



Update De Staal, 7 januari 2021

Leuk dat u deze speciale webpagina bezoekt!

Op deze plek brengen wij u graag op de hoogte van de laatste stand van zaken van ons project De Staal.

WAT GING ER AAN VOORAF?

De gemeente Delft heeft begin 2016 het nieuwe stadskantoor in het centrum van de stad in gebruik genomen. Op dat moment is een deel van de gemeentewerf (met kantoorgebouw) aan de Staalweg vrijgekomen. Deze locatie is gelegen bij de afrit Delft van de snelweg A13 en maakt deel uit van bedrijven- en kantorenterrein Delftse Poort.

De gemeente wil de voormalige gemeentelocatie en de omliggende openbare ruimte laten herontwikkelen. Onder andere op basis van het 'Ambitie Document Staalweg' heeft de gemeente Delft in 2017 een tender uitgeschreven voor de herontwikkeling van de locatie aan de Staalweg. In november 2018 heeft de gemeente Delft bekend gemaakt dat Novaform is gekozen als ontwikkelaar voor het plan De Staal.

Update plan

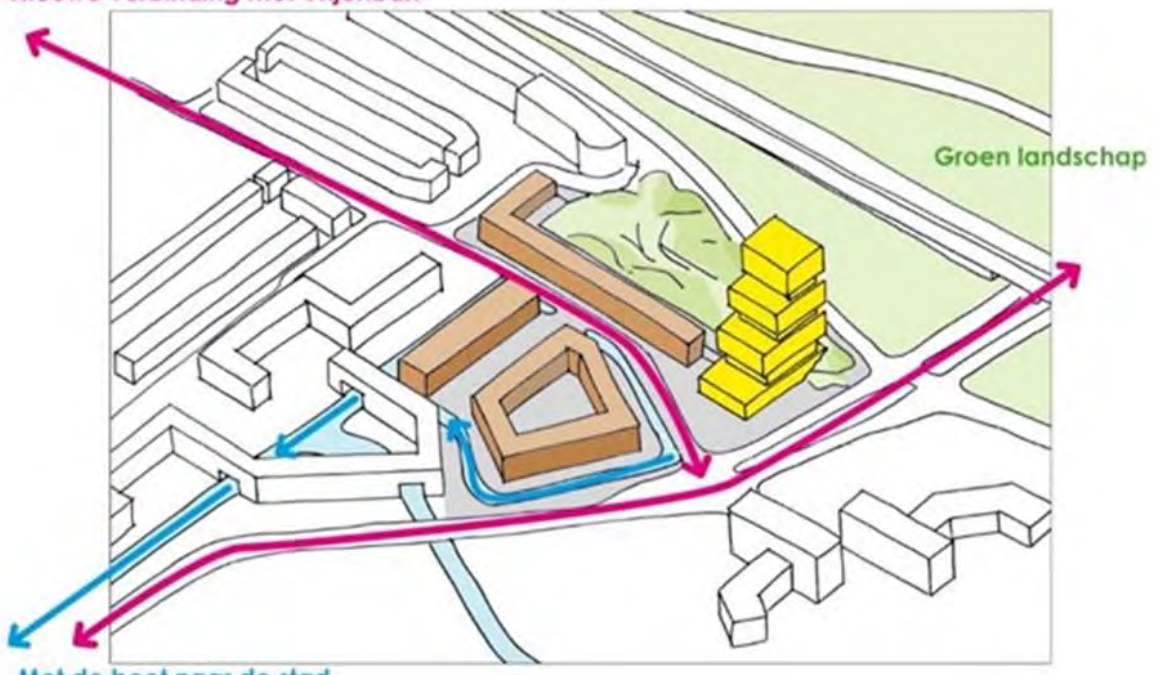
Het team van Novaform is samen met de gemeente en overige stakeholders aan de slag gegaan om het ontwerp verder uit te werken. Ook zijn we gestart met het ontwerp van de verschillende woningen en appartementen, de inrichting van het openbaar gebied en de invulling van de

commerciële ruimtes (kantoren en bedrijfsruimtes) in het plan. Ook de bestaande infrastructuur is onder de loep genomen.

Voor de realisatie van dit project is het bijvoorbeeld nodig om aanpassingen te doen aan een bestaande waterkering van het Hoogheemraadschap. In goed overleg met alle betrokkenen is het gelukt om deze aanpassingen te integreren in het ontwerp.

Op 8 juli 2020 hebben we aan alle betrokkenen en geïnteresseerden een tussenstand van het ontwerp gepresenteerd. Op het huidige terrein van De Staal is door Novaform een informatiecentrum ingericht. Aan de hand van informatiepanelen en een maquette van het project is de laatste stand van het ontwerp en een indicatie van de planning voor het vervolg van het project toegelicht.

Als u op de afbeelding klikt, krijgt u alle informatie volledig in beeld.



WAT IS ER DE AFGELOPEN PERIODE ONDER ANDERE GEBEURD?

Tijdens de toelichting is naar voren gekomen dat het plan op een aantal onderdelen is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van de tenderinzending. Uiteraard is de verwerking in lijn met beelden zoals gepresenteerd in de tenderfase. Het plan is echter wel op enkele onderdelen verbeterd: zo is de entree van de bedrijfsruimtes op het verhoogde maaiveld anders vormgegeven en meer zichtbaar geworden vanaf de nieuwe Staalweg. Daarnaast is het appartementengebouw dat op de kop (noordzijde) van de parkeergarage ligt, anders van vorm geworden, zodat er op het dak van de parkeergarage een plein met verblijfskwaliteit ontstaat.

Uiteraard is er ook hard gewerkt aan de uitwerking van de architectuur van de eengezinswoningen en woongebouwen. Ook op het gebied van duurzaamheid is het plan verder uitgewerkt. Zo komt er veel water en groen in het plan en worden de gebouwen in de nieuwe wijk aangesloten op een eigen warmte- en koude bron (WKO).

De uitwerking heeft geleid tot het onderstaande beeld.

Als u op de afbeelding klikt, krijgt u alle informatie volledig in beeld.



VERSLAG VAN DE INFORMATIEDAG OP WOENSDAG 8 JULI 2020

Vanwege de coronaregelgeving waren alle geïnteresseerden op een vooraf gereserveerd tijdsmoment ingedeeld. Dit maakte het mogelijk dat iedereen op een veilige manier de bijeenkomst kon bezoeken. Door de indeling in tijdsblokken was het mogelijk om de drukte te doseren zodat er voor iedereen voldoende tijd en gelegenheid was om vragen te stellen en met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan.

Bij de bijeenkomst was ook een afvaardiging van de gemeente Delft aanwezig; wethouder mevrouw Schrederhof heeft de bijeenkomst bezocht. Uiteindelijk zijn circa 35 geïnteresseerden naar de bijeenkomst in het informatiecentrum geweest. Een mooie opkomst. We kijken dan ook terug op een geslaagde bijeenkomst!

V R A G E N E N A N T W O O R D E N

Tijdens de bijeenkomst hebben we veel positieve reacties ontvangen op het project. Uiteraard zijn er ook veel vragen gesteld. Hiervan vindt u onderstaand de highlights:

- **Plannen Nieuwe Staalweg**

Vraag: Op de maquette die gepresenteerd werd viel op dat er aan de nieuwe Staalweg een reeks appartementen van 6 verdiepingen hoog gebouwd gaan worden. Op eerdere ontwerpen zagen we plannen voor woonhuizen. Wat zijn nu concreet de plannen?

Antwoord: in eerdere plannen van oktober 2017 stond een vierlaags appartementengebouw getekend. In het huidige plan wordt in een vier- of vijflaagse bebouwing voorzien, die aansluit op de vier- en vijflaagse bebouwing aan de Staalweg 40-58. In het nieuwe gebouw tegenover Staalweg 4-32 staat een vierlaags appartementenblok gepland.

- **Verkeersintensiteit**

Vraag: Er bestaat zorg over de verkeersintensiteit die toeneemt door de komst van het nieuwe plan. Een gedeelte van de wijk Vrijenban maakt gebruik van de Staalweg om de stad uit te rijden. Hoe wordt voorkomen dat er een te drukke situatie ontstaat op de Staalweg ter plaatse van de kruising met de Oostpoortweg?

Antwoord: De toenemende verkeersintensiteit wordt uiteraard doorberekend. Op basis van die berekening wordt een nieuwe kruising van de Staalweg op de Oostpoortweg ontworpen, zodanig dat de toenemende verkeersintensiteit op adequate wijze verwerkt kan worden. Ook de

verkeerslichten zullen opnieuw ingeregeld worden en er is aandacht voor de fietser in het ontwerp van de nieuwe kruising.

- **Sluipverkeer**

Vraag: We zien in de maquette een fiets- en wandelbrugje van het wooneiland over de nieuwe gracht lopen richting de Stille Putten. We verwachten dat dit sluipverkeer door de Stille Putten met zich meebrengt. Dat vinden we niet wenselijk. Kan dat ook anders?

Antwoord: We zullen in overweging nemen of het bruggetje wellicht anders gepositioneerd kan worden, bijvoorbeeld door het bruggetje rechtstreeks op het fietspad van de Oostpoortweg aan te sluiten, waardoor sluipverkeer wordt ontmoedigd.

- **Geluidsoverlast**

Vraag: Heeft de woontoren tot gevolg dat er meer geluidsoverlast van verkeerslawaaï kan ontstaan in Vrijenban doordat snelweggeluid weerkaatst richting de wijk?

Antwoord: De toren staat dusdanig ver van de aansluitende woonwijk dat additioneel verkeerslawaaï door weerkaatsing tegen de toren niet aannemelijk is. Verwacht wordt dat het verkeerslawaaï in de aansluitende wijk deels af zal nemen doordat nieuwe woonwijk De Staal (mede dankzij het groene dak) als geluidswal zal gaan fungeren voor de aansluitende woonwijk.

- **Inspraak**

Vraag: Wanneer krijgen we weer inspraak in de plannen?

Antwoord: Tijdens de bestemmingsplanprocedure wordt het plan meerdere keren ter inzage gelegd en is er gelegenheid om op het plan te reageren. Zie ook het item planning verderop deze website.

- **Zelfbewoningsplicht**

Vraag: Wordt er een zelfbewoningsplicht van kracht voor de woningen? Dit komt de leefbaarheid van de wijk ten goede.

Antwoord: Er komt geen zelfbewoningsplicht. De kopers van de koopwoningen mogen zelf beslissen wat ze met hun woningen doen. Een groot gedeelte van de woningen van de nieuwe wijk De Staal worden overigens huurwoningen, die beheert en verhuurt zullen worden door professionele partijen.

- **Vaarverkeer**

Vraag: We zien dat de grachten in het plan aangesloten worden op de grachten van de (binnen)stad. We hebben soms overlast van boten met motor in de huidige grachten aan de Stille Putten. Kunnen jullie voorkomen dat de geluidsoverlast toeneemt door bijvoorbeeld alleen boten zonder motor toe te laten?

Antwoord: Nee, dit kunnen wij niet voorkomen. Wij vinden het een kwaliteit van het plan dat men vanuit de nieuwe wijk met een boot de binnenstad in kan. Wij kunnen om begrijpelijke redenen geen rol vervullen in het opleggen of handhaven van gedragsregels op het water.

- **Veiligheidsplan**

Vraag: Verwachten jullie parkeerproblemen in de omgeving tijdens de sloop of bouw? En worden er geluids- en trillingsmetingen tijdens de sloop en bouw uitgevoerd?

Antwoord: Voor De Staal wordt een verkeers- en bouwveiligheidsplan gemaakt. Dit veiligheidsplan wordt in nauw overleg met de gemeente Delft opgesteld. In een veiligheidsplan worden zaken geregeld als veilig werken in de omgeving, het voorkomen van teveel geluidhinder, teveel stof of teveel trillingen, worden aan- en afvoerroutes bepaald en worden er afspraken gemaakt over parkeren tijdens de bouwfase. Kortom, er wordt nog nader in het veiligheidsplan bepaald hoe de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen kan worden.

Daarnaast hebben we de intentie om het gehele plan met boorpalen uit te voeren, om zodoende hinderlijke trillingen van heipalen te voorkomen. Uit nader onderzoek moet blijken of boorpalen haalbaar zijn, maar op dit moment lijken boorpalen tot de mogelijkheden te behoren.

- **Belendingen**

Worden de belendende panden bij de aanvang ook geschouwd en in kaart gebracht? Dit in verband met eventuele mogelijke verzakkingen tijdens sloop en/of heiwerkzaamheden.

Antwoord: Alle belendingen worden voor het starten van de sloop in kaart gebracht.

BESTEMMINGSPLAN

Het proces om het bestemmingsplan te wijzigen en daarmee het project mogelijk te maken, ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

**Voorontwerp ter inzage en informeren omgeving
Juli 2020**

**Ontwerp bestemmingsplan ter visie
Maart 2021**

**Behandelen en opstellen nota van zienswijzen
Mei 2021**

**Vaststelling bestemmingsplan door de Raad
September 2021**

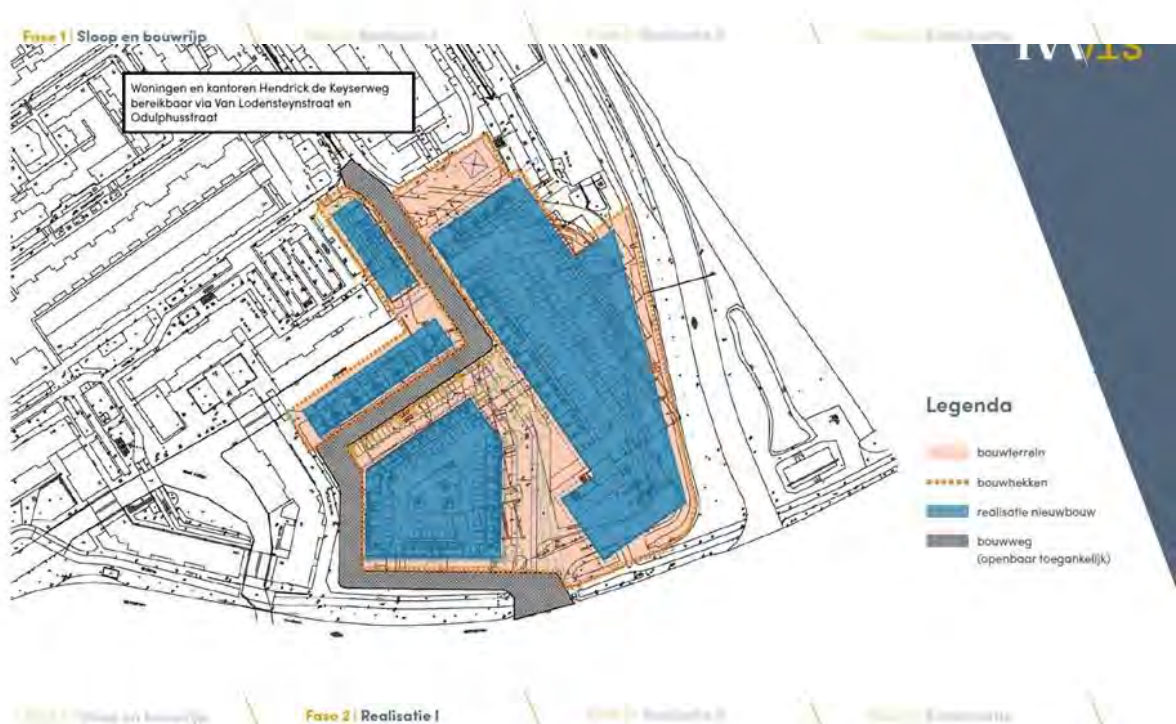
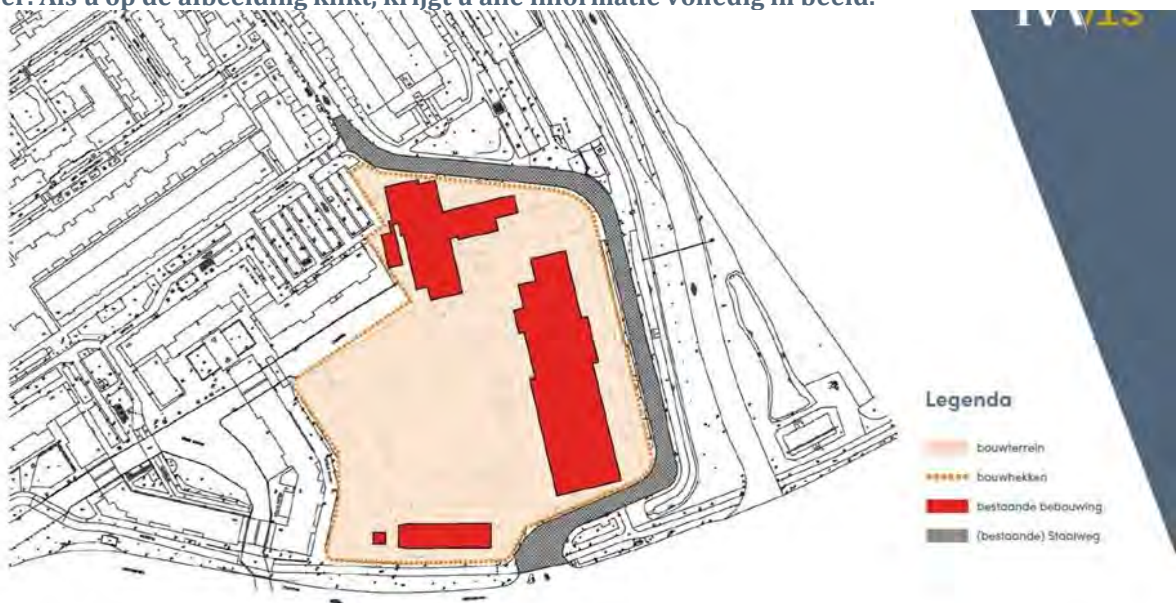
**Bestemmingsplan ter inzage
Oktober 2021**

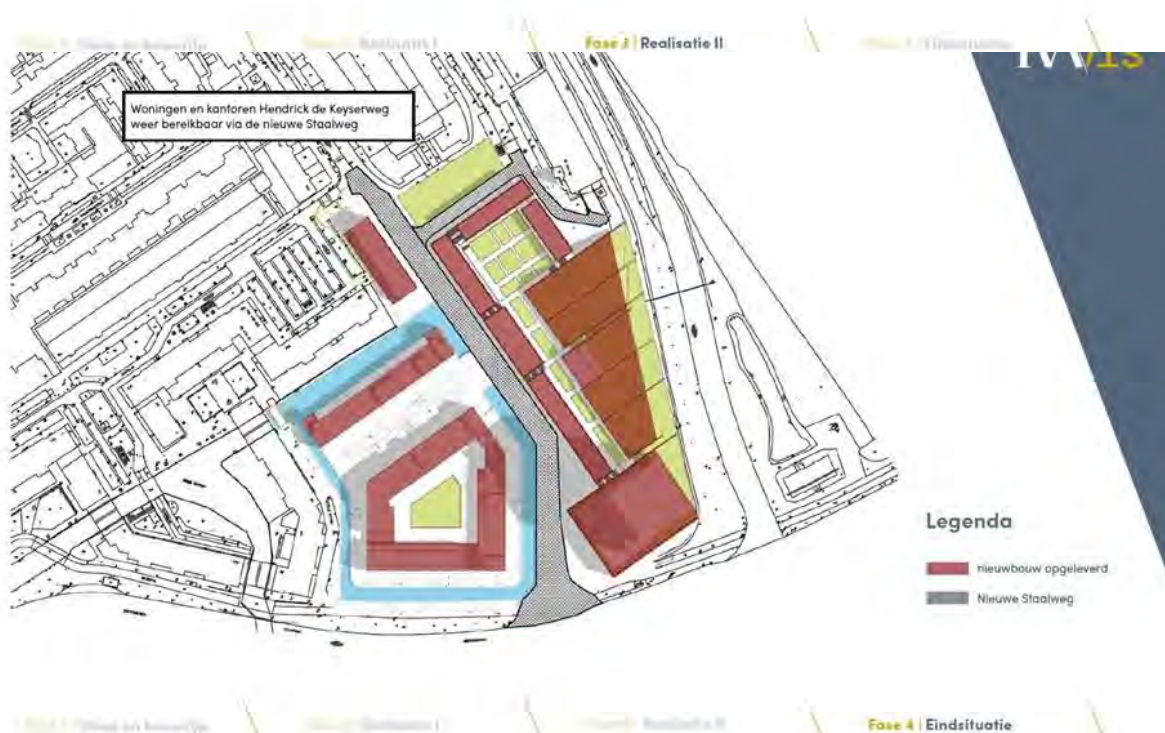
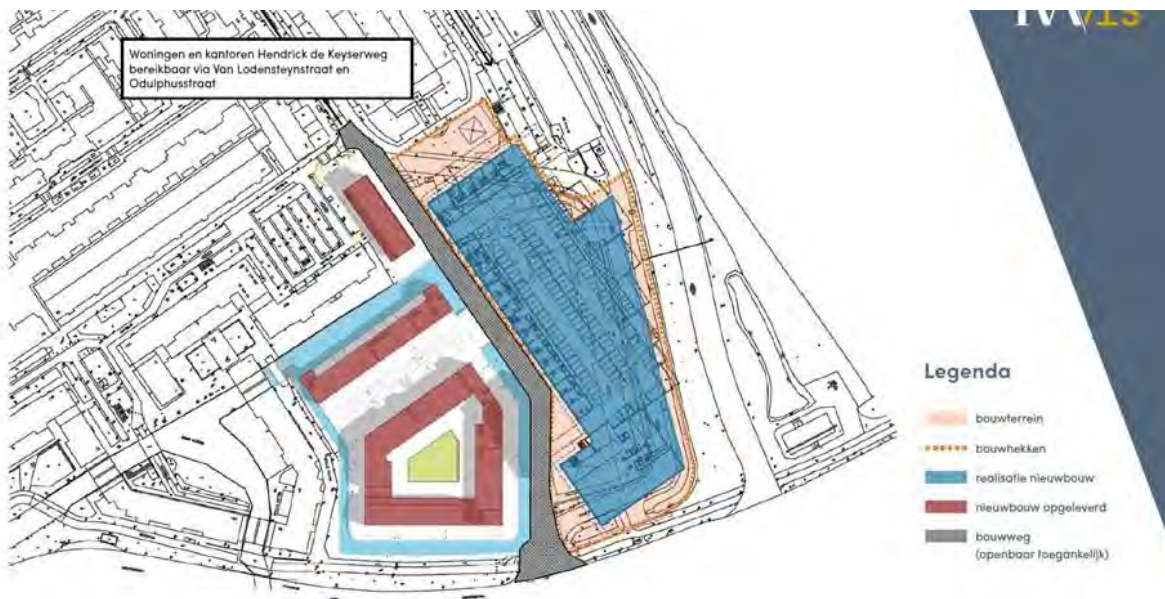
**Ambitie start verkoop De Staal
December 2021**

**Onherroepelijk bestemmingsplan (indien geen beroep)
December 2021**

PLANNING

Tijdens de informatiebijeenkomst is de globale realisatieplanning van het project aan de hand van een aantal panelen gepresenteerd. Onderstaande afbeeldingen geven de belangrijkste informatie weer. Als u op de afbeelding klikt, krijgt u alle informatie volledig in beeld.





AMBITIE START VERKOOP

Op basis van de input die we hebben ontvangen van alle geïnteresseerden werken wij nu aan het afronden van het ontwerp van de koopwoningen. We verwachten begin 2021 de eerste indicatieve verkoopprijzen te kunnen geven. De prognose voor start verkoop is medio 2021.

Tot slot

We willen u bedanken voor uw betrokkenheid en interesse tot nu toe. We werken met het hele team hard aan de verdere voorbereiding van project De Staal met als doel een grootse wijk te gaan realiseren op deze prachtige plek in Delft.