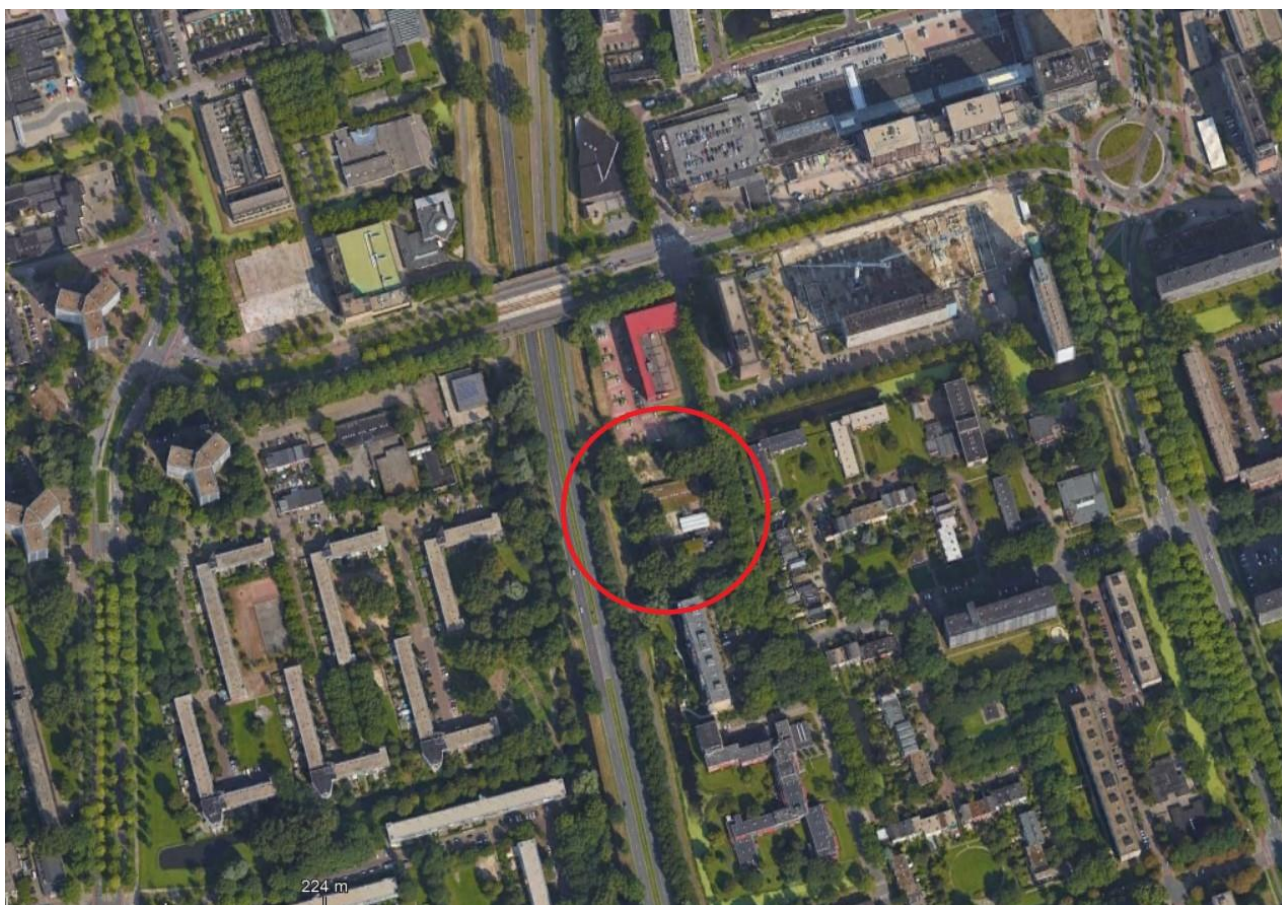


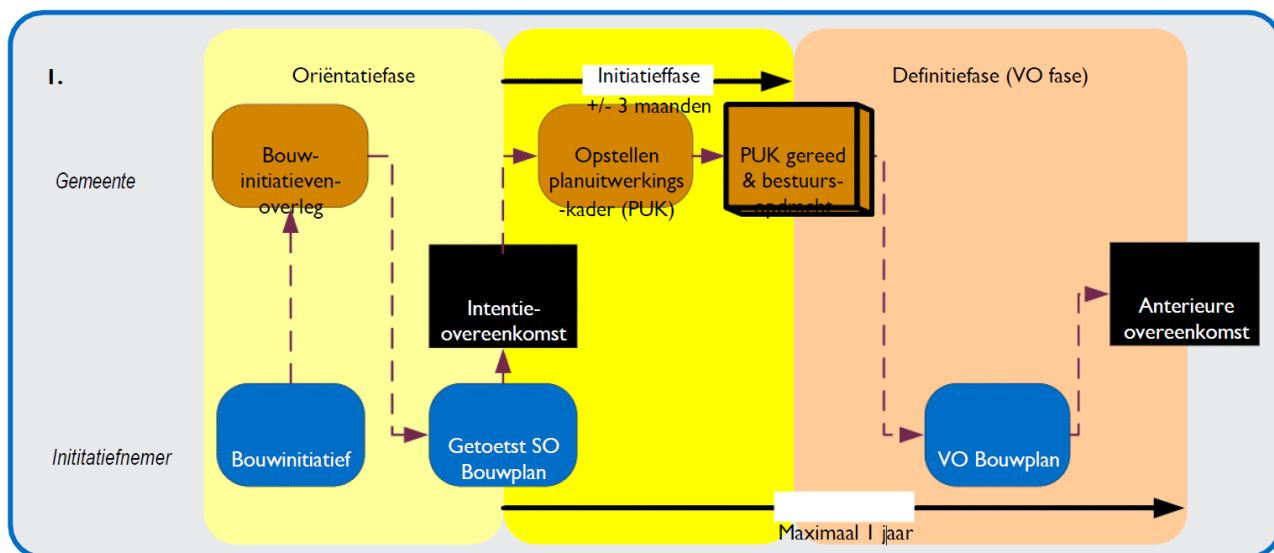


1. Inleiding

Dit document is het Planuitwerkingskader [PUK] voor de herontwikkeling van de locatie Pleysierschool en ISK op het perceel Aart van der Leeuwlaan 12. Het is de bedoeling op de locatie van een vroegere basisschool twee scholen voor middelbaar onderwijs en een sporthal te realiseren.

In dit Planuitwerkingskader is aangegeven onder welke ruimtelijke en beleidsmatige voorwaarden herontwikkeling mogelijk is op deze locatie.

In de interne afspraken van de gemeente is voor dit project is geregeld dat door de gemeente voor de initiatiefnemer een zogenaamd 'Planuitwerkingskader' opstelt (met externe partijen wordt dit veelal in een intentieovereenkomst geregeld). Het Planuitwerkingskader is het document waarin de gemeente Delft vooraf alle relevante beleidskaders en randvoorwaarden die voor de locatie in kwestie gelden opneemt, zodat de ontwikkelende partij in de verdere uitwerking van zijn plan daar rekening mee kan houden. Het Planuitwerkingskader geldt als het inhoudelijke eindproduct van de initiatieffase.



Na de initiatieffase kan de ontwikkelende partij op basis van het Planuitwerkingskader aan de slag met het uitwerken van zijn bouwplan tot het niveau van een voorlopig ontwerp. Ook input vanuit een marktverkenning bij (potentiële) eindgebruikers en een participatietraject worden meegenomen in dit ontwerp. In de definitiefase wordt het programma zodanig concreet gemaakt, dat er aan het eind van deze fase een anterieure overeenkomst gesloten kan worden.

