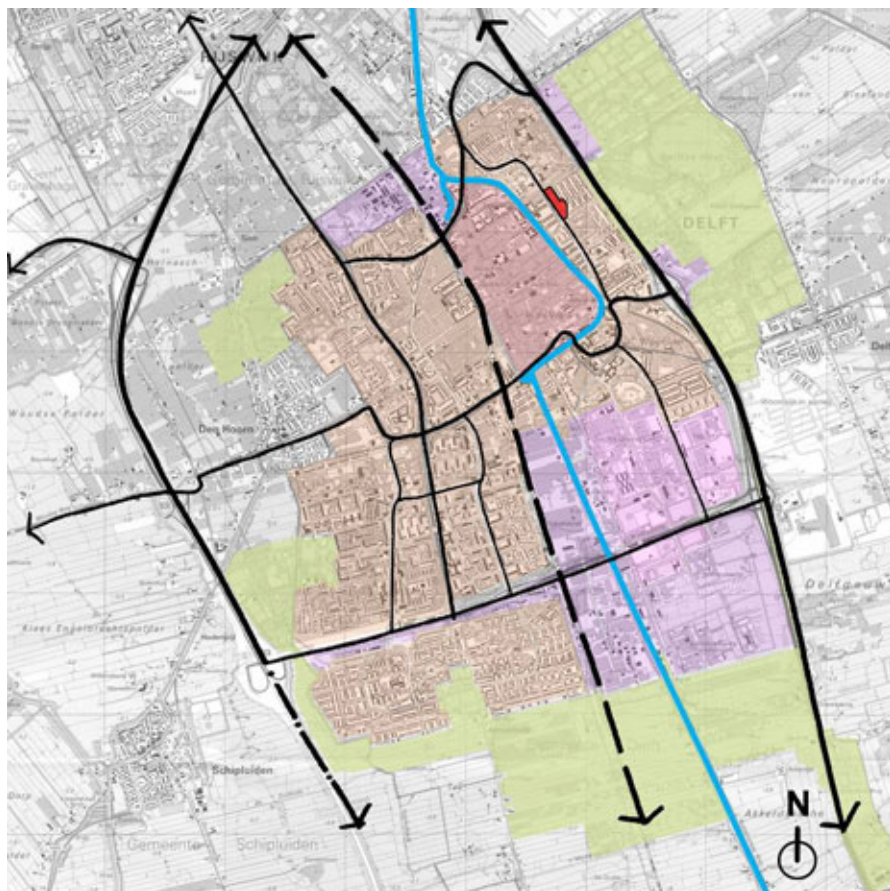
Gemeente Delft

Sector Stedelijke Ontwikkeling

22 september 2008

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3	4.1 Algemeen.....	11
1.1 Aanleiding.....	3	4.2 Mobiliteit.....	12
1.2 Ontwikkelingsovereenkomst.....	3	4.3 Milieu.....	15
1.3 Plangebied en vigerende regeling.....	4	4.4 Ruimtelijke structuur.....	19
2 SAMENVATTING.....	7	4.5 Functies.....	23
2.1 Inleiding.....	7	4.6 Cultuurhistorie.....	25
2.2 Het bouwplan.....	7	4.7 Archeologie.....	26
2.3 Beleid.....	8	5 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	29
3 BESTAANDE SITUATIE.....	9	6 UITVOERBAARHEID.....	31
3.1 Ligging in de stad.....	9	6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
3.2 Ruimtelijke opbouw.....	9	6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	31
3.3 Functionele opbouw.....	9	COLOFON.....	33
3.4 Verkeer en vervoer.....	9		
3.5 Milieu.....	9		
4 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE.....	11		



afbeelding 1: ligging in de stad



afbeelding 2: begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Vestia Delft bereidt in samenwerking met de gemeente Delft de herstructurering van de Bomenwijk voor. Om te zorgen dat het prettig wonen blijft in de wijk, nu en in de toekomst, zijn maatregelen nodig.

De naoorlogse buurt voorziet in een specifieke woonbehoefte en bevat veel waardevolle elementen. De sociale verbanden zijn sterk en het groene karakter en de stedenbouwkundige opzet van de buurt zijn waardevolle elementen. De technische staat van de woningen is slecht. Woningen beschikken over verouderde installaties, zijn gehorig en er is sprake van vocht- en tochtproblemen. De maatregelen zijn dan ook sterk gericht op renovatie en nieuwbouw van de woningvoorraad. Deze aanpak gebeurt stapsgewijs. De eerste fase in dit proces is de realisatie van deelplan 1, met daarbij een klein deel van deelplan 2a langs de Elzenlaan.

1.2 Ontwikkelingsovereenkomst

Vestia Delft en de gemeente Delft hebben een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten voor de herstructurering van de hele Bomenwijk. Deze ontwikkelingsovereenkomst is vastgesteld door B&W op 22 mei 2007. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de gehele aanpak van de Bomenwijk. Deze behelzen het totaal van werkzaamheden in het plangebied Bomenwijk en bestaan onder meer uit:

1. de planontwikkeling in het plangebied;
2. de uitplaatsing van bewoners en gebruikers;
3. sloopwerkzaamheden ter voorbereiding van de realisatie van gebouwen en openbare voorzieningen
4. de realisatie van de gebouwen door Vestia;
5. de realisatie van de openbare voorzieningen door Vestia.

De aanpak van de Bomenwijk vindt gefaseerd plaats. De totale aanpak zal zo'n 10-15 jaar duren. Het tempo van de herstructurering wordt bepaald door het tempo van de herhuisvesting.

afbeelding 3: fasering herstructurering Bomenwijk



1.3 Plangebied en vigerende regeling

Voor het plangebied geldt sinds 29 april 2008 het bestemmingsplan Noordoost dat is goedgekeurd op 19 februari 2008. Het bestemmingsplan kent aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen toe: “woondoeleinden”, “gemengde doeleinden”, “tuin”, “voortuin”, “verkeersdoeleinden 1”, “openbaar groen” en “water”. Tevens zijn binnen het plangebied de volgende aanduidingen van toepassing: “ecologische zone” binnen de bestemming “openbaar groen” en “ondergrondse parkeervoorziening” binnen de bestemming tuin.

Het plan is onder te verdelen in 3 blokken:

1. De woontoren met supermarkt
2. Het haakblok met bedrijfsruimten
3. De eengezinswoningen

1. De woontoren met supermarkt

Gevraagd wordt een woontoren met supermarkt, opgebouwd uit een hoogbouw van 9 bouwlagen en een laagbouw van 2,5 bouwlagen.

In artikel 6 van de voorschriften is bepaald dat gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “gemengde doeleinden” bestemd zijn voor: wonen (niet op de begane grond), detailhandel, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden (allen alleen op de begane grond) en bijbehorende voorzieningen.

Strijdigheden met de voorschriften van het bestemmingsplan bestaan uit:

- De zuidzijde van de laagbouw ten behoeve van de supermarkt en woningen valt buiten het bebouwingsvlak en komt op gronden met de bestemming “verkeersdoeleinden 1” en “water” met medebestemming “ecologische zone”. Op deze gronden is wonen en/of detailhandel niet toegestaan;
- De balkons van de hoogbouw vallen buiten het bebouwingsvlak en komen op gronden met de bestemming “verkeersdoeleinden 1”;
- De hoogbouw overschrijdt aan de zuidzijde de scheidingslijn van de bouwhoogten en is in strijd met de maximale bouwhoogte van 1,5 laag;
- De laagbouw is 2,5 bouwlaag hoog en overschrijdt de maximale bouwhoogte van 1,5 bouwlaag;

2. Het haakblok met bedrijfsruimten

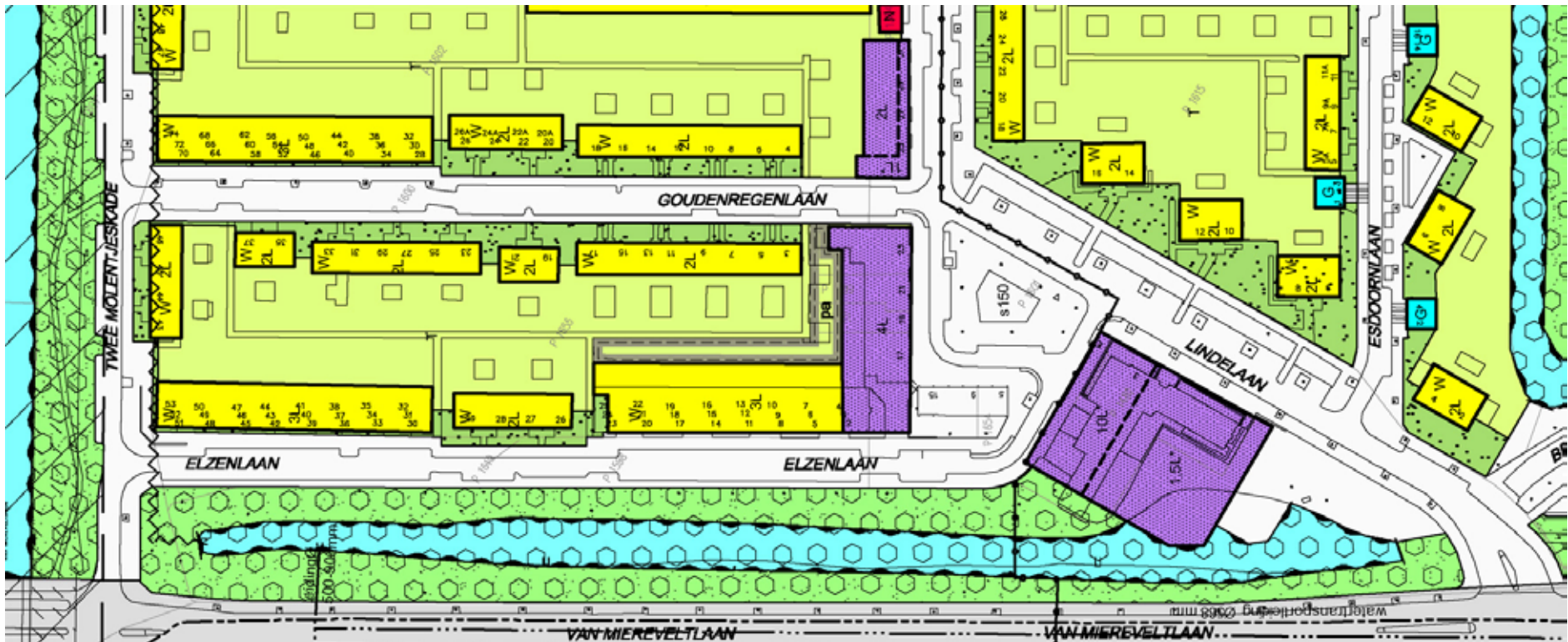
Gevraagd wordt een L-vormig bouwblok. De korte zijde van 4 bouwlagen, aan de zijde van het pleintje, bestaat uit een bedrijfsruimte op de begane grond en woningen op de overige bouwlagen. De lange zijde van 3 bouwlagen, aan de zijde van de Elzenlaan, bestaat uit appartementen. Onder het gehele bouwblok komt een ondergrondse parkeergarage met bergingen ten behoeve van de woningen. De in- en uitrit van de parkeergarage bevindt zich aan de noordoostzijde van het bouwblok, in de Goudenregenlaan.

In artikel 3 van de voorschriften is bepaald dat gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “woondoeleinden” bestemd zijn voor: wonen en uitsluitend onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing pa op de plankaart.

In artikel 6 van de voorschriften is bepaald dat gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “gemengde doeleinden” bestemd zijn voor: wonen (niet op de begane grond), bedrijven, detailhandel, kantoren, dienstverlening, maat-

schappelijke doeleinden (allen alleen op de begane grond) en bijbehorende

BESTEMMINGEN		art no. aanwijzingen	OVERIGE AANWIJZINGEN	
	woondoeleinden	3		ondergrond met bestaande bebouwing, tuinnummers, en kadastrale indeling
	gemengde doeleinden	5		grens van het plan
	tuin	14		bladgrens
	voorkuif	15		bouwgrens
	openbaar groen	16		bouwvlak
	verkeersdoelklasse 1	17		bestemmingsgrens
	verkeersdoelklasse 2	18		scheidinglijn bouwhoogte
	verkeersdoelklasse 3	19		ZL, ZL', ZL'' - maximaal aantal bouwlagen (' is geen kap toegestaan, '' is leesaanwijzing)
	water	20		HH7, HH7' - maximaal toegestane goothoogte in meters (' is geen kap toegestaan)
MEDEBESTEMMINGEN		art no. aanwijzingen		parkeren
	waterkeringgebieden	22		ondergrondse parkeervoorziening
	rooiplanleiding	23		watervetbinding
	watertansportleiding	23		s120
	cultureelhistorisch waardevolle bebouwing	24		speelplek met minimum oppervlak in m
				ecologische zone



voorzieningen.

In artikel 14 van de voorschriften is bepaald dat gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “tuin” bestemd zijn voor o.a.: tuin en onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing pa op de plankaart.

Strijdigheden met de voorschriften van het bestemmingsplan bestaan uit:

- De bedrijfsruimte en de containerruimte op de begane grond vallen aan de zijde van de in- en uitrit van de parkeergarage buiten het bebouwingsvlak en komen op gronden met de bestemming “tuin”;
- Alle balkons vallen buiten het bebouwingsvlak en komen op gronden met de bestemming “verkeersdoeleinden 1”;
- Aan de noordwest zijde van het bouwblok valt de buitenste woning deels buiten het bebouwingsvlak en komt op gronden met de bestemming “voortuin”;
- Het trappenhuis ter hoogte van de hoekwoning aan de noord zijde van het bouwblok valt buiten het bebouwingsvlak en komt op gronden met de bestemming “tuin”;

3. De eengezinswoningen

Gevraagd wordt een rechthoekig bouwblok met 16 eengezinswoningen van 3 bouwlagen, inclusief een lage kap.

In artikel 3 van de voorschriften is bepaald dat gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “woondoeleinden” bestemd zijn voor: wonen en uitsluitend onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing pa op de plankaart.

In artikel 14 van de voorschriften is bepaald dat gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “tuin” bestemd zijn voor o.a.: tuin en onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing pa op de plankaart.

In artikel 15 van de voorschriften is bepaald dat gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “voortuin” bestemd zijn voor: open ruimte, erf en parkeren ter plaatse van de aanwijzingen p en pb op de plankaart.

Strijdigheden met de voorschriften van het bestemmingsplan bestaan uit:

- De woningen vallen gedeeltelijk buiten het bebouwingsvlak en komen op gronden met de bestemming “tuin” en “voortuin”;

- Een deel van het bouwblok is in strijd met het toegestane aantal bouwlagen omdat op grond van de plankaart dit deel van het bouwblok uit ten hoogste 2 bouwlagen mag bestaan;

Realisatie van dit bouwplan ter plaatse vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2 SAMENVATTING

2.1 Inleiding

De Bomenwijk is een wederopbouwbuurt met kenmerkende architectuur en bouwsystematiek. De woningen in de buurt zijn technisch sterk verouderd, en ook functioneel toe aan vernieuwing. Daarom zal de komende jaren worden gewerkt aan de herstructurering van de buurt en is tussen de gemeente en woningbouwcorporatie Vestia een overeenkomst gesloten. Hierin is onder meer de fasering van het project geregeld.

Deelplan 1 van de herstructurering voorziet in de bouw van een supermarkt en een substantiële hoeveelheid sociale woningbouw gericht op ouderen. Daarvoor is reeds in 2006 een ontwikkelingsplan opgesteld. De inhoud daarvan is meegenomen in het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan Noordoost, dat inmiddels vigeert voor dit gebied. Bij de verdere uitwerking van het plan zijn de toen gestelde kaders deels losgelaten om tot een plan te komen dat beter

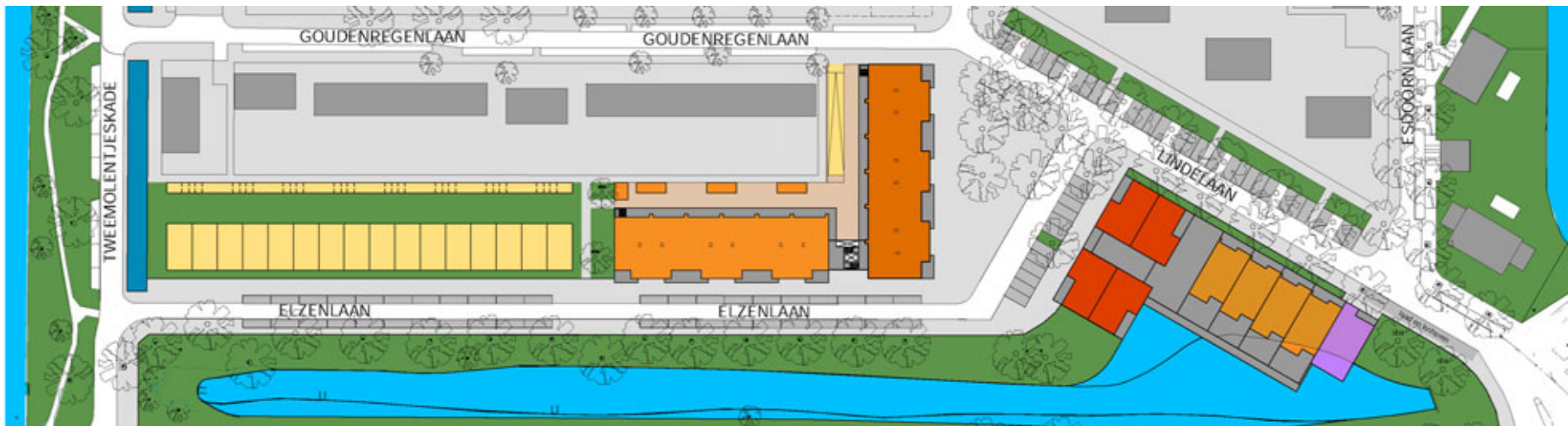
uitvoerbaar is. Ook is het plan inmiddels uitgebreid met 16 eengezinswoningen in het gebied van Deelplan 2a. Dit bouwplan is inmiddels voldoende uitgewerkt om in te dienen. Dit bouwplan past niet in bestemmingsplan Noordoost, aangezien dit deel indertijd conserverend bestemd is.

Het plan dat nu wordt ingediend past dan ook niet binnen het bestemmingsplan Noordoost en vereist dus een vrijstelling in de zin van artikel 19 WRO.

Voor deze vrijstelling is het om bovengenoemde redenen nodig opnieuw een ontwikkelingsplan te maken.

2.2 Het bouwplan

Het plan is onder te verdelen in 3 blokken: De woontoren met supermarkt, het



Ontwikkelingsplan Lindelaan - Elzenlaan

haakblok met bedrijfsruimten, en 16 eengezinswoningen.

Het plan voorziet in de realisatie van een behoorlijk bouwvolume bij de entree van de Bomenwijk. Gekozen is voor een supermarkt direct bij de entree van de wijk, omdat het een supermarkt is voor geheel Vrijenban. De supermarkt wordt ruim 5,5 meter hoog, met daarboven woningen, grotendeels in een toren van 8 woonlagen. Het complex wordt hierdoor in totaal ca. 30 meter hoog ter plaatse van de toren, en ca. 9 meter langs de Lindelaan.

Het haakblok met appartementen en aan het plein bedrijfsruimten, vormt de hoek van de Lindelaan naar de Elzenlaan. Het blok is L-vormig met een strook van 4,5 laag aan het plein en een strook van 3 lagen langs de Elzenlaan. Onder het gehele blok ligt een ondergrondse parkeergarage waarvan de toegang aan de Goudenregenlaan ligt.

Langs de Elzenlaan komen 16 eengezinswoningen van 3 lagen. De rooilijn van de woningen verspringt ten opzichte van het haakblok zodat aan de voorzijde van de woningen ruimte is voor een kleine voortuin. Aan de zijde van de Tweemolentjeskade blijft voldoende ruimte voor de nog te realiseren watergang tussen de Elzenlaan en de Wilgenlaan.

Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte in het gebied wordt in samenwerking met de gemeente een plan gemaakt. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de inpassing van het maaiveldparkeren, behoud en toevoeging van bomen, (sociale) veiligheid en de ruimtelijke karakteristiek van de Bomenwijk.

2.3 Beleid

Het plan is beoordeeld vanuit verschillende beleidsaspecten zoals mobiliteit, milieu, ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie en archeologie.

Mobiliteit

Zowel de toename van het verkeer ten gevolge van de extra woningen als ten gevolge van de supermarkt leidt niet tot problemen met de ontsluiting van de wijk. Voor bewonersparkeren worden 61 parkeerplaatsen gerealiseerd in een gebouwde voorziening onder het haakblok. In het openbaar gebied zijn ca. 70 parkeerplaatsen nodig. Met 26 parkeerplaatsen op de Lindelaan, 40 parkeerplaatsen op de Elzenlaan en 10 parkeerplaatsen op het plein wordt aan deze parkeerbehoefte voldaan.

Milieu

In de Bomenwijk is sprake van een waterbergingsstekort. Binnen deze fase kan daar slechts beperkt invulling aan worden gegeven. In ieder geval wordt water dat bij de supermarkt verloren gaat gecompenseerd. Bij alle nieuwbouw wordt ook gescheiden riolering aangelegd.

In het gebied komen lichte bodemverontreinigingen voor. Daarvoor moet nog aanvullend onderzoek worden verricht. Wat betreft geluid wordt bij enkele woningen niet aan de norm voldaan, en zullen maatregelen of een besluit hogere grenswaarden moeten worden genomen.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ligging in de stad

De Bomenwijk ligt in de oostelijke naoorlogse schil van de stad. De buurt wordt begrensd door de Van Miereveltlaan aan de westzijde, de rijksweg A13 aan de oostzijde, de watergang langs de Esdoornlaan in het zuiden en de Tweemolentjeskade in het noorden. De bouwplannen waarvoor dit ontwikkelingsplan wordt opgesteld betreft de locatie bij de entree van de wijk, bestaande uit het voormalige partycentrum "het Witte Huis", de bebouwing aan het Lindeplein en de woonblokken aan de Elzenlaan (zie afbeelding 2: begrenzing plangebied).

3.2 Ruimtelijke opbouw

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

De buurt bestaat uit 3 laagse (en plaatselijk 4 laagse) portieketagewoningen, 2 laagse gezinswoningen en 2 laagse duplexwoningen. Er is een fraaie afwisseling van 4 en 2 lagen, met subtiele rooilijnverspringingen. Alle woningen hebben een flauwhellende kap als bovenbeëindiging. De entree van de buurt wordt gevormd door de diagonaal ingestoken Lindelaan. Deze passeert hierbij het (inmiddels gesloopte) partycentrum "het Witte Huis" waarnaast een pleintje als centrum van de buurt fungeert. Aan het Lindeplein is een bescheiden aanbod winkels te vinden alsmede een buurthuis.

3.3 Functionele opbouw

De bomenwijk is een woonbuurt met slechts een gering aantal andere functies. Deze waren allen gesitueerd aan de Lindelaan. Het betrof een gering aantal winkels, een partycentrum en een buurthuis. De 'schil' waarin de Bomenwijk zich bevindt heeft een aantal grotere terreinen waar zich maarschappelijke voorzieningen bevinden. Ten noorden van de Bomenwijk is het St. Joristerrein gesitueerd, waarop GGZ-Delfland zijn vestiging heeft. Aan de zuidzijde bevindt zich de Bieslandhof, een verzorgingstehuis.

3.4 Verkeer en vervoer

De Bomenwijk en het plangebied van deelplan 1 zijn aangesloten op de van Miereveltlaan, een wijkontsluitingsweg die in de toekomst als zodanig zal worden ingericht. De buurt zelf bestaat uit erftoegangswegen.

Het dichtstbijzijnde openbaar vervoer zijn de buslijnen 60 en 62. Deze buslijnen rijden beide overdag elk kwartier en hebben twee haltes langs de Van Miereveltlaan. De bussen verbinden de Bomenwijk met enerzijds station Delft en anderzijds Ypenburg/Nootdorp/Leidschenveen.

In de Bomenwijk zijn twee fietsroutes op wijkniveau aanwezig. De buurt wordt aan drie zijden omsloten door fietsroutes van het stadsnetwerk.

3.5 Milieu

De Bomenwijk maakt onderdeel uit van de Bieslandse Bovenpolder. In deze polder bedraagt het watertekort 140 m³ per hectare ten opzichte van de norm van 325 m³ per hectare. De Bomenwijk heeft een totale omvang van ca. 11 hectare. Het plangebied voor deelplan 1a omvat ongeveer 1 hectare. In het

plangebied ligt een watergang langs de Van Miereveltlaan. De waterkwaliteit is matig. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de geringe aanwezigheid van oppervlaktewater en een beperkte doorstroming.

De riolering is thans nog gemengd, wat betekent dat het normale afvalwater samen met het regenwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringinrichting. Bij veel regelval vindt er overstort plaats op het oppervlaktewater. Er komen in het plangebied plaatselijk hoge grondwaterstanden voor. De ontwateringsdiepte is op sommige plaatsen minder dan 50 cm onder maaiveld.

De zone langs de Van Miereveltlaan maakt deel uit van de ecologische boomstructuur. In het plan bevinden zich geen primaire, secundaire ecologische verbindingzones of ecologische kerngebieden. De watergangen langs de Van Miereveltlaan maken wel deel uit van de watergebonden ecologische structuur. Daarnaast bevinden zich in de wijk plantsoenen en boomstructuren die geen deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur maar wel van groot belang zijn voor de verspreiding van soorten en als leefgebied voor diverse soorten. In het gebied komen diverse beschermde soorten voor zoals gierzwaluwen, dwergvleermuizen en watervleermuizen. Met name langs de watergang langs de Van Miereveltlaan bevinden zich veel watervleermuizen.

In dit plangebied wordt thans voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

Het plangebied ligt binnen de zone als gevolg van wegverkeerslawaaï op grond van de Wet geluidhinder. Het betreft hierbij de Van Miereveltlaan. De huidige geluidbelasting op de woningen voldoet niet aan de voorkeurgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Daarom zijn al in 2006 hogere grenswaarden aangevraagd en verleend. Dit geldt echter maar voor een deel van de woningen in het plangebied.

Het plangebied ligt voor een deel binnen de L-contour (lichte geurhinder) van DSM. Er is daarom licht geurhinder aanwezig.

Op grond van de bodemkwaliteitskaart bevindt het gebied zich in de G2A-zone. Dat wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en PAK worden verwacht. Een deel van het gebied is onderzocht en hieruit blijkt dat in het plangebied sprake is van lichte bodemverontreiniging. (Zie ook 4.3.6)

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een bedrijf dat onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) valt en ook niet binnen het invloedsgebied van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In het plangebied zijn aan de Lindelaan een aantal kleine bedrijven gevestigd waar onder kleine detailhandel (bakker, snackbar)

4 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

4.1 Algemeen

De realisatie van deze eerste fase in de herstructurering kan niet los gezien worden van de totale herstructurering van de Bomenwijk. De huidige Bomenwijk bestaat uit 634 woningen. In deze fase worden 56 woningen gesloopt. Vervolgens worden 36 huurappartementen, 35 aanleunwoningen en 16 eengezinswoningen gerealiseerd, een toename van 31 woningen. Toch zal de gehele herstructurering van de Bomenwijk leiden tot een afname van het woningaantal. In de ontwikkelingsovereenkomst is opgenomen dat na afronding de buurt zal bestaan uit ongeveer 450 – 500 woningen.

Met name van de volgende drie punten is het van belang zorg te dragen voor een goede bewaking tijdens de verdere planontwikkeling:

- woningvoorraad en -differentiatie
- parkeren
- waterhuishouding

Waar publiekrechtelijke borging gewenst is, moet men zich realiseren dat voorliggend ontwikkelingsplan alleen de zaken van deze fase vastlegt.

De herstructurering omvat zowel renovatie als sloop en nieuwbouw. Wat betreft de parkeerproblematiek moet het uitgangspunt zijn dat in de eindsituatie geen sprake is van een parkeerprobleem.

De eisen volgend uit de nationale wetgeving en provinciale regelgeving wat betreft de waterhuishouding voor de gehele Bomenwijk kunnen niet in dit ontwikkelingsplan worden vastgelegd. Daarom is het uitgangspunt een gelijkblijvende bergingscapaciteit binnen dit deelplan. De gewenste toename wordt pas in een later stadium vastgelegd. De gewenste koppeling van de watergangen aan Elzenlaan en Wilgenlaan is vastgelegd in het bestemmingsplan Noord-oost. Op het moment van uitvoering zal worden gezien welke inrichting het meest optimaal is.

afbeelding 4: Verkavelingsbeeld in hoofdlijnen



4.2 Mobiliteit

4.2.1 *Autoverkeer en parkeren*

LVVP

In het Lokaal verkeers- en vervoersplan (LVVP; juni 2005) zijn geen relevante ontwikkelingen opgenomen voor de Bomenwijk. De buurt bestaat louter uit erfdoorgangswegen en dit dient ook in de toekomst gehandhaafd te blijven. De Van Miereveltlaan wordt tussen 2010 en 2015 ingericht als wijkontsluitingsweg. Dit heeft geen (negatieve) invloed op de ontsluiting van de Bomenwijk.

Ontsluiting

Het plan van de Lindelaan en de Elzenlaan bestaat uit het slopen van 4 eengezinswoningen, 48 portiekwoningen, 4 winkels met woning en partycentrum 'Het witte huis'. Toegevoegd worden 16 eengezinswoningen, 36 appartementen, 35 aanleunwoningen, bedrijfsruimten en een supermarkt.

Effectief komen er daardoor 31 woningen bij – dit is circa 5% op het totale aantal woningen in de wijk. Deze toename leidt tot meer verkeersbewegingen.

De supermarkt heeft een functie op wijkniveau (Vrijenban) en zal naar verwachting niet veel autoverkeer van buiten de wijk Vrijenban aantrekken. Het inmiddels gesloopte partycentrum had zowel een functie op wijkniveau (als buurthuis), als een stedelijke/regionale functie als partycentrum. De supermarkt leidt tot meer verkeersbewegingen verspreid over de dag. Het partycentrum genereerde vooral 's avonds verkeer, geconcentreerd rond het begin en einde van een feest of bijeenkomst.

Zowel de toename van het verkeer ten gevolge van de extra woningen als ten gevolge van de supermarkt leidt niet tot problemen met de ontsluiting van de wijk. Het merendeel van het (extra) verkeer zal naar verwachting de Lindelaan gebruiken als ontsluitingsroute. Deze heeft voldoende restcapaciteit om het extra verkeer te verwerken.

Het laden en lossen van de supermarkt vindt plaats langs de Lindelaan, waar een laad- en loshaven langs de weg zal worden gemaakt. Het vrachtverkeer zal de buurt via de Lindelaan binnenrijden en ook weer uitrijden, om de overlast van deze voertuigen tot een minimum te beperken. Ten behoeve van de veiligheid worden afspraken gemaakt met de te vestigen supermarktketen over het begeleiden van het vrachtverkeer.

Parkeren

Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals die in 2006 door de gemeenteraad (opnieuw) zijn vastgesteld in de nota *Parkeren en Stallen*. Voor de Bomenwijk zijn de normen voor de schil van toepassing. Onder het Haakblok wordt een parkeergarage gebouwd met 61 parkeerplaatsen. Uit kosten-, en veiligheidsoverwegingen kan deze garage het beste voor bewoners worden gereserveerd zodat het mogelijk is de garage af te sluiten voor het overig publiek. In de onderstaande tabel is de behoefte aan parkeerplaatsen van de bewoners van de nieuwbouwwoningen weergegeven. Aangezien er een behoefte is aan 58 parkeerplaatsen is er in de garage voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte van de bewoners te voorzien.

Op maaiveld is voldoende parkeergelegenheid nodig voor de bezoekers van de nieuwbouwwoningen, voor de 2-onder-1-kap woningen aan de overzijde van de Lindelaan en voor werknemers en bezoekers van de bedrijfsruimten en de supermarkt. De onderstaande tabel geeft het benodigde aantal parkeerplaatsen op straat weer. Het gaat in totaal om 91 parkeerplaatsen voor de afzonderlijke functies. Voor de functies waarvoor op straat wordt geparkeerd mag echter worden gerekend met dubbel ruimtegebruik (ASVV 2004, p. 206). In totaal zijn er dan 70 parkeerplaatsen benodigd op. Met 26 parkeerplaatsen op de Lindelaan, 40 parkeerplaatsen op de Elzenlaan en 10 parkeerplaatsen op het plein wordt aan deze parkeerbehoefte voldaan.

Bij het maken van het ontwerp van de openbare ruimte wordt expliciet aandacht besteed aan de benodigde stallingsruimte voor fietsen van bezoekers van de supermarkt en de bedrijven.

Tabel 1: Benodigd aantal parkeerplaatsen voor bewoners van nieuwbouwwoningen in de garage

functie	aantal	type	norm	parkeerpl.
Eengezinswoningen	16 won.	Vrije sector duur*	1,3**	21
Appartementen (haak)	36 app.	Sociale huur > 2 kamers	0,9**	33
Appartementen (toren)	35 won.	Aanleunwoningen	0,1**	4
Totaal				58

*Vrije sector duur betekent een waarde van de woning van meer dan € 300.000,-.

** Dit zijn de normen voor de bewoners. Bij deze norm komt nog 0,3 voor de bezoekers. Aangezien de bezoekers op straat parkeren zijn die niet meegenomen in deze tabel

Tabel 1: parkeren op eigen terrein

Tabel 2: parkeren in de openbare ruimte

Tabel 2: benodigd aantal parkeerplaatsen op straat

functie	aantal	type	norm	parkeerpl.	Dubbelgebruik			
					middag	koop-avond	avond	zaterdag
Eengezinswoningen	16 won.	Vrije sector duur**	0,3***	5	3	5	5	3
Appartementen (haak)	36 app.	Sociale huur > 2 kamers	0,3***	11	7	10	11	7
Appartementen (toren)	35 won.	Aanleunwoningen	0,3***	10	6	9	10	6
Supermarkt	1.026 m ²	Wijk- en buurtcentra	3,25	34	24	34	7	34
Bedrijfsruimten	730 m ²	Diverse functies	3,00	22	22	3	2	2
2-onder-1-kap bestaand	6 won.	Vrije sector midden/laag*	1,5	9	6	9	9	6
Totaal				91	68	70	44	58

*Vrije sector midden/laag betekent een waarde van de woning tussen de € 150.000 en € 300.000,-.

**Vrije sector duur betekent een waarde van de woning van meer dan € 300.000,-.

*** Dit zijn de normen voor de bezoekers van de nieuwbouwwoningen. De werkelijke norm voor de woningen is hoger. De bewoners zijn in deze berekening niet meegenomen, omdat zij in de garage parkeren.

4.2.2 Openbaar vervoer

Het dichtstbijzijnde openbaar vervoer zijn de buslijnen 60 en 62. Deze buslijnen rijden beide een halfuursdienst en hebben een halte langs de Van Miereveltlaan. De bussen verbinden de Bomenwijk met enerzijds station Delft en anderzijds Ypenburg/Nootdorp/Leidschenveen.

Vanaf de nieuw te bouwen appartementen is de loopafstand naar de bushalte 100 à 150 meter. De locatie wordt goed ontsloten door openbaar vervoer.

afbeelding 5: Buslijnnennet Delft (vanaf december 2007)



afbeelding 6: Fietsrouten netwerk Bomenwijk en omgeving (Fietsactieplan II)



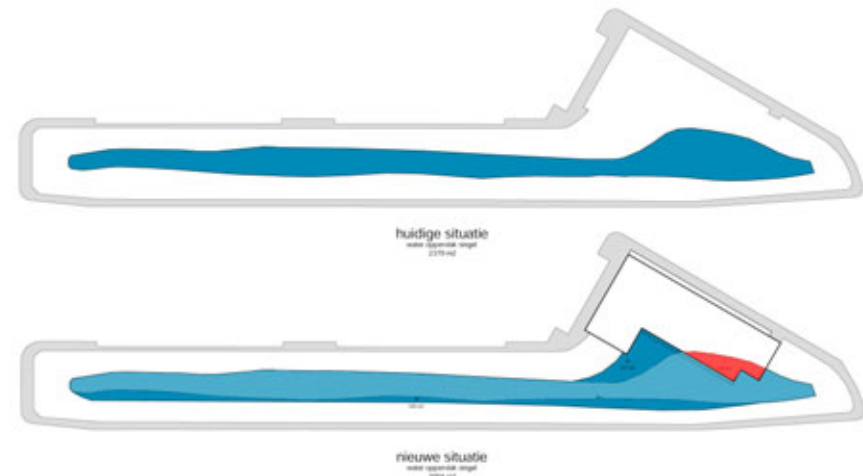
4.2.3 Langzaam verkeer

In de Bomenwijk zijn twee fietsroutes op wijkniveau aanwezig. De buurt wordt aan drie zijden omsloten door fietsroutes van het stadsnetwerk. In het Fietsactieplan II is tussen 2005 en 2010 de uitvoering van een ontbrekende schakel in het stadsnetwerk in noordelijke richting langs de A13 gepland. Hierdoor zal de bereikbaarheid van de Bomenwijk per fiets verder toenemen.

4.2.4 Toegankelijkheid openbare ruimte

De openbare ruimte dient zodanig 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 belangrijk instrument hiervoor is het Handboek Toegankelijkheid, dat uitgegeven wordt door de Chronisch zieken en Gehandicaptenraad Nederland (CG-raad). Dit handboek geeft concrete richtlijnen en normen met betrekking tot toegankelijkheid van binnen- en buitenruimte. Vanaf 2004 maakt het Handboek Toegankelijkheid integraal deel uit van het Delftse Handboek Openbare Ruimte.

afbeelding 7: Uitbreiding en compensatie wateroppervlak

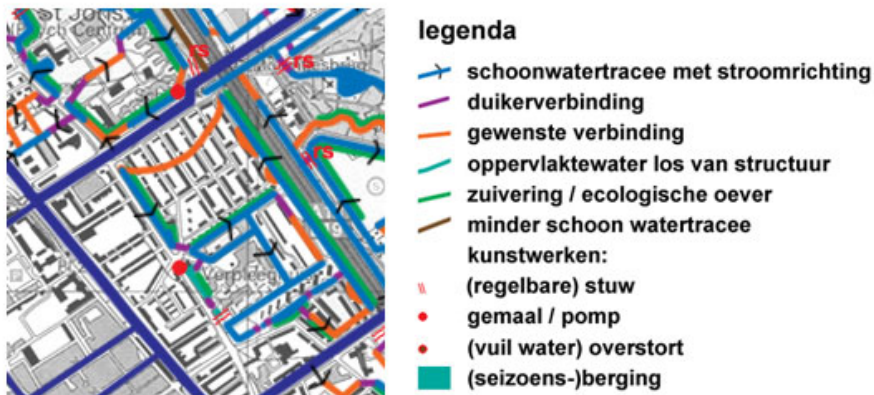


4.3 Milieu

4.3.1 Water

Waterkwantiteit en -kwaliteit

Op grond van de waterstructuurvisie moet in de gehele bomenwijk 1.540 m³ waterberging gerealiseerd worden. Dit komt rekening houdend met de hier acceptabele peilstijging overeen met een ruimtebeslag van 3.080 m². Hiervoor wordt ter plaatse van de Van Miereveltlaan de bestaande watergang verbreed, mede om de afname aan wateroppervlak ter plaatse van de supermarkt te compenseren. De supermarkt komt namelijk deels in het bestaande water. Voor uitvoering van werkzaamheden nabij de watergang is een keurvergunning van Delfland nodig.



afbeelding 8: uitsnede waterstructuurvisie

Verder wordt, buiten het gebied van fase 1, aan de noordzijde van de bomenwijk een nieuwe watergang langs de Tweemolentjeskade gerealiseerd om zo de watergangen van de Elzenlaan en de Wilgenlaan met elkaar te verbinden. Dit leidt tot een kwaliteitsverbetering terwijl ook de ontwatering van de ondergrond verbetert. Dit is nodig omdat met name in de noordoosthoek van de Bomenwijk hoge grondwaterstanden voorkomen. Woningen die zich nu nog langs de Tweemolentjeskade bevinden worden gesloopt na 2015. De realisatie van de uitbreiding van de waterberging wordt gefaseerd aangepakt.

Waterkering

Alleen de noordrand van het plangebied ligt in de beschermingszone van de waterkering van de Tweemolentjeskade.

Riolering

Bij de nieuwe woningen wordt het gemengde rioolstelsel vervangen door een gescheiden rioolstelsel zodat hemelwater en afvalwater apart worden afgevoerd naar de zuiveringinstallatie.

Geohydrologisch onderzoek

Vanwege de diepe ondergrondse parkeergarage onder de woningen, dient de ontwikkelaar een geohydrologisch onderzoek uit te voeren. Dit is noodzakelijk om de effecten op de grondwaterhuishouding te kunnen inschatten. Het gaat hierbij om het freatisch grondwater en de grondwaterstroming. De grondwater-effecten kunnen de gebruiksfuncties in de omgeving (negatief) beïnvloeden. In het geohydrologisch onderzoek dient de ontwateringsdiepte (= afstand maaiveld - grondwaterstand) te worden bepaald. Deze ontwateringsdiepte dient te worden getoetst aan de gedragslijn van de gemeente. Ook dienen de effecten van het doorbreken van het huidige drainagestelsel (bevindt zich tussen de huizen) te worden beschouwd. Op basis hiervan wordt besloten of er nieuwe drainage nodig is.

Watertoets

Het huidige plan is op 29 mei 2008 besproken met het Hoogheemraadschap van Delfland en akkoord bevonden.

4.3.2 Ecologie

In het Ecologieplan Delft 2004-2015 is o.a. de Bomenwijk als project opgenomen waarbij tijdens herstructurering mogelijkheden zijn voor natuurontwikkeling. Er staat o.a. dat langs de watergang aan de Van Miereveltlaan natuurontwikkeling dient plaats te vinden. De bomen langs de Van Miereveltlaan zijn opgenomen in het bomenbeleidsplan. Dit betekent dat de bestaande bomen zoveel mogelijk moeten blijven staan. Mocht er toch kap noodzakelijk zijn dan geldt er een herplantplicht.

In opdracht van de gemeente Delft heeft bSR gedurende 2005 een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Flora en Fauna Delft, bSR-rapport 55, februari 2006). Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Noordoost. Het onderzoek is algemeen van aard en daarom niet specifiek genoeg voor het ontwikkelingsplan in de Bomenwijk. Uit het onderzoek is gebleken dat er in het

gebied gierzwaluwen, gewone dwergvleermuizen en watervleermuizen, beschermde vissen en amfibieën aanwezig zijn. Het is echter niet bekend waar de verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen zich precies bevinden. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat de ontwikkelaar het onderzoek laat actualiseren en specificeren voor de gehele Bomenwijk. Er dient rekening te worden gehouden met een jaarrond onderzoek. Dit betekent dat er in de zomer, de winter, de lente en de herfst onderzoek moet plaats vinden.

Op grond van de Ecologienota en bomenbeleid dient in het plangebied bijzondere aandacht te worden besteed aan:

- Bestaande bomen en overig houtopstand in het gebied: Uitgangspunt is de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Indien kap toch noodzakelijk is dan geldt er een herplantplicht.
- Natuurvriendelijke oevers
De oevers bij het water tussen de Elzenlaan en de Van Miereveltlaan worden natuurvriendelijk ingericht. Natuurvriendelijke inrichting betekent een helling van bij voorkeur 1:5, tenminste 1:3 en glooiend het water in.
- Vanwege het foerageren van vleermuizen langs de watergang, terughoudend zijn met het aanbrengen van verlichting hierlangs.
- Ter compensatie in de toekomstige gebouwen nestvoorzieningen opnemen voor vleermuizen en gierzwaluwen.

Voor het slopen van een deel van de bebouwing, maar ook het verrichten van werkzaamheden in de watergangen is de kans groot dat een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is. De ontheffing dient te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV (bureau LASER). Voor het verkrijgen van een ontheffing is het van groot belang dat in de ontheffingsaanvraag concrete compenserende maatregelen zijn opgenomen om het duurzaam voortbestaan van de soort te garanderen.

4.3.3 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt hiermee het Besluit luchtkwaliteit 2005. Om te bepalen of een ontwikkeling door kan gaan is het relevant of het plan als 'niet in betekenende mate bijdragen' (nibm) kan worden aangemerkt. Er moet dan aannemelijk gemaakt worden dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maken kleiner is dan 0,4 µg/m³ aan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof

(PM₁₀.) Om dit te bepalen heeft de gemeente Delft op 20 mei 2008 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd voor zowel deelplan 1 als voor de overige deelplannen die gerealiseerd gaan worden in de Bomenwijk. Uit het onderzoek is gebleken dat de planbijdrage onder de norm van 0,4 µg/m³ blijft die als "nibm" gehanteerd wordt. De wijzigingen als gevolg van het plan hebben nauwelijks effect. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Op grond van art. 5 van het besluit NIBM geldt voor de gehele Bomenwijk een anti-cumulatiebepaling. Deze bepaling is van toepassing als meerdere deelgebieden als één gebied beschouwd moeten worden. Dit is het geval als de gebieden gebruikmaken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur, aan elkaar grenzen of in elkaars directe nabijheid tot een afstand van 1 km zijn gelegen en de individuele bijdrage van de afzonderlijke plannen groter is dan 0,1 µg/m³. Dit is bij de Bomenwijk het geval. De gemeente Delft heeft daarom in het luchtkwaliteitonderzoek ook het totale effect van de deelgebieden getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. De conclusie is dat de bijdrage blijft binnen de normen van de Wet luchtkwaliteit.

4.3.4 Geluid

Het plangebied ligt binnen onderzoekszones als gevolg van wegverkeerslawaaier. Het betreft de Van Miereveltlaan en de rijksweg A13. Omdat het plan in een onderzoekzone ligt heeft de gemeente Delft opdracht gegeven aan DHV tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Uit het onderzoeksrapport¹ blijkt dat op een aantal van de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Om het plan toch mogelijk te maken zal de gemeente een ontheffing van de grenswaarde verlenen. Deze ontheffing wordt verleend in de vorm van een hogere grenswaarde besluit.

Voor de woningen waarop het hogere grenswaarde besluit betrekking heeft gelden hogere eisen voor de geluidwering van de gevels. De gevels moeten over een zodanige geluidwering beschikken dat het binnenniveau voldoet aan de voorschriften zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit (33 dB).

¹ kenmerk MD-MK20080279, 20 mei 2008

4.3.5 Geur

Het beleid met betrekking tot geurhinder staat in de handreiking luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening module stank (Provincie Zuid-Holland, 2002). In de handreiking worden 3 typen geurcontouren onderscheiden. De lichte (L-contour), de hinder contour (H-contour) en de ernstige hindercontour (E-contour). Ook worden 3 type bestemmingen onderscheiden te weten woningen (type 1 woningen), (type 2 kantoren), (type 3 bedrijventerreinen). Voor nieuwe situaties is het beleid dat in de L-contour type 1,2 en 3 zijn toegestaan, in de H-contour allen type 2 en 3 en in de E-contour alleen type 3. De Bomenwijk ligt binnen de lichte geurhindercontour van DSM. Woningen en de daarbij behorende voorzieningen zijn geurgevoelige bestemmingen type 1. Deze mogen binnen de L-contour worden gevestigd. Hiermee wordt voldaan aan het beleid.

4.3.6 Bodem

Voor Delft is op basis van historische informatie en de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een bodemkwaliteitskaart opgesteld waarin is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit is in de bovengrond (met betrekking tot verontreinigingen met zware metalen en PAK). Het plangebied ligt in G2A-zone (geel in figuur Bodemkwaliteitskaart) - dit wil zeggen dat er licht verhoogde concentraties met zware metalen en PAK worden verwacht.

Uit het onderzoek ter plaatse van de Lindelaan 1 blijkt dat in de bovengrond plaatselijk matige verontreinigingen met lood voorkomen. De overige zware metalen, PAK en minerale olie komen in lichte mate verhoogd voor. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van pesticiden heeft geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plaatse van de Lindelaan 21 is de bovengrond licht verontreinigd met zware metalen, EOX, PAK, minerale olie. In de puinhoudende ondergrond komen zware metalen algemeen in licht en plaatselijk in sterk verhoogde gehalten voor. Afhankelijk van de definitieve bouwaanvragen zal nader onderzoek naar de matige en sterke verontreinigingen moeten worden verricht.

De overige delen van het plangebied zijn nog niet onderzocht. Op basis van de huidige gegevens kan niet worden aangegeven of saneringsmaatregelen al dan niet noodzakelijk zijn. Voor de her te ontwikkelen gebieden geldt dat voorafgaand aan de bouwaanvraag een verkennend en/of aanvullend bodemonderzoek (conform NEN5740/NEN5707) noodzakelijk is. Er dient zo mogelijk te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (uitgezonderd mogelijk ernstig verontreinigde saneringslocaties). Alle vrijkomende grond dient zoveel mogelijk binnen het gebied te worden hergebruikt. Hierdoor wordt het gebruik van grondstoffen en vervoersbewegingen tot een minimum beperkt. Indien grond nodig is dan dient dit zoveel mogelijk vanuit de regio te worden aangevoerd.



afbeelding 9: Bodemkwaliteitskaart bodemlaag 0-0,5 m-mv (G2A-zone in geel)

afbeelding 10: Locaties uitgevoerde bodemonderzoeken (groen)

Grondwaterverontreinigingen

In de omgeving van de Van Miereveltlaan zijn twee grondwaterverontreinigingen bekend. Beide gevallen betreffen verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOC) op een diepte van circa 5 – 6 meter onder maaiveld (-mv). Kenmerkend hiervoor zijn de horizontale en verticale verspreiding van de stoffen in het grondwater. Voor dergelijke verontreinigingen wordt onderscheid gemaakt in een bron- en een pluimgebied.

- Bij de Oostsingel 146-152 is een bodemverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOC) aangetoond. De bron van deze verontreiniging bevindt zich aan de Oostsingel 151 (voormalige chemische wasserij). Het brongebied is grotendeels gesaneerd. Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat de pluim van de verontreiniging ten minste reikt tot aan de Elzenlaan. De verspreiding is waarschijnlijk een gevolg van bemalingsactiviteiten in de Bomenwijk/Van Miereveltlaan.
- Ook in zuidelijke richting van de Van Miereveltlaan (ter hoogte van de Jan Verkoljestraat) is een omvangrijke verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOC) aangetroffen. Deze verontreiniging is ontstaan als gevolg van optische- en fototechnische industriële activiteiten (DI-terrein). De verontreiniging reikt, voor zover op dit moment bekend, tot het kruispunt Lindelaan-Beukenlaan. De verspreiding is zeer waarschijnlijk eveneens een gevolg van de bemalingswerkzaamheden in de bomenwijk en de Van Miereveltlaan. Het brongebied is voor een deel gesaneerd. Eind mei worden de saneringswerkzaamheden vervolgt. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de verontreinigingen in en nabij het brongebied ten westen van de Van Miereveltlaan.

Bij werkzaamheden waarbij een bemaling noodzakelijk is, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de VOCl-verontreinigingen

4.3.7 Externe veiligheid

Er is geen strijdigheid met de eisen m.b.t. externe veiligheid. Het plangebied ligt niet in een invloedgebied van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook bevindt het zich niet in het invloedgebied van een weg die is aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.3.8 Milieuzonering bedrijven

Door dit plan zal de huidige bedrijvigheid aan de Lindelaan verdwijnen. Op de plaats waar vroeger het Witte Huis lag komt een supermarkt. Dit is een categorie 2 bedrijf. De supermarkt zal vallen onder het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer". Hierin staan o.a. eisen m.b.t. geluid. Bijv. dat de geluidsbelasting op nabijgelegen woningen als gevolg van de supermarkt niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Om hieraan te kunnen voldoen dienen geluidsproducerende apparaten zoals airco's zover mogelijk van de woningen vandaan te worden gevestigd. Om geluidshinder te voorkomen dient ook het laden en lossen zover mogelijk van de woningen plaats te vinden. Zonodig kan op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer door het bevoegd gezag een akoestisch onderzoek worden verlangd

Onder een deel van de nieuwe woningen komen verhuurbare ruimtes. In deze verhuurbare ruimtes kunnen zich bedrijven vestigen uit categorie 1 en 2 uit de Lijst van Bedrijfstypen zoals opgenomen in de nota Bedrijven en bestemmingsplannen (gemeente Delft, oktober 2003). In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een speeltuin, een plantsoenpost en een verpleegtehuis. Deze behoren allen tot categorie 1 en/of 2. De voorgestane ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de afstanden als opgenomen in de nota Bedrijven en bestemmingsplannen.

4.3.9 Energie, duurzaam bouwen en Politiekeurmerk

In het 3E: Klimaatplan Delft 2003-2012, staat op welke wijze de gemeente haar ambitie voor energiebesparing en CO₂-emissiereductie uitvoert. Hierin staat ook dat bij herstructureringslocaties een energievisie dient te worden opgesteld. De gemeente en Ceres hebben een gezamenlijke energievisie laten opstellen om de mogelijkheden ten aanzien van energiebesparing bij de vernieuwing van

de Bomenwijk te kunnen beoordelen. Het doel van de energievisie is een keuze te maken voor een wijze van energiebesparing en de wijze van toepassing van duurzame energie op woning- en locatieniveau. Op basis van de energievisie hebben partijen een onderscheid gemaakt tussen de nieuwbouwwoningen in de Bomenwijk en de woningen die worden gerenoveerd in het zgn GOV-project. In de ontwikkelingsovereenkomst van 15 mei 2007 hebben de Gemeente Delft en Vestia afgesproken dat in de periode tot medio 2008 een energieconcept door beide partijen wordt ontwikkeld. In het concept zal de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van de woningen ten opzichte van het vigerend Bouwbesluit met gemiddeld 20% verbeterd worden; de gemiddelde EPC van de nieuwbouwwoningen wordt dan: 0,64. Bij de uitwerking van het energieconcept leggen partijen prioriteit bij maatregelen die de warmtevraag van de woningen verminderen. De energiemaatregelen dienen uitgevoerd te worden in combinatie met maatregelen voor duurzaam bouwen (nieuwbouw).

Hiervoor geldt: Het toepassen van alle vaste en kostenneutrale, 50 % van de variabele (niet-kostenneutrale) energiemaatregelen en 50% van alle variabele maatregelen uit het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen woningbouw; De maatregelen die zijn genoemd in de verordening Duurzaam Bouwen van de gemeente Delft moeten in ieder geval in deze selectie voorkomen. De gemeente heeft voor het gehele plangebied van de Bomenwijk een totaalbedrag van 250.000 euro aan subsidie beschikbaar.

4.3.10 Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW):

Door de gemeenteraad is op 21-02-2002 en 16-12-2004 besloten dat in Delft zowel het stedenbouwkundig plan als de woningen moeten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). 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. Vastgesteld is dat ten aanzien van de openbare ruimte de niet kostenverhogende maatregelen dienen te worden uitgevoerd. Door een goede planning en afstemming is het mogelijk kostenneutraal en zonder vertraging te bouwen conform het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

4.4 Ruimtelijke structuur

4.4.1 Algemeen

Het deelplan voorziet in de realisatie van een behoorlijk bouwvolume bij de entree van de Bomenwijk. Gekozen is voor een supermarkt direct bij de entree van de wijk, omdat het een supermarkt is voor geheel Vrijenban. De supermarkt wordt ruim 5,5 meter hoog, met daarboven woningen, grotendeels in een toren van 8 woonlagen. Het complex wordt hierdoor in totaal ca. 30 meter hoog ter plaatse van de toren, en ca. 9 meter langs de Lindelaan.

De appartemententoren boven de supermarkt markeert op een nieuwe wijze de entree van de wijk. Het complex staat in dezelfde richting als de oude bebouwing van Het Witte Huis, maar heeft een aanzienlijk groter volume. Het plein aan de Lindelaan wordt door de nieuwe bebouwing ingekaderd, en zal worden heringericht. In het plan is het plein zo veel mogelijk vrij gehouden van storende zaken als parkeervakken en wordt ingezet op het sparen van de aanwezige

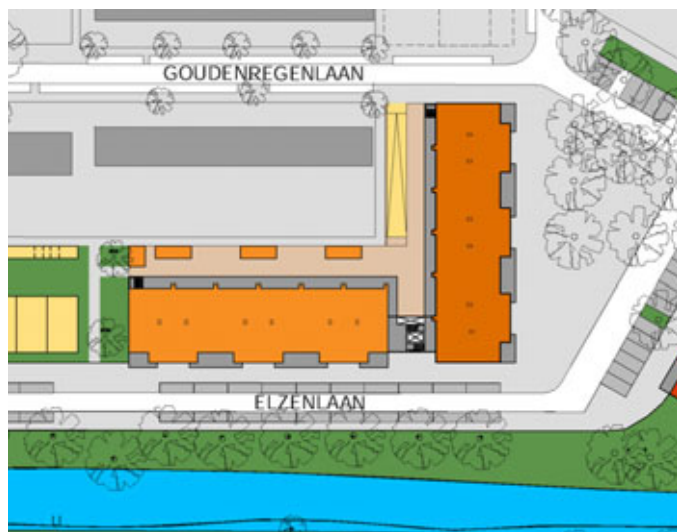
kastanjabomen.

Het appartementencomplex boven de supermarkt zorgt ook voor aansluiting van de Bomenwijk aan de structuur van de stad. De Van Miereveltlaan krijgt met het Koepoorthotel, voornoemde appartemententoren en de voormalige zusterflat een reeks hogere accenten die de relatie aangeeft met de onderliggende historische landschappelijke lijnen. Dit is conform de uitgangspunten van de beleidsnota bouwhoogten Delft (november 2005). Hierin maakt de Van Miereveltlaan deel uit van de centrumring en wordt aangemerkt als "initiatiefgebied sterke ruimtelijke structuur". (zie afbeelding 14: Van Miereveltlaan)

afbeelding 11: Supermarkt en plein, met aanzicht vanaf Lindelaan



afbeelding 12: haakblok met aanzicht vanaf Elzenlaan



Het complex met de supermarkt staat deels in het water. De watergang wordt daardoor plaatselijk smaller. Dit wordt aan de overzijde gecompenseerd. Hier wordt minimaal hetzelfde oppervlak toegevoegd door het verleggen van de oever.

Het haakblok met appartementen en aan het plein bedrijfsruimten, vormt de hoek van de Lindelaan naar de Elzenlaan. Het blok is L-vormig met een strook van 4,5 laag aan het plein en een strook van 3 lagen langs de Elzenlaan. Onder het gehele blok ligt een ondergrondse parkeergarage waarvan de toegang aan de Goudenregenlaan ligt.

Samen met het supermarktcomplex vormt dit blok het kader voor het plein aan de Lindelaan. Het haakblok vormt een uitzondering op de manier van 'hoeken maken' die de Bomenwijk eigen is, de open hoek. Het in de hoek gelegen trapenhuis wordt wel uitgevoerd met een transparante gevel om aan te sluiten bij dit ordeningsprincipe. Het blok wordt in twee verschillende bouwhoogten gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de in de Bomenwijk aanwezige afwisseling van bouwhoogten.

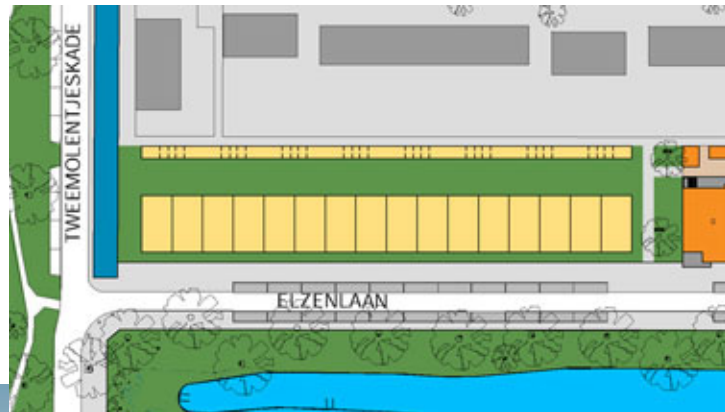
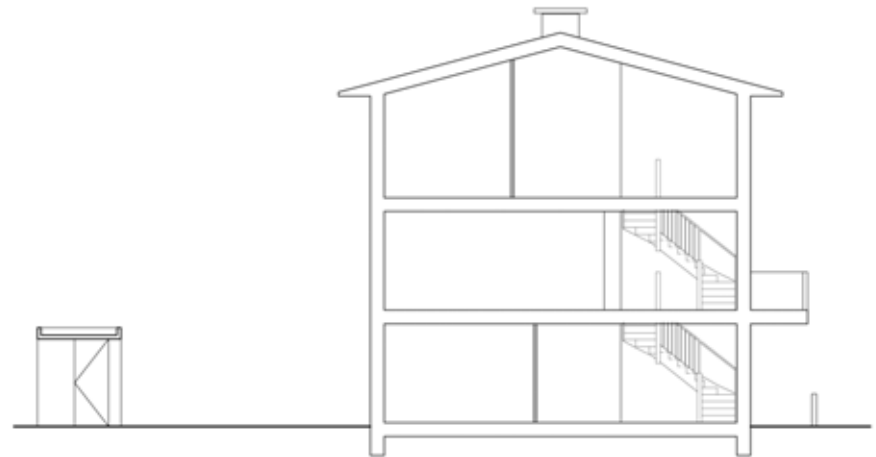
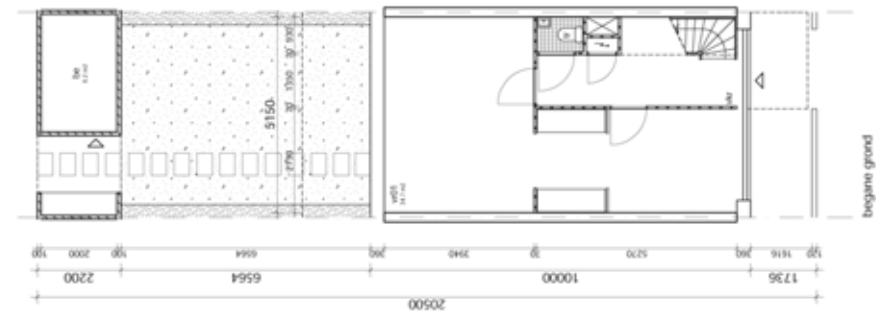
In het bestemmingsplan wordt op deze locatie ook een kap toegestaan. In de verbeeldingen van het bouwplan is geen kap opgenomen. Mocht het evenwel wenselijk zijn zou een flauwhellende kap op dit bouwblok tot de mogelijkheden behoren.

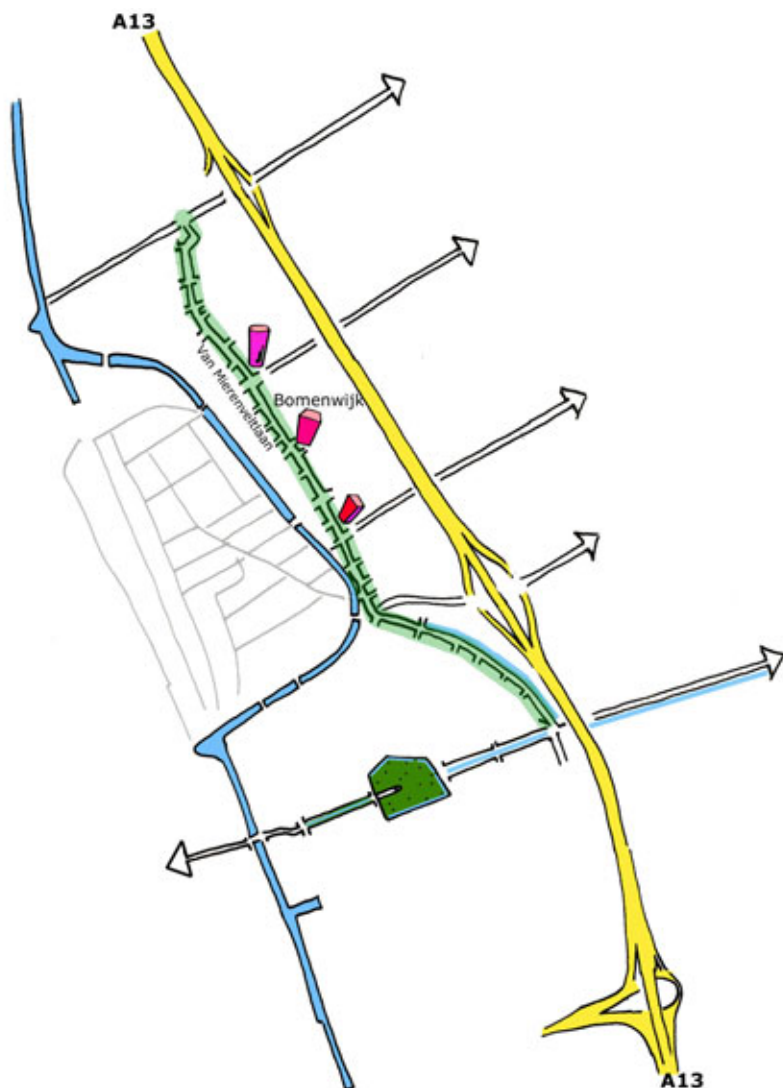


Langs de Elzenlaan komen 16 eengezinswoningen van 3 lagen. De rooilijn van de woningen verspringt ten opzichte van het haakblok zodat aan de voorzijde van de woningen ruimte is voor een kleine voortuin. Deze verspringing in gevelrooilijn sluit ook aan bij de structuur van de Bomenwijk. Aan de zijde van de Tweemolentjeskade blijft voldoende ruimte voor de nog te realiseren watergang tussen de Elzenlaan en de Wilgenlaan.

De ruime eengezinswoningen zijn als woningtype 'nieuw' in de Bomenwijk. Daarmee wordt invulling gegeven aan de doelstelling voor een meer gedifferentieerd woningaanbod. Qua vorm wordt aansluiting gezocht met een te ontwikkelen beeldtaal voor de nieuwbouw in de wijk, passend bij de bestaande bebouwing. Een belangrijk element is de flauwhellende kap.

afbeelding 13: eengezinswoningen met voorbeeldplattegrond, doorsnede en aanzicht eengezinswoningen





afbeelding 14: Van Mierenveltlaan

4.4.2 Openbare ruimte

Bij de entree van de buurt speelt het plein aan de Lindelaan een belangrijke rol. Het plein zal worden heringericht tot een verblijfs- en ontmoetingsplek voor de Bomenwijk.

Bomen

Het behouden en inpassen van de volwassen kastanjes is een van de uitgangspunten. Het plein zal tevens aangevuld worden met nieuw te planten kastanjes waardoor een volwaardig bladerdak ontstaat tussen de nieuwe bebouwing. Het doorzetten van de rij elzen langs de Elzenlaan zorgt voor een goede verankering van de gehele boomstructuur van het deelplan samen met de kastanjes op het plein en de lindes langs de Lindelaan.

Spelen en ontmoeten

Het aanbrengen van een speelplaatsje zoals gesteld in de nota 'Ruimte voor Spelen', zal met de herinrichting gerealiseerd worden. Voor een andere belangrijke doelgroep, zoals ouderen, zal voorzien worden in voldoende zitgelegenheid op het plein en langs de Elzenlaan.

Parkeren in de openbare ruimte

Voor de ruimtelijke kwaliteit is het van belang het plein zoveel mogelijk vrij van parkeren te houden, waarbij toch rekening gehouden moet worden met bezoekers van de supermarkt. De vormgeving van het plein zal echter dusdanig uitgewerkt worden dat de auto 'te gast' is op het plein. Het plein is vooral het domein van de voetganger en de fietser. Er zal voldoende fietsparkeren gerealiseerd worden bij de supermarkt, de ingang van de woontoren en de ingang van het haakblok.

Beleid

Algemene richtlijnen waarmee de gemeente Delft de openbare ruimte ontwerpt zijn opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte Stad, vastgesteld in februari 1999. Dit handboek geeft onder andere aan welke materialen, maatvoering en profielen bij (her)inrichting van de openbare ruimte toegepast moeten worden. Voor de Bomenwijk gelden de ontwerpprincipes zoals toegekend aan de Schil. Voor met name de Elzenlaan is het handboek een bruikbaar instrument. Voor de Elzenlaan betekent dit dat de trottoirs uitgevoerd worden in grijze tegels en de rijbaan en het parkeren in rode gebakken klinkers. Tevens biedt de Elzenlaan ruimte voor een speelstoep door de overruimte in het trottoir te kop-

pelen aan de ruimte tussen het haakblok en de eengezinswoningen. Het creëren van speelstoepen is een specifieke wens vanuit de nota 'Ruimte voor Spelen', welke in deelplan 1 gerealiseerd kan worden.

4.4.3 *Welstand*

De Bomenwijk heeft in de welstandsnota Delft als gebiedstype 'suburbaan', waarbij de gebouwen als onderdeel fungeren van een weefsel of patroon van de omgeving. Als architectuurtype wordt het Nieuwe Bouwen genoemd. Deze typen zijn leidend bij de beoordeling van verbouwingsplannen en nieuwbouwinitiatieven in een bepaald gebied. In 2006 is t.b.v. de herstructureringsopgave in de Bomenwijk echter het beeldkwaliteitplan Bomenwijk vastgesteld. Dit vervangt de toetsingskaders als gesteld door de Welstandsnota.

Over het concept ontwikkelingsplan is op 4 september 2008 overleg met de welstandscommissie gevoerd. Naar aanleiding van het advies van de commissie voor Welstand en Monumentenzorg zijn een aantal aanpassingen gemaakt. Zo is de mogelijkheid voor een flauwhellende kap op het haakblok expliciet verwoord, en is afbeelding 4 (p. 11) aangepast. De afbeelding geeft nu ook schematisch het principe van korte rijen in de bouwblokken weer. Ook is de suggestie dat langs de te realiseren watergang aan de Tweemolentjeskade een tweede weg komt te liggen uit het beeld verwijderd om misverstanden te voorkomen. De exacte uitwerking voor het profiel van de Tweemolentjeskade moet nog worden gedaan.

4.5 *Functies*

4.5.1 *Wonen*

In de Woonvisie Delft 2008-2020 zoals deze door de gemeenteraad op 21 februari 2008 is vastgesteld, is de gewenste omvang en ontwikkeling van de Delftse woningvoorraad beschreven. Ingezet wordt onder meer op het realiseren van voldoende kwalitatief goede sociale woningen en voldoende huisvesting voor ouderen en kwetsbare doelgroepen. Het realiseren van een groot aantal nieuwbouwwoningen, waarvan 30% in de sociale sector, maar ook het verbeteren van woningen in de bestaande voorraad moeten aan deze doelen bijdragen.

De ontwikkeling in fase 1 van de Bomenwijk draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de Delftse sociale woningvoorraad en het differentiëren van het woningaanbod voor de verschillende doelgroepen.

Bijna alle woningen in fase 1 worden in de sociale sector gerealiseerd. Er komen 71 sociale huurappartementen voor ouderen, waarvan 35 als aanleunwoning. Langs de Elzenlaan komen 16 eengezinswoningen in het commerciële koopsegment.

Een belangrijk uitgangspunt voor ouderenhuisvesting is, dat de woningen aan Woonkeur voldoen. Dit certificeringssysteem is opgesteld op initiatief van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en Aedes, de koepelorganisatie van woningbouwcorporaties. Het draagt bij aan het vergroten van de toegankelijkheid van de Delftse woningvoorraad voor ouderen en mensen met beperkingen.

4.5.2 *Detailhandel*

Algemeen

In de buurt/wijk-combinatie Delft Noordoost (Vrijenban), waar de Bomenwijk deel van uitmaakt, wonen in totaal circa 11.000 mensen. Ondanks het relatief grote draagvlak is er een zeer beperkt aanbod winkelvoorzieningen aanwezig. Met andere woorden, het service-level in de wijk Vrijenban is buitengewoon laag. De inwoners van de Indische buurt en Bomenwijk zijn in de praktijk wat betreft het doen van (dagelijkse) boodschappen voor het overgrote deel aangewezen op supermarkten elders in Delft.

Gezien het matige toekomstperspectief voor het huidige food-aanbod in Vrijenban (Ternatestraat en Van Lodesteynstraat), is de ontwikkeling van een super-

markt aan de Lindelaan een unieke kans om een passend aanbod dagelijkse artikelen te kunnen bieden aan de lokale wijkbewoners.

Kwantitatieve overwegingen: marktruimte Vrijenban

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de huidige distributie-planologische ruimte ten behoeve van een supermarkt aan de Lindelaan.

Bij onderstaande berekening dient te worden opgemerkt dat de gehanteerde koopkrachtbindingscijfers uitgaan van het maximaal haalbare onder de huidige marktomstandigheden. Omdat het voorzieningenniveau in Vrijenban feitelijk is uitgehold, is de afvloeiing groter, de koopkrachtbinding lager dan gebruikelijk. Met het realiseren van een nieuwe supermarkt en een gewenning bij de consument van dit gegeven, kan het bindingspercentage toenemen. Hier kan wel enig tijd mee zijn gemoeid.

Variabelen	supermarkt
Koopkrachtbinding Vrijenban (11.000 inwoners)	35 – 40%
Toevloeiing (van buiten Delft NO)	10-15%
Normatieve vloerproductiviteit m ² w.v.o.	6.400
Distributieve (theoretische) marktmogelijkheden m ² w.v.o.	Ca. 1.400
Bestaand aanbod food in Delft Noordoost m ²	400
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o	Ca. 1.000
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o.	1.000-1.200

Dat er behoefte bestaat aan een volwaardig supermarkt aanbod blijkt wel uit de wijkmonitor. De uitkomst van deze wijkmonitor onder de inwoners van Vrijenban (2002) maakte duidelijk dat 50% van de respondenten aangaf een supermarkt te missen. In de aanbodsituatie van 2002 is tot op heden geen verandering gekomen.

Effect op winkelstructuur Delft

Voor de algehele supermarktstructuur in Delft wordt de komst van een supermarkt aan de Lindelaan niet als een bedreiging gezien. Uit de berekening van de distributieve ruimte blijkt dat deze voldoende is om ruimte te bieden aan een supermarkt van circa 1000 m² wvo en eventueel nog wat beperkt flankerend aanbod. De bestaande structuur komt hierbij niet in het gedrang, terwijl tegelijkertijd het voorzieningenniveau in de wijk Vrijenban op het niveau wordt gebracht dat past bij een wijk met circa 11.000 inwoners.

Het marktinitiatief voor de Lindelaan dient daarmee als een positieve impuls te worden beoordeeld voor het algehele service-level voor de wijk Vrijenban en is een logische invulling van de bestaande marktruimte.

Regionaal beleid

Zie Hoofdstuk 5, bij Regionale structuurvisie detailhandel 2006-2011.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Algemeen

De Bomenwijk is tussen 1949 en 1951 gebouwd en bezit ongeveer 550 woningen in een betonmontagebouwsysteem. De wijk is voor Delft uniek als experiment van industriële productie en standaardisatie van woningen. De achtergrond daarvan was de naoorlogse woningnood. Het stedenbouwkundig ontwerp was van de Dienst Openbare werken en de architecten W. van Tijen en H. Maaskant.

De Bomenwijk is een duidelijke ruimtelijke eenheid, op basis van het toenmalige idee van de "wijkgedachte". Volgens deze gedachte moest er maatschappelijke saamhorigheid worden bevorderd door de planning van niet al te grote buurten respectievelijk wijken, met elk een zekere zelfstandigheid. De al voor de oorlog aangelegde wegtrace's van de Van Miereveltlaan en de Rijksweg 13 bepaalden, tezamen met het oude polderlint Tweemolentjeskade de opzet. Daarbinnen werden evenwijdige woonstraten aangelegd met loodrecht daarop twee ontsluitende dwarsroutes; in het midden (de Lindelaan) en aan de Zuidrand (Esdoornlaan). De eerste is de wijkentree en is verbijzonderd onder andere met de buurtwinkels rondom een pleintje, de tweede door een afwijkende verkaveling met korte blokjes om driehoekige pleinen ("hoven").

De verkaveling is van een nog deels traditioneel principe met een min of meer duidelijke afbakening van eigen achterterreinen (prive-tuinen). De wijk heeft een afwisselend beeld dat opgebouwd is met twee architectonische "bouwstenen": 2-laagse blokken eengezinswoningen (of duplex) en 3- of 4-laagse portieketagewoningen. Beiden hebben dezelfde hoofdvorm met flauw hellend dak en bezaten de bij het systeem behorende gevelbekleding met tegelpatroon. Om eentonigheid te voorkomen werd de afwisseling gemaakt met de plaatsing en de bouwmassa's van de woonblokken. De blokken variëren sterk in lengte, hogere en lagere wisselen elkaar af. Het straatprofiel wisselt voortdurend door kleine rooilijnverschuivingen. Tegenoverliggende straatwanden verschillen ook weer ten opzichte van elkaar.

De wijk kreeg een beperkt aantal voorzieningen passend bij het schaalniveau: buurtwinkels en een buurthuis ("verenigingsgebouw"). Omdat het laatste eveneens voor andere buurten in de omgeving bestemd was lag het bij de entree van de wijk. De Lindelaan kreeg ook hierdoor haar afwijkende karakter.

De aanleg van de plantsoenen in en rond de wijk werd ontworpen door de afdeling Plantsoenen van Openbare Werken. Het groen is integraal onderdeel van

de wijk, en het beeld van buitenaf wordt bepaald door de singelachtige ruimtes er omheen. In de wijk zelf werd gevarieerd beplant met bomen. Iedere straat heeft een andere boomsoort en is daar naar genoemd. In het beplantings-schema is bewust naar afwisseling gezocht, waarbij rijen hoge boomsoorten tunnelachtige ruimten vormen, en lage bomen juist uitzicht laten op de achterliggende bebouwing. Hoge bomen in de Lindelaan en Esdoornlaan geven deze een monumentaal karakter. In de andere straten werden de kleinere boomsoorten geplant. De driehoekige pleinen aan de Esdoornlaan ("hoven") kregen open plantsoenen.

In de stedenbouwkundige structuur is tot op heden niets veranderd. Op enkele winkelblokjes na zijn echter alle woningen midden jaren '80 gerenoveerd. Het karakteristieke "wederopbouwbeeld" van de betontegels maakte plaats voor gevelisolatie met stucafwerking, en decoratieve prefab beton borstweringen werden vervangen.

4.6.2 Beleid en waardering

In 2006 is het onderzoek afgerond naar cultuurhistorisch waardevolle architectuur en stedenbouw in Delft uit de Wederopbouwperiode 1940-1970. De Bomenwijk komt uit het onderzoek naar voren als een zeer bijzonder, hoogwaardig stedenbouwkundig geheel, behorende tot de vijf meest waardevolle wijken/gebieden uit deze periode

Voor dit plan relevante cultuurhistorisch waardevolle aspecten:

- Algemeen: de Bomenwijk is een voor Delft uniek, stedenbouwkundig zeer hoogwaardig ensemble, met een bijzondere samenhang van onderdelen waarvan de stedenbouwkundige structuur, de blokopbouw en de beplanting nog geheel gaaf zijn
- Structuur: de Bomenwijk als duidelijk ruimtelijke eenheid, door de groene begrenzing, stedenbouwkundige structuur en eenduidige architectuur
- Verkaveling en massawerking: bijzondere, kleinschalige halfopen verkaveling door afwisseling in plaatsing en massa van de blokken
- Groenaanleg en beplanting: begrenzing door ruime, open groenstroken en singels, en gevarieerde, voor elke straat unieke beplanting met eigen boomsoort
- Bijzonder accent: groene, open wijkentree via de schuin binnenkomende Lindelaan met buurtpleintje als overgang naar de rechthoekige straatstructuur

Vanuit cultuurhistorische perspectief is dit ontwikkelingsplan beslist een verbetering ten opzichte van het eerdere ontwikkelingsplan deelplan 1.

Het supermarktblok neemt minder oppervlak in beslag en heeft naar de singelkant een duidelijke open L-vorm gekregen. Dit is versterkt door het doortrekken van het water tot in de oksel. De hoogte van het blok was al een gegeven uit het vorige ontwikkelingsplan, de nu toegevoegde lage vleugel met woningen aan de Lindelaan vormt een duidelijk contrast met de hoogbouw. Het blok heeft ook als massa een open L-vorm gekregen. De voorgestelde oplossing voor het laden/ lossen van de supermarkt zorgt ervoor dat de voor de groene wijkentree kenmerkende bomenrij langs de Lindelaan niet of nauwelijks onderbroken is. De bestaande karakteristieke openheid van de wijkentree wordt in belangrijke mate teruggewonnen ten opzichte van het vorige ontwikkelingsplan; situering en massa van het supermarktblok zijn nu meer passend.

De structuur van het hoekblok is als zodanig stedenbouwkundig afwijkend van de kenmerken van de bestaande wijk bestaande uit allemaal strookvormige blokken. Maar dit is verzacht op architectonische wijze door om de hoek naar de Elzenlaan een duidelijke knip” met het trappenhuis te maken.

Langs de Elzenlaan is een vrij lange rij woningen ontworpen. De hoofdvorm met flauw hellend zadeldak sluit aan op de bestaande bebouwing; de behoorlijke bloklengte is echter beduidend groter dan die van de bestaande bebouwing. Ten opzichte van het hoekblok springt deze rij terug in de rooilijn. Hierdoor, en door de gekozen dakvorm, is deze bloklengte is nog net acceptabel. De hoofdvorm op zich is zondermeer positief.

4.7 Archeologie

4.7.1 Algemeen

In de Bomenwijk zullen in verband met de planrealisatie bodemingrepen plaatsvinden, die van nadelige invloed zijn op eventueel aanwezige archeologische waarden. In het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) dient te worden onderzocht of dergelijke archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, om op basis hiervan tot een weloverwogen besluit over eventuele vervolgmaatregelen te komen. Uitgangspunt is eventueel aanwezige (behoudenswaardige) archeologische waarden zoveel mogelijk voor het nageslacht te bewaren en dus behoud hiervan in situ na te streven. Indien dit niet mogelijk is zou dit kunnen betekenen dat dergelijke archeologische waarden voor opgraven (behoud ex situ) in aanmerking komen.

4.7.2 Kader

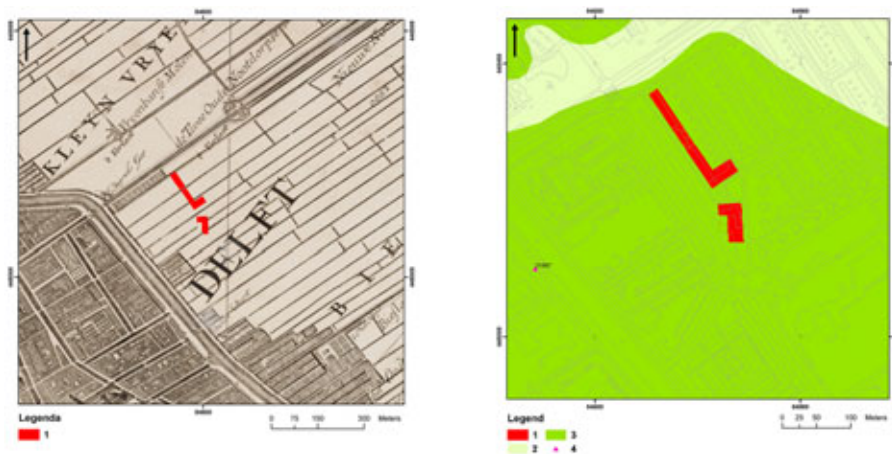
Geologisch gezien maakt het plangebied deel uit van een zgn. komgebied, waar in de bodem hoofdzakelijk kleiige afzettingen voorkomen. Deze worden gerekend tot de Afzettingen van Duinkerke (I), die zijn gelegen boven een pakket veen, het zgn. Hollandveen, dat in dit gebied beneden circa 2 meter onder maaiveld te verwachten is. Hieronder komen oudere kleiige en zandige sedimenten voor, die worden gerekend tot de Afzettingen van Calais (IV). Hoewel uit de (directe) omgeving van het plangebied geen geologische structuren, zoals fossiele krekken met bijbehorende oeverwallen of andere of andere fenomenen, voorkomen waaraan een hoge archeologische verwachting kan worden toegekend, is de aanwezigheid hiervan niet uit te sluiten.

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland maakt het plangebied deel uit van een complex van wadplaat, geul- en komafzettingen aan of onder het huidige oppervlak, waarvoor een redelijke kans op archeologische sporen geldt.

De Bomenwijk ligt direct ten oosten van de historische kern van Delft, een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Zuid-Holland staat aangemerkt als stads- of dorpskern met hoge verwachting voor archeologische resten uit de ontstaansperiode van Delft. Het plangebied zelf staat op de AMK niet als een archeologisch waardevol terrein aangegeven. Uit het archeologisch informatiesysteem ARCHIS van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten (RACM) staan geen archeologische vindplaatsen uit

(de directe omgeving van) het plangebied bekend. Op de Archeologisch-Geologische kaart van de gemeente Delft staan evenmin archeologische waarden in het plangebied aangegeven, maar binnen 1 km ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich enkele vindplaatsen uit de (Late) Middeleeuwen.

Uit het bovenstaande valt op te maken dat over het archeologisch aspect met betrekking tot het plangebied zeer weinig bekend is. Indien archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn, dan zullen deze zich zeer waarschijnlijk binnen 4 meter onder maaiveld, op tot nog toe onbekende geologische structuren kunnen bevinden. Binnen de verstoringsdiepte kunnen archeologische vindplaatsen uit de Romeinse tijd of (Late) Middeleeuwen aanwezig zijn.



afbeelding 15: Plangebied geprojecteerd op de kaart van Kruikius (1712)

afbeelding 16: Plangebied geprojecteerd op de Archeologisch-Geologische kaart van Delft

Op historisch kaartmateriaal, waaronder de historische Atlas van Zuid-Holland, staat geen bebouwing van betekenis in het plangebied aangegeven. Op de kaart van Kruikius (1712) is op te maken dat het plangebied aan het eind van de 17^{de} eeuw direct ten oosten van een tuin-complex heeft gelegen dat tot enkele boerderijen behoorde, die aan de huidige Oostsingel hebben gelegen. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied vanaf de 17^{de} eeuw als grasland in gebruik is geweest en dat de kans op historische bebouwing van betekenis klein moet worden geacht.

4.7.3 Implicaties Archeologische Monumentenzorg

Hoewel uit het plangebied geen archeologische vindplaatsen of andere cultuurhistorische elementen van betekenis bekend zijn, is de archeologische verwachting voor het plangebied redelijk.

Tegen de achtergrond van de aard en omvang van de bodemingrepen, zal in het plangebied een verkennend archeologisch veldonderzoek in de vorm van boringen moeten worden uitgevoerd, waarmee inzicht wordt verschaft over (de kans op) de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan worden bepaald of het plangebied op archeologische gronden kan worden vrijgegeven of dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Om onnodige vertragingen in de planuitvoering te voorkomen is het raadzaam dit archeologisch vooronderzoek zo tijdig mogelijk te laten uitvoeren.

5 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Voor de toekomstige ruimtelijke structuur met inbegrip van de functies van het gebied zijn verschillende beleidsdocumenten richtinggevend. Te noemen zijn de Nota Ruimte, het streekplan Zuid-Holland West (februari 2003), het Regionaal Structuurplan Haaglanden (april 2008) en de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (december '98). Deze laatste geeft het gewenste ruimtelijk beleid voor Delft op hoofdlijnen weer.

Rijksbeleid, Nota Ruimte

De Nota Ruimte gaat uit van een bundelingbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. En daarbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets). Dit ontwikkelingsplan past in deze visie, aangezien de woningen worden gerealiseerd binnen de stedelijke contour en aansluiten op bestaande bebouwing.

Regionaal beleid

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

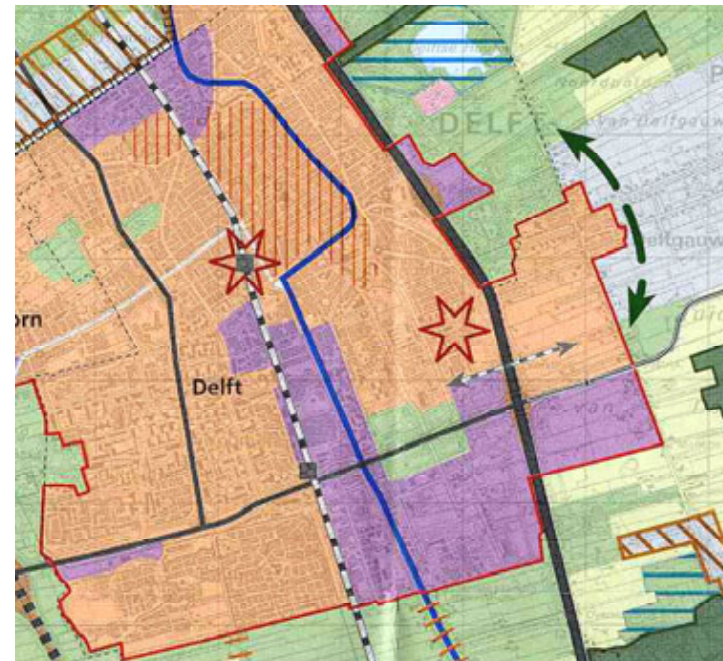
Streekplan Zuid-Holland West 2003

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

Het streekplan gaat uit van het bijbouwen van een substantieel aantal woningen in het streekplangebied. In het streekplan is gekozen voor het sturen op stedelijk ruimtebeslag met behulp van bebouwingscontouren, de rode contouren. De gedachte achter deze beleidskeuze is zuinig omgaan met ruimte. Bui-

ten deze contouren is het in principe niet toegestaan bebouwing te realiseren. Het plangebied valt binnen de rode of bebouwingscontour.

afbeelding 17: Uitsnede Streekplan Zuid-Holland West 2003



Regionaal Structuurplan (RSP) 2008

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden is op 16 april 2008 vastgesteld. Het ontwerp RSP geeft een regionale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Haaglanden tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Haaglanden kiest in het ontwerp RSP voor een beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied. De nadruk ligt op de binnenstedelijke opgave. Verdere verstedelijking gaat namelijk ten koste van het 'goud' van Haaglanden, zoals de groene kwaliteiten worden aangeduid. Uitbreiding van de woningvoorraad en de realisering van stedelijke voorzieningen moeten zo veel mogelijk plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Op het niveau van de wijken streeft het Stadsgewest naar het versterken van de sociale samenhang door wijkgerichte vernieuwing, herstructurering en menging van functies en voorzieningen met wonen. De ontwikkeling van fase 1 van de herstructurering van de Bomenwijk past in dit beleid.

Regionale structuurvisie detailhandel 2006-2011

In de Regionale structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2006-2011 is kaderstellend beleid geformuleerd voor de ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel in de gemeenten van het Stadsgewest. De structuurvisie ziet met name toe op ontwikkelingen met een regionaal effect. Bij detailhandelsinitiatieven in de kleinere kernen en bij buurt- en wijkwinkelcentra gaat het vaak om kleine lokale plannen gericht op optimalisatie en kwaliteitsverbetering zonder dat deze substantiële effecten teweeg te brengen. De structuurvisie gaat er in dat geval vanuit dat deze plannen ook een lokale verantwoordelijkheid betreffen. De ontwikkeling van een buurtsupermarkt in de Bomenwijk dient als een dergelijke lokale ontwikkeling te worden gezien.

Tegelijkertijd heeft de structuurvisie de grens gelegd bij plannen van 1.000 m² : boven deze grens dienen de plannen ter toetsing aan de werkgroep detailhandel te worden voorgelegd, daaronder vindt geen toetsing plaats.

Omdat het programma reeds mogelijk was in het bestemmingsplan blijft de toename onder de grens van 1000 m² en wordt het plan niet ter goedkeuring aan het Stadsgewest aangeboden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwikkelingsplan is onderwerp geweest van inspraak. Het concept ontwikkelingsplan heeft ter inzage gelegen voor een periode van 2 weken (van 1 juli tot en met 14 juli 2008). Gedurende de inspraakperiode is gelegenheid geboden voor mondelinge inspraak op de inspraakbijeenkomst gehouden op 9 juli. Alle inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een verslag.

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

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Vestia Delft en de gemeente Delft hebben in mei 2007 de ontwikkelingsovereenkomst vernieuwing Bomenwijk ondertekend. Hierin zijn programmatische en financiële uitgangspunten voor de vernieuwing van de Bomenwijk vastgelegd. De financiële aspecten van onderhavig deelplan passen binnen deze vastgelegde afspraken voor de gehele aanpak van de Bomenwijk. De aanpak van de Bomenwijk wordt voor rekening en risico van Vestia uitgevoerd. De gemeente Delft stelt BLS-subsidies beschikbaar bij het tijdig opleveren van de woningen. Tevens zijn klimaatsubsidies beschikbaar uit de reserve energiebesparende maatregelen. Voor de aanleg van watergang zijn de gemeente en het Hoogheemraadschap verantwoordelijk. Dit zal na 2015 gebeuren en maakt geen onderdeel uit van dit deelplan. Daarmee is dit deelplan financieel haalbaar.

COLOFON

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

maandag 22 september 2008