Dit document bevat een eerste richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het plan. Het Planuitwerkingskader is opgesteld op basis van een bureaustudie, waarbij vooral is gekeken naar het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op deze ontwikkeling.

Afstemming met de buurt, de nadere uitwerking van het plan en uitkomsten van onderzoeken kunnen leiden tot aanpassing van de uitgangspunten en randvoorwaarden in dit kader.

Dit kader heeft daardoor een voorlopig karakter, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Wanneer de herontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een ruimtelijke ordeningsprocedure noodzakelijk. Dit is in deze situatie, waarbij niet de bestemming wordt gewijzigd maar wel de bebouwingsmogelijkheden, het geval. De bevoegdheid voor de wijziging van het planologische kader ligt bij de gemeenteraad. Het uiteindelijke bouwplan wordt in het nieuwe bestemmingsplan geregeld en aan de raad voorgelegd.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Omgevingskenmerken.....	4
	Locatie	4
	Ruimtelijke structuur Voorhof Zuidwest	4
	Ruimtelijke opzet kavel	5
	Ruimtelijk beleid	7
	Programma	9
3.	Kansen	11
	Ruimtelijke kansen	11
	Kansen voor duurzaamheid: Energie en duurzaam bouwen	13
	Kansen voor duurzaamheid: Circulaire Economie - Afval	13
	Kansen voor duurzaamheid: Ecologie en biodiversiteit	13
	Kansen voor klimaatadaptatie.....	14
4.	Ruimtelijk kader.....	16
	Openbare ruimte	17
	Ontsluiting en parkeren.....	19
	Invloed (toekomstige) functies.....	20
	Milieuaspecten: Groen, water, milieu en klimaatadaptatie.....	21
5.	Onderzoeken	23
	a. Geluid.....	23
	b. Luchtkwaliteit	23
	c. Flora- en faunaonderzoek	23
	d. Archeologie.....	23
	e. Externe veiligheid	24
	f. Trilling	25
	g. Bodemkwaliteit.....	25
	h. Geur	26
	i. Licht	26
	j. Hoogbouweffectrapportage (waaronder wind en bezonning)	26
	k. Wind	26
	l. Bezonning	26
	m. Bedrijven en milieuzonering.....	26
	n. Water.....	26
	o. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	27
	p. Vormvrije m.e.r.....	27
6.	Bijlagen	28
	Basislijst met aandachtspunten gemeente Delft bij (her)ontwikkeling	28

2. Omgevingskenmerken

Locatie

De locatie bevindt zich in het zuidwestelijk kwadrant van de wijk Voorhof. De Voorhof is een grote naoorlogse uitbreidingswijk uit de jaren '60 (wederopbouw). De mix van hoog- en laagbouw is in deze wijk zodanig geplaatst dat daarmee samenhangende ruimtelijke ensembles (stempels) ontstaan. Kenmerkend voor deze wijk is vooral de open ruimte en de sfeerbepalende groenstructuur.

De Voorhof wordt gestructureerd door het 'assenkruis' Papsouwselaan – Voorhofdreef en in de oost – westelijke richting de Martinus Nijhofflaan – Minervaweg. Voorhof Zuidwest bevindt zich tussen de Martinus Nijhofflaan, de Voorhofdreef, de Kruithuisweg en de Prinses Beatrixlaan.

Dit zuidwestelijk kwadrant bestaat uit voornamelijk uit wonen in laag- en hoogbouw, met afwisselend hoogbouw, verpleegzorg en maatschappelijke voorzieningen langs de randen aan Beatrixlaan en de Voorhofdreef als gebiedsontsluitingsweg.

De ontwikkeling van het scholencomplex ligt verder in de Aart van der Leeuwbuurt. Dit is een strook met voornamelijk maatschappelijke voorzieningen, verpleegzorg en wonen in hoogbouwschijven tussen de prinses Beatrixlaan en de Roland Holstbuurt.

Ruimtelijke structuur Voorhof Zuidwest

De ruimtelijke structuur van het zuidwestelijk deel van de Voorhof wordt gekarakteriseerd door verschillende gebieden met bebouwing in stempels. De zone langs de Beatrixlaan, waar het projectgebied onderdeel van uit maakt, bestaat uit een aantal hoge schijfvormige woonflats parallel aan de Beatrixlaan met daartussen lagere gestapelde complexen.

De stedenbouwkundige opzet van de zone langs de Pr. Beatrixlaan kenmerkt zich door een aantal hoge eenduidige bouwvolumes (flats) met daartussen kleine lage elementen. Deze elementen zijn veelvormig en manifesteren zich als luchtig opgezette ensembles van samengestelde volumes tussen de hoogbouw. De woonflats vormen een duurzame structuur, terwijl de lager complexen zodanig verouderd zijn dat op termijn herontwikkeling wordt verwacht.

Dit geeft een aanleiding voor verdere ontwikkeling van deze plek. De stempels in het middengebied vormen een rafelige overgang naar de achterkant van In de Hoven. De Aart van der Leeuwlaan heeft daarnaast een enigszins anoniem karakter, met een deel achterkanten, anoniem groene kamers (met parkeren) en appartementen met entrees aan de andere zijde. Dit biedt mogelijk kansen voor verbetering.



Afb. 1: Locatie in de stad



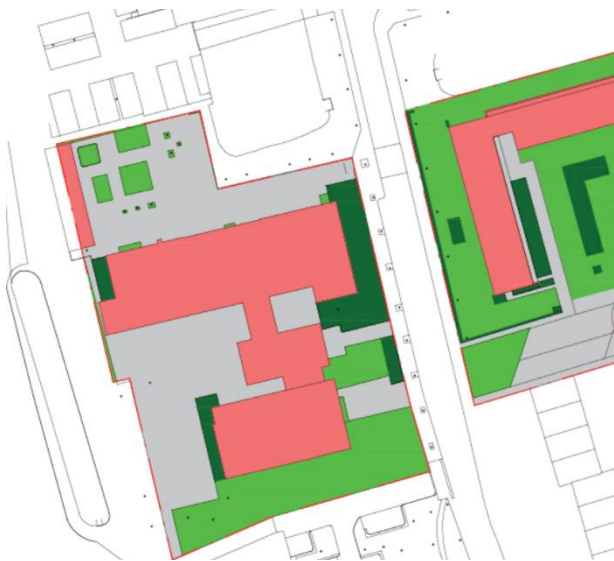
Afb. 2: Ruimtelijke structuur Voorhof Zuidwest

Ruimtelijke opzet kavel

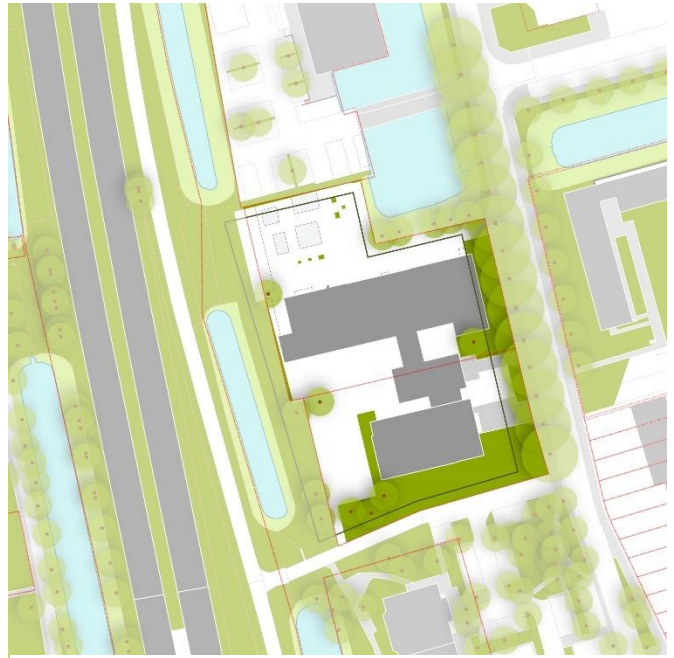
Het projectgebied, Aart van der Leeuwlaan 12, ligt in het zuidwestelijk deel van de wijk Voorhof, tussen de Beatrixlaan en de Aart van der Leeuwlaan. In de bestaande situatie staat er een voormalige basisschool met vrijstaande gymzaal, waartussen een glazen vleugel is gerealiseerd voor het gebruik van de Praktijkschool in de afgelopen jaren.

De aanwezige gebouwen zijn één laag hoog. De gymzaal heeft een iets grotere hoogte heeft het schoolgebouw. Het perceel heeft door deze kleinschalige bebouwing en het ruim aanwezige groen op de kavel en daaromheen een groene uitstraling. Langs de Aart van der Leeuwlaan zijn volwassen platanen aan de zijde van het perceel aanwezig. Ook de zuidzijde in de aansluiting met de aanwezige woonflat heeft een groene uitstraling met veel volwassen bomen op het parkeerterrein van deze flat. Tussen deze flat en het perceel ligt het Gerrit Achterbergpad als fietsverbinding tussen de Beatrixlaan en de Aart van der Leeuwlaan. De rand langs de Beatrixlaan is in de bestaande ook groen ingericht, hier is een watergang op de overgang aanwezig. n de noordkant. Aan de noordzijde grenst het perceel aan het parkeerterrein van het complex met kantoren, gezondheidscentrum en woningen op de hoek van de Aart van der Leeuwlaan met de Martinus Nijhofflaan. Hier ligt ook een waterpartij. De locatie heeft als onderdeel van het stedelijk gebied een relatief korte geschiedenis.

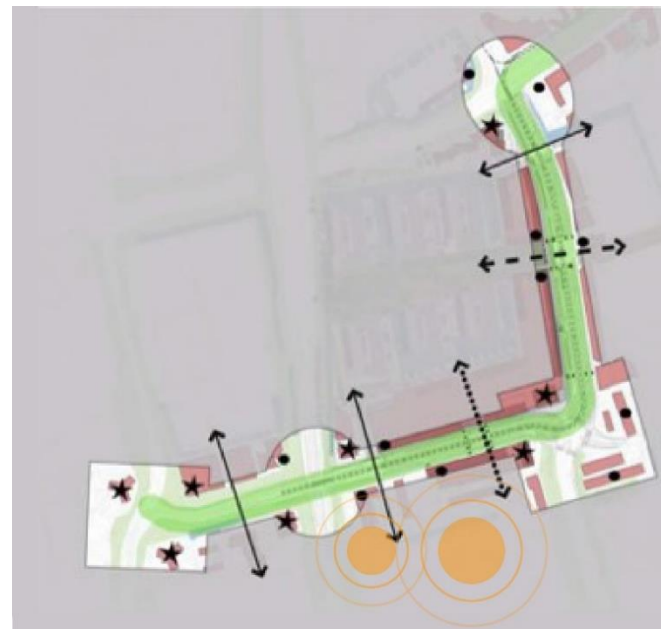
De locatie ligt direct achter de centrale zone in de Voorhof en de Buitenhof, die in de structuurvisie als te ontwikkelen boulevard is aangemerkt. Rond de Martinus Nijhofflaan ligt het stadsdeelcentrum In de Hoven, dat door de jaren stapsgewijs wordt getransformeerd naar een modern centrum, waarbij er ook veel nieuwe woningen worden toegevoegd. Door de aanwezige winkelveorzieningen, maar ook de



Afb. 5: Bestaande situatie/grondgebruik (Bron: BAG/BGT)



Afb. 3: Huidige situatie met percelen (Bron: BAG/BGT)



Afb. 4: Ruimtelijke structuur ontwikkeling rond In de Hoven

goede bereikbaarheid voor verschillende modaliteiten is verstedelijking rond deze boulevard voor de hand liggend en gewenst.

In de bestaande situatie is het kadastrale perceel 13.049 m² groot, waarvan 40,1% verhard en 34,4% bebouwd. 25,5% van het perceel is onverhard/groen.

Voor de benodigde compensatie zal waarschijnlijk een groter deel onverhard/groen benodigd zijn, zowel voor ecologische- als wateropgaven.

1900: Delft heeft zich in eerste instantie in zuidelijke richting ontwikkeld langs de Schie. De omgeving van locatie aan de Aart van der Leeuwlaan is rond 1900 nog polderland. De karakteristieke polderverkaveling is herkenbaar in het landschap. In het polderlandschap in het lint naar Rotterdam herkenbaar. Hieraan bevindt zich aan 2 zijden lintbebouwing, die mogelijk ook aan de locatie is gerelateerd.

1958: Na de Tweede Wereldoorlog begint ook Delft met grote wederopbouw-/ uitbreidingsplannen. In het Uitbreidingsplan Voorhof wordt de hele wijk integraal met zand opgehoogd en daarmee is de onderliggende polderverkaveling uitgewist. De Papsouscheweg is in de ontworpen structuur wel uitgespaard en terug te vinden in het huidige Poptapark en de Mercuriusweg – Abtswoudseweg.

1974: De Beatrixlaan en de Martinus Nijhofflaan hebben wanden van gemengde bebouwing met voorzieningen gekregen. De Voorhof is al volledig ontwikkeld. Tussen de Papsouwse laan en het spoor is een bedrijventerrein gebouwd: de 'Mythologiebuurt'.

Het bedrijventerrein heeft in die tijd verbindingen met het spoor en is opgezet met vrijstaande bedrijfsgebouwen, parkeer- en opslagterreinen en expeditiestraten. De structuur is typerend voor de na-oorlogse gedachten over de stedenbouwkundige opzet als organische stad, met licht lucht en ruimte en een stempelstructuur.

1990: Inmiddels is de Buitenhof volledig ontwikkeld. De Aart van der Leeuwbuurt met daarin de herontwikkelingslocatie kan een rol gaan spelen bij de achterzijde van verdere ontwikkeling aan de Martinus Nijhofflaan. Ook speelt de mogelijke toekomstige verdichting langs de Beatrixlaan een rol. Dit geeft stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden nu het gebied gaat verkleuren naar gemengd stedelijk (woon)gebied, met meer differentiatie.



Afb. 6: Delft rond 1900 (Bron: Topotijdreis.nl)



Afb. 7: Delft rond 1958 (Bron: Topotijdreis.nl)



Afb. 8: Delft rond 1974 (Bron: Topotijdreis.nl)

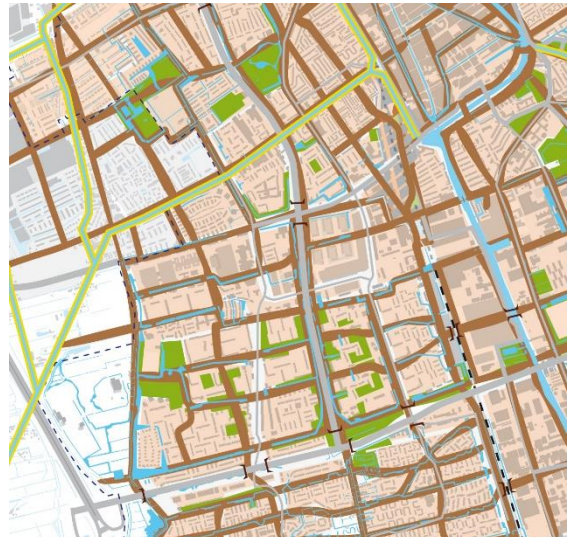


Afb. 9: Delft rond 1990 (Bron: Topotijdreis.nl)

Ruimtelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Delft

In de ruimtelijke structuurvisie “Ontmoetingen met Delft 2030” is het vigerende beleid opgenomen dat de ontwikkeling van de stad als geheel en verschillende stadsdelen benoemd. De locatie bevindt zich in een te versterken gebied aan de zuidzijde van stadsdeelcentrum In de Hoven, dat aan weerszijden van de Martinus Nijhofflaan ligt. Van belang zijn de bestaande te versterken groenstructuur en de verbeteren oost-westverbindingen voor langzaam verkeer. Daarnaast is er een wijkversterkingsopgave benoemd in de naoorlogse wijken, waar de locatie ook onderdeel van uit maakt.



Afb. 10: Uitsnede kaart met kriskrasroutes uit huidige structuurvisie Delft 2030

Omgevingsvisie Delft 2040

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de ontwikkeling van de stad op de lange termijn. In de concept-Omgevingsvisie 2040 staan op grote lijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. Voor deze locatie kan op de genoemde thema's worden aangesloten.

Daarnaast dient het plan specifiek aan te sluiten op de verdere ontwikkeling van In de Hoven (**VII op de kaart**) en de potentiële ontwikkeling van de dreven en de Beatrixlaanzone (**6,7 en * op de kaart**).



Afb.11: Uitsnede omgeving (Bron: Omgevingsvisie 2040)

Omgevingsplan; geldende bestemmingsregels

In het vigerende bestemmingsplan Voorhof (vastgesteld 06-11-2014) zijn de geldende bestemmingsplanregels opgenomen. De locatie heeft de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'. Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken opgenomen, de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter en 6 meter. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezige polderkering. Deze is echter niet in het bestemmingsplan geregeld, maar zal bij een nieuw bestemmingsplan wel ruimtelijk relevant worden.

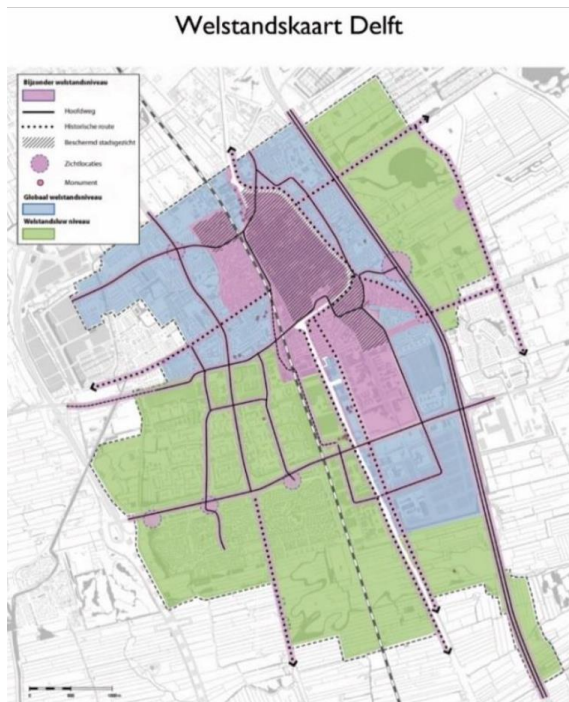


Afb. 12: Uitsnede BP (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota staat omschreven aan welke geldende welstandsniveaus een ontwikkeling op deze plek dienen te voldoen. De percelen vallen grotendeels onder de zone langs de Beatrixlaan met een bijzonder welstandsniveau. In de praktijk betekent dit dat de gehele ontwikkeling dient te voldoen aan dit niveau. Hiervoor gelden de volgende criteria:

- **Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang**
- **Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld**
- **Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik**



Afb. 13 en 14: Welstandskaart gemeente Delft en uitsnede welstandkaart (Bron: Welstandskaart online)

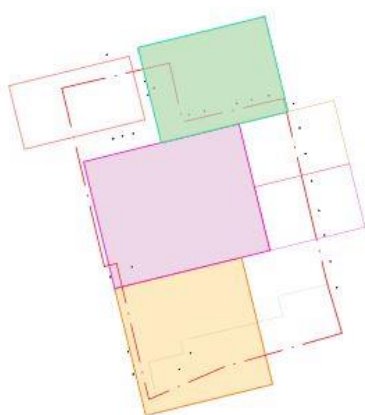
Programma

Primair is de opgave op het perceel 2 scholen en de daarbij behorende voorzieningen, waaronder 2 gymzalen te realiseren. Het gewenste programma komt voort uit de aangeleverde Programma's van Eisen van de scholen en de sporthal. Voor zowel de ISK als de Pleysierschool dient te worden voldaan aan dit Programma van Eisen.

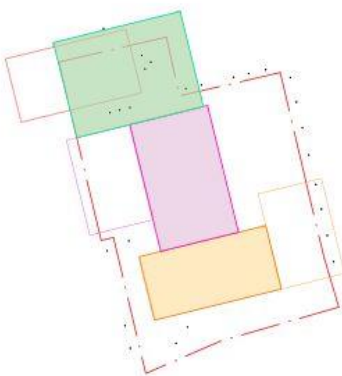
Er is geen sprake van een bandbreedte aan programma. De BVO's zoals genoemd in de Programma's van Eisen dienen passend in het maximale bebouwingsvlak te worden opgenomen. Mogelijk kan een deel van het (fiets)parkeren en de schoolpleinen buiten dit bouwvlak goed ingepast worden. Dit vereist een passende oplossing, waarbij uitgegaan wordt van meervoudig ruimtegebruik en zo min mogelijk verharding.

Oppervlakte scholen samen (min-max footprint)	1.600-2.000 m2 BVO
Oppervlakte sportzaal minimale footprint (zalen + bergingen + verkeer)	800 m2 BVO
Oppervlakte sportzaal maximale footprint (alles maaiveld)	1203 m2 BVO
Oppervlakte schoolpleinen	2 x 600 = 1200 m2
Oppervlakte autoparkeren sporthal (ca. 20 pp)*	480-500 m2
Oppervlakte fietsparkeren sporthal (30 fietspp.)*	130 m2
Oppervlakte autoparkeren school (ca. 8 pp)*	200 m2
Oppervlakte fietsparkeren scholen (ca. 120 fietspp., maatwerk Pleysier)	500 m2

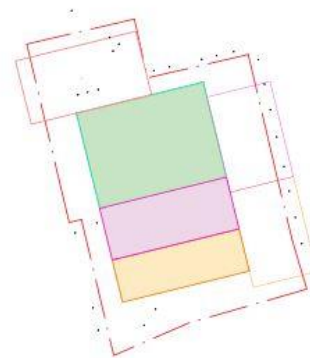
**Mogelijk dubbelgebruik voor autoparkeren scholen en sporthal*



Alles in 1 laag



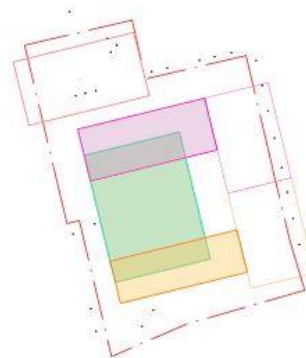
Scholen in 2 lagen, sporthal maaiveld



Scholen in 2 lagen, 1 volume

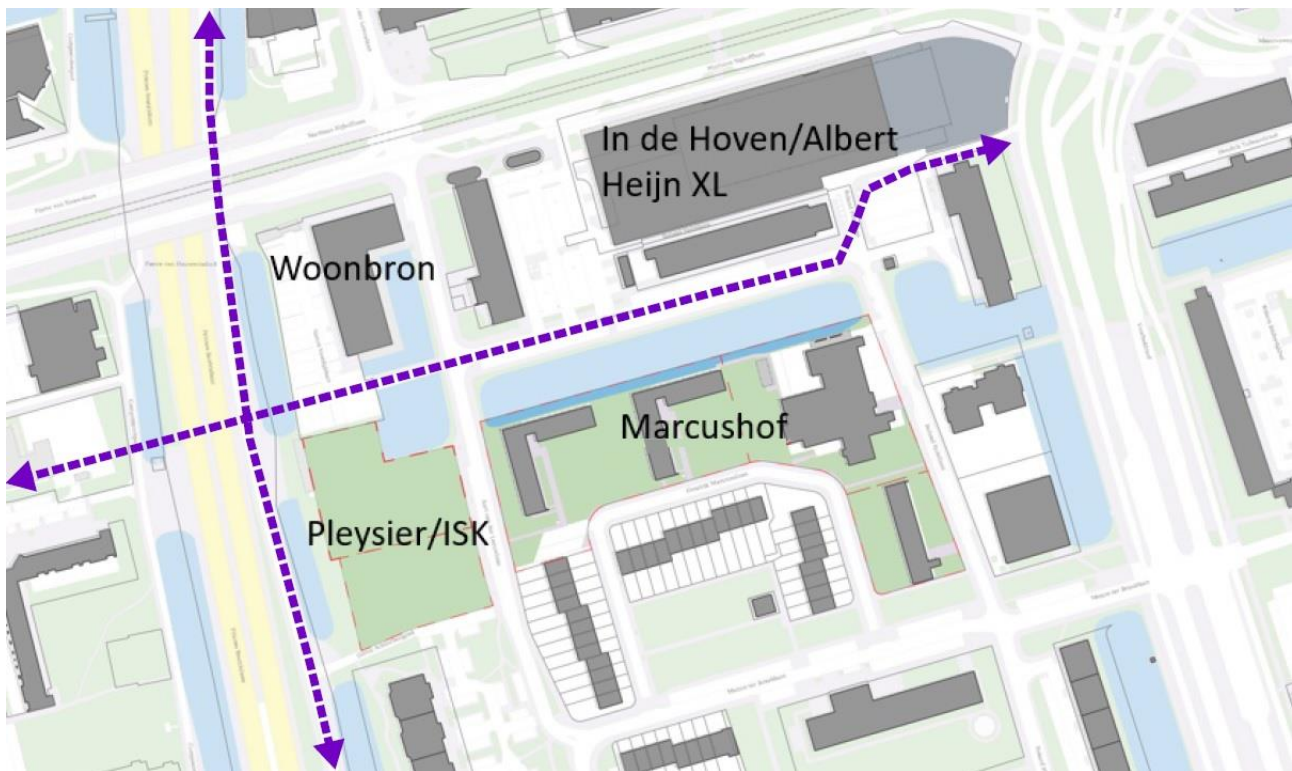


Scholen in 2 lagen, sporthal gestapeld



Scholen in 3 lagen, sporthal gestapeld

Afb. 15: Studie ruimtelijke schema's, waaruit blijkt dat het programma inclusief parkeren en randvoorwaarden niet is inpasbaar is zonder stapeling in meerdere lagen en meervoudig ruimtegebruik binnen het kavel (Bron: Gemeente Delft)



Afb. 16: WarmtelinQ en gemeentelijk open warmtenet (Bron: BAG/BGT en gemeente)

In het kader van de energietransitie wordt onder het oostelijk deel van de Beatrixlaan een regionale warmteleidingen aangelegd (WarmtelinQ). Daarnaast wordt gewerkt aan een open gemeentelijk warmtenet, waarvan de hoofdleidingen (backbone) haaks op de regionale leiding via de E. du Perronlaan/Diepenbrockstraat, dus aan de noordzijde van het perceel, zullen komen te liggen. Nabij deze kruising van de twee warmtenetwerken moet een nutsgebouw komen voor de koppeling van beide systemen (warmteoverdrachtstation). Dit nutsgebouw zal ook een functie als hulpwarmtecentrale voor het gemeentelijk netwerk dienen. De inpassing van een dergelijke functie zal zodanig zijn, dat aanwezige en toekomstige gevoelige functies (zoals scholen en woningen) in het gebied mogelijk zijn, zonder dat aanpassingen aan de gevoelige functies nodig zijn en zodanig dat deze functies zonder beperkingen kunnen functioneren.

In de directe nabijheid zijn er ook andere ontwikkelingen, zoals de herontwikkeling van de Marcushof aan de overzijde van de Aart van der Leeuwlaan. De bestaande woonbebouwing zal gefaseerd plaats gaan maken voor nieuwbouw.

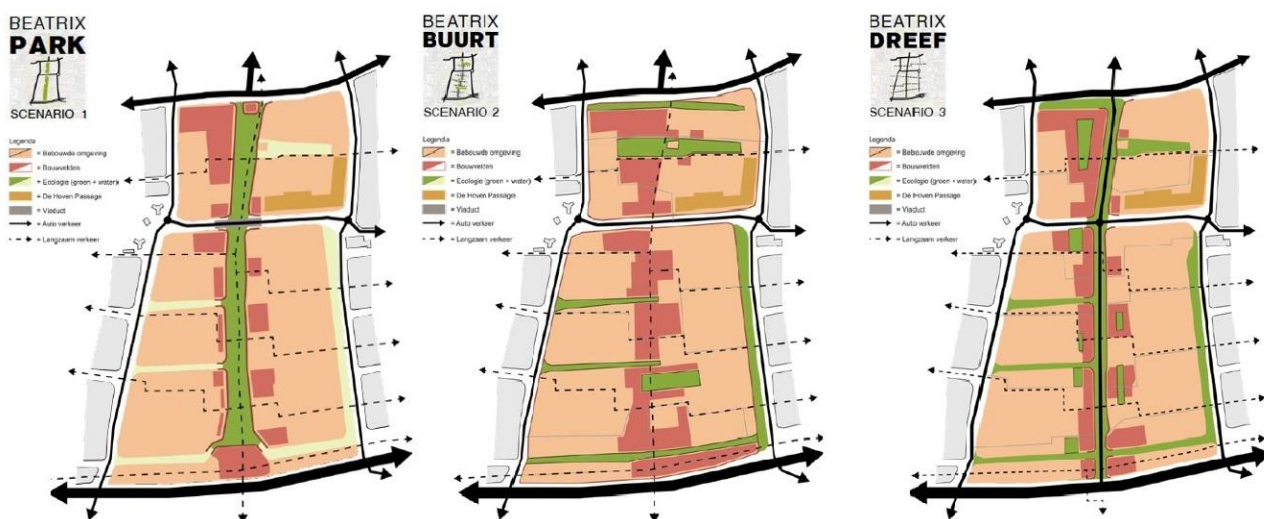
3. Kansen

Ruimtelijke kansen

Delft heeft een forse ambities voor nieuwbouw van woningen en voorzieningen. Daarnaast ligt de locatie centraal, waardoor ook andere functies en waarden mogelijk een plek moeten kunnen krijgen. In de toekomst kan er veel veranderen in het gebied. In dit hoofdstuk worden verschillende kansen die betrekking hebben op de locatie toegelicht.

Beatrixlaan

De locatie ligt dicht bij het centrum van de Voorhof langs de Beatrixlaan. De Beatrixlaan heeft in de huidige situatie een grootschalig karakter. Omdat dit karakter niet bij de stad en de functie van deze verbinding past is intern een studie verricht naar de mogelijke toekomstige ontwikkeling van deze laan. In die studie zijn 3 scenario's in beeld gebracht en onderzocht, waarbij de laan wordt teruggebracht tot een "dreef" met 2 x 1 rijbanen in plaats van de huidige 2 x 2 rijbanen. Daarnaast zijn ook een scenario's in beeld gebracht waarbij de doorgaande verkeersweg geheel vervalt wordt en plaats maakt voor een nieuw park of nieuw stedelijk gebied met onder andere nieuwe woningen. Er zijn nog geen concrete plannen voor de Beatrixlaan, maar in de studie die ten grondslag ligt van dit Planuitwerkingskader is wel onderzocht welke kansen en beperkingen er ontstaan bij de nieuwbouw op het projectgebied voor de Beatrixlaan en vice versa.



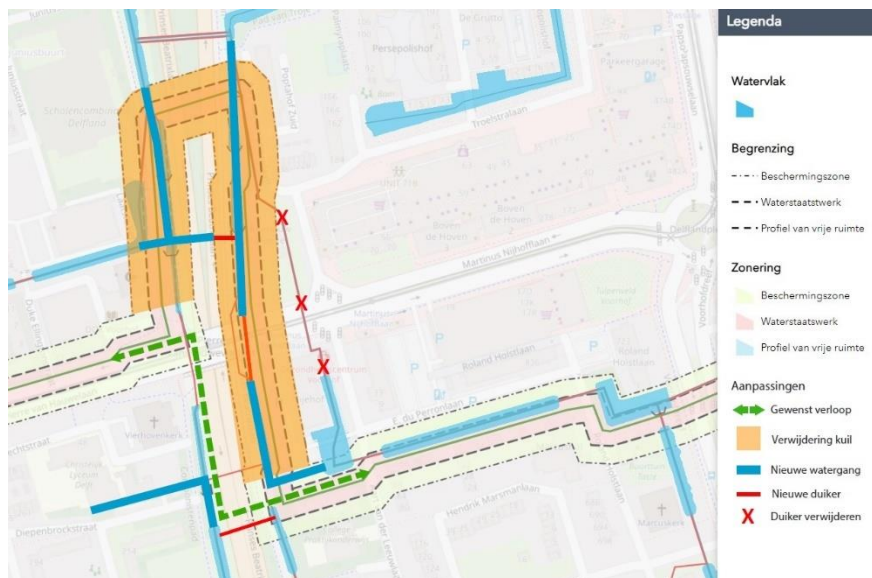
Afb. 17: Kansen scenario's Beatrixlaan (CONCEPT)

In verschillende scenario's komt de bestaande ongelijkvloers kruising van de Martinus Nijhofflaan met de Beatrixlaan te vervallen. In die situatie kan de bestaande relatief complexe situatie met polderkade en watertrap onder het viaduct worden versimpeld. Hierbij is een beter watersysteem van zowel de Hoge als de Lage Abtswoudsepolder mogelijk. Het wordt als een belangrijk aandachtspunt en kans gezien om deze ontwikkeling nabij het projectgebied niet te belemmeren of onmogelijk te maken.

NB. Er vindt momenteel een verkeersstudie plaats naar de effecten van de herinrichting van de Beatrixlaan. Doel van deze studie is vooral om te kijken hoe het verkeer zich zal verdelen in bepaalde scenario's (vooral het scenario 'Beatrixpark', waarbij de Beatrixlaan deels komt te vervallen is interessant. Oplevering van de studie vindt rond april/mei 2021 plaats.

Waterstructuur Beatrixlaan en polderkade

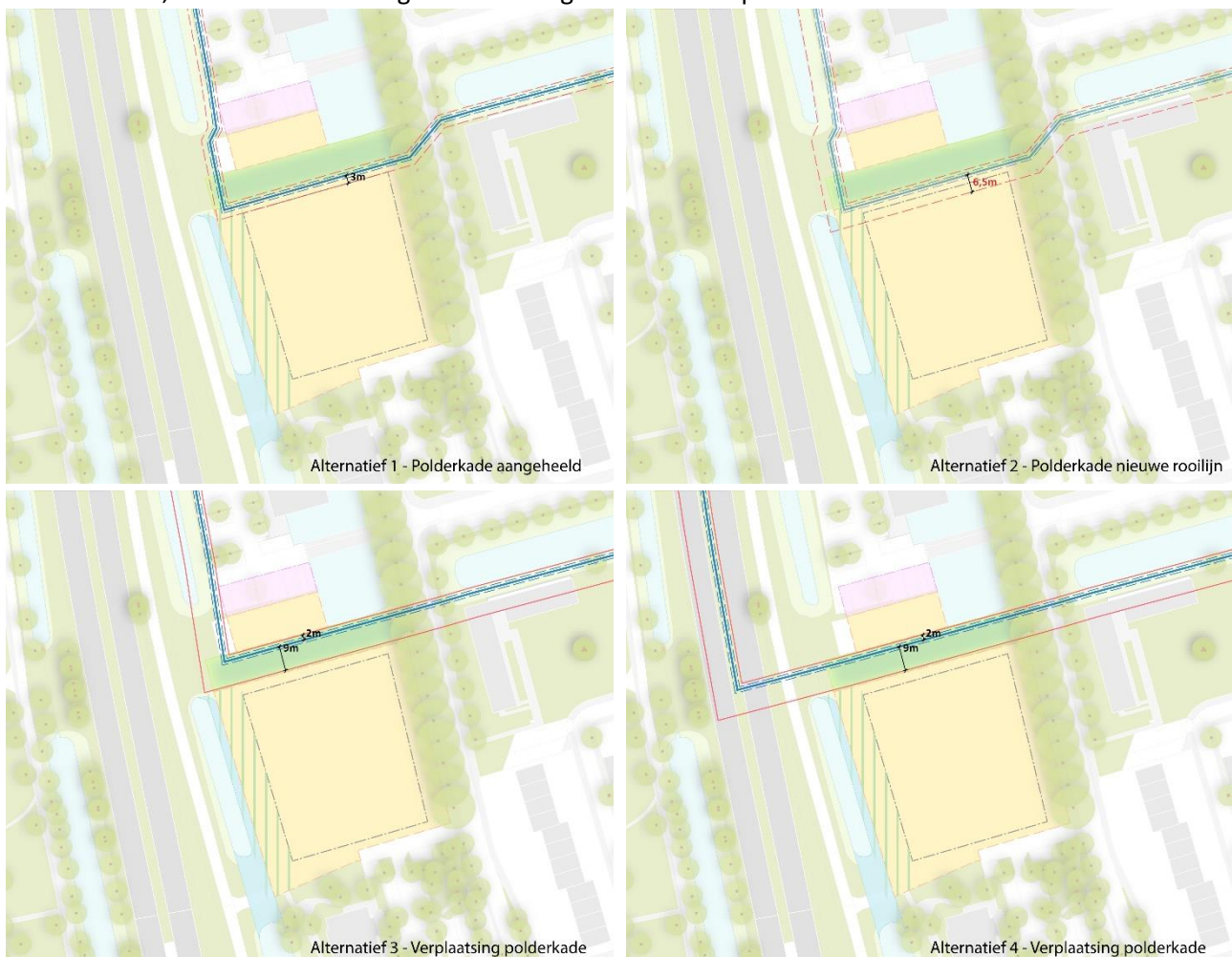
Ten aanzien van de waterstructuur zijn er kansen om deze van zowel de Hoge als Lage Abts-woudsepolder te verbeteren. Op dit moment vormt de watertrap behorend bij het viaduct van de Martinus Nijhofflaan over de Beatrixlaan een ingewikkeld systeem. De polderkade volgt dit ingewikkelde verloop. Ook zijn er veel en lange duikers in het systeem aanwezig, die bij voorkeur door open watergangen worden vervangen.



Afb. 18: Gewenste aanpassing legger Delfland (Concept/nader te bepalen met HHD)

Daarnaast is de watergang ter hoogte van het perceel doodlopend, wat niet past binnen een goed en robuust watersysteem. Als het viaduct kan vervallen, dan kan zowel het watersysteem van beide polders als de polderkade worden verbeterd.

Bij de ontwikkeling is daarnaast de (toekomstige) ligging van de polderkade van belang. Er zijn 4 mogelijke alternatieven, die in verder overleg met het Hoogheemraadschap moeten worden verkend.



Afb. 19: Alternatieven ligging polderkade (Concept/nader te bepalen met HHD)

Kansen voor duurzaamheid: Energie en duurzaam bouwen

Delft wil in 2050 een energie neutrale stad zijn zodat er geen CO₂-emissies meer afkomstig zijn van fossiele energiebronnen én gebruikte energie lokaal wordt opgewekt. De ontwikkellocatie ligt direct naast Nieuw Delft. Dit wordt een innovatief gebied waarin een hoge mate van duurzaamheid mede de kwaliteit bepaalt. Een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit gaat er samen met een lage milieubelasting. Dit sluit naadloos aan op de maatschappelijke trend: zorgvuldig en omgevingsbewust wonen, werken en leven. De ambities voor Nieuw Delft gelden ook voor deze locatie.

Concreet betekent dit voor nieuwbouw:

- Gebouwen worden niet aangesloten op aardgas
- Voor de te ontwikkelen gebouwen (zowel voor woningbouw als voor andere functies) geldt een GPR Gebouw Score ¹(versie 4.3), waarbij de score voor Duurzaamheids Prestatie Gebouwen (DPG) tenminste 8.0 moet bedragen. Per thema moeten minimaal de volgende scores behaald worden:
 - Energie en Milieu 8.0 (per thema minimaal een 7.5, samen 8.0);
 - Gezondheid 8.0;
 - Gebruikskwaliteit 8.0;
 - Toekomstwaarde 8.0.
- Het toepassen van luchtwarmtepompen, dry coolers of gelijksoortige systemen met lucht als warmtebron is niet toegestaan.

Er ligt een kans voor het gebruik van bodemenergie voor verwarmen én koelen. De bodem is zowel geschikt voor open systemen als gesloten systemen. Een open systeem ligt gezien de ontwikkeling meer voor de hand. Er ligt een kans om de energievoorziening (WKO) gezamenlijk met de Protestantse Christelijke Bejaardenhuisvesting (Marcushof) op te pakken. Aansluiten op het warmtenet ligt minder voor de hand. Het betreft energiezuinige nieuwbouw waar verwarming met hoge temperatuur niet gewenst is. Aansluiting op de retour met lage temperatuur is wel een optie. De koelvraag wordt hiermee echter niet ingevuld, waardoor WKO de voorkeur heeft.

Kansen voor duurzaamheid: Circulaire Economie - Afval

In het kader van het streven naar een circulaire economie hebben bedrijven die daar een bewuste inbreng in hebben de voorkeur. Dat kan in de eigen bedrijfsvoering, een goed afvalcontract waarbij diverse grondstofstromen gescheiden worden. Tijdens de ontwikkeling kan worden gekeken naar het gebruik van reeds aanwezige materialen op de locaties. Voor de bouw kunnen herbruikbare materialen gebruikt worden die na demontage ook weer herbruikbaar zijn.

Kansen voor duurzaamheid: Ecologie en biodiversiteit

De planlocatie is momenteel voor de helft in gebruik als verharde buitenruimte met een groene zoom eromheen. Waar mogelijk heeft het de voorkeur bestaande bomen en hagen te behouden en in te passen in de ontwikkeling. Deze dragen niet alleen bij aan een prettiger leefomgeving, maar hebben ook een ecologische verbindingfunctie op buurtniveau. Er zijn echter ook kansen om de ecologische kwaliteit bij benodigde compensatie van bomen en groen te verbeteren.

Vanuit het gemeentelijke groenbeleid zijn er de volgende kansen om de ecologische kwaliteit van het gebied en de omgeving te versterken. Inpassing van groen in de omgeving zorgt tegelijkertijd voor een positieve bijdrage aan de gezondheid:

¹ De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en dit is een duurzaamheidslabel. Voor nadere informatie zie: www.GPRGebouw.nl

- Planlocatie in samenhang met omgeving bekijken (o.a. ontwikkelingen Marcushof, waterstructuur en op basis hiervan keuzes maken voor de inrichting).
- Natuurinclusief bouwen, bijvoorbeeld integreren van nestvoorzieningen voor gebouwbewonende soorten als mussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Hierbij dient voldaan te worden aan het vigerend kader Natuurinclusief Bouwen van de gemeente.
- De begroeiing rond de huidige bebouwing bestaat grotendeels uit uitgegroeid bosplantsoen. Dit bosplantsoen vergt een opknapbeurt en deels verjonging. Kans is om bij de keuze voor nieuwe aanplant de ecologische en belevingswaarde te verhogen.
- Binnen het plangebied zijn vooral populieren van voldoende kwaliteit aanwezig. In de ontwikkeling de bomen als gegeven meenemen. Hierbij rekening houdend met kwaliteit en toekomstverwachting.



- Indien kap onvermijdelijk is, bij herplant rekening houden met ecologische waarden en klimaatverandering (beplanting zodanig kiezen dat deze bijdraagt aan vermindering van hittestress en wateroverlast). Aansluiting op en versterking van de ecozone is wenselijk.
- Bij platte daken in te zetten op groene daken in de vorm van sedum en/of kruidenvegetatie en ook de aanleg van groene gevels is wenselijk.
- Voor oplevering aanbrengen van afscheidingen met heggen en hagen; deels om bescherming te bieden aan dieren en plek voor voedsel voor o.a. bijen, vlinders en vogels.
- Minimale versterking van de buitenruimtes, indien van toepassing. In de ecozone dient geen verharding of natuurlijke halfverharding toegepast te worden. Verharde sportvoorzieningen en schoolpleinen zijn in deze ecozone niet toegestaan.

Kansen voor klimaatadaptatie

In de gemeentelijke strategie voor klimaatadaptatie staan twee inhoudelijke thema's die richting geven aan de wijze waarop bij projecten rekening moet worden gehouden met de klimaatverandering. Zowel de stad inrichten als spons als het hitte-eilandeffect niet laten toenemen vragen om maatregelen die in veel gevallen elkaar versterken. Het is van belang dat de nieuwbouw (met inbegrip van de inrichting van het onbebouwde deel van een perceel) ontwikkeling hieraan een bijdrage levert.

Om de warmte-accumulatie in de stad te beperken wordt ernaar gestreefd zo min mogelijk oppervlak te verharden (zowel op percelen van derden als in de openbare ruimte) en zoveel mogelijk water op te nemen en door een groene inrichting te laten verdampen. Verdamping kan en mag ook op andere manier, maar die van groen heeft een meerwaarde bijvoorbeeld voor de biodiversiteit en het opnemen van CO₂. Om groen ook in de drogere zomerperiode te kunnen laten functioneren is voldoende watervoorraad nodig (spons).

De stad als spons heeft als hoofddoel om het regenwater op te vangen waar het valt en daar ook vast te houden, zodat het door middel van verdamping (meestal en bij voorkeur door planten) wordt teruggegeven. Dit beperkt het watertekort bij droogte en gaat door verdamping hittestress tegen. Daarnaast is meer groen ook van belang voor de gewenste biodiversiteit.

Daarnaast is de gemeente medeondertekenaar van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Bij ontwerp van de school en de bijbehorende buitenruimte moet daarom ook met het convenant (<https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/21795/convenantklimaatadaptiefbouwen.pdf>) rekening worden gehouden.

Voor een bouwproject gelden op het gebied van klimaatadaptatie de volgende drie ambities:

1. Afkoppelen² regenwater en daarmee de spons maximaal gebruiken
2. Maximale verdamping ten behoeve van koeling, waarbij geen kraanwater bij droogte nodig is
3. Maximale vergroening, minimale verharding

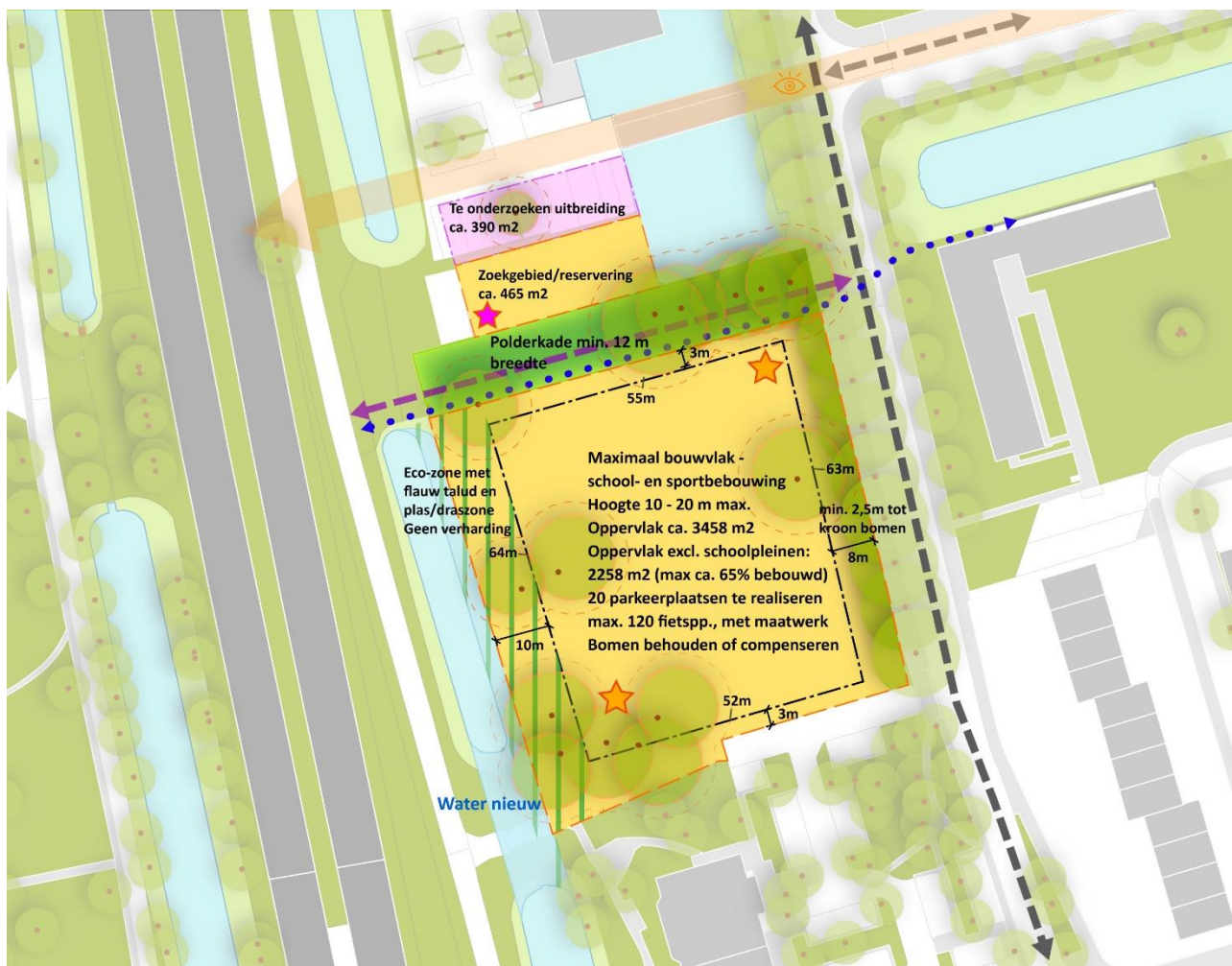
Op basis van de strategie en het convenant zijn de volgende eisen voor deze ontwikkeling te stellen:

- Er dient 60 mm water per m² vastgehouden te kunnen worden. Dit water kan lokaal verwerkt worden of anderszins afgevoerd worden.
- Het maaiveld wordt zodanig ingericht dat bij grote buien geen schade optreedt.
- Van het perceel wordt 50% met intensief groen worden ingericht, dit kan op maaiveld, op daken en aan gevels.
- Voor het groen op het perceel wordt regenwater vastgehouden om voldoende regenwater voor droge, warme periode beschikbaar te hebben (200 liter/m² groen).
- Materiaalkeuze (lage adsorptiewaarden gevel en dak) en gebouwpositionering zodanig kiezen dat hittestress niet optreedt.
- Aanbrengen van schaduw om hittestress tegen te gaan door vergroening, bij voorkeur met bomen.

² Met afkoppelen wordt bedoeld dat regenwater niet naar het riool wordt afgevoerd, maar in de bodem (volle grond) of in een daktuinpakket of op andere wijze wordt vastgehouden om ter plaatse te worden gebruikt.

4. Ruimtelijk kader

In het ruimtelijk kader worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling verder benoemd. Deze komen voort uit de analyse van de omgeving en de gewenste kwaliteiten van deze toekomstige plek. Een goede inpassing is hierbij van belang, aan alle benoemde randen. Daarnaast vormt de gewenste kwaliteit en identiteit van de scholen en sportzaal tezamen een belangrijk uitgangspunt. De noordelijke hoek dient als zoekgebied voor toekomstige ontwikkelingen.



Afb. 20: Randvoorwaardenkaart (Bron: Gemeente Delft)

Voor de twee scholen is op basis van het uitgevoerde onderzoek een nieuwe kavel bepaald, waarmee een goede inpassing op de bestaande en mogelijk toekomstige situatie wordt geborgd. Het perceel heeft een min of meer vierkante vorm, waarbij er aan de noordzijde een nieuwe openbare ruimte ontstaat met enerzijds de polderkade als herkenbaar element en een verbinding voor langzaamverkeer tussen de Beatrixlaan en de Aart van der Leeuwlaan. Hierdoor kan ook een betere groenstructuur worden gerealiseerd.

De bebouwing moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Dit bouwvlak aan de zijde van de Beatrixlaan bepaald op basis van de ruimtelijke structuur waarbij de hoge woonflats worden afgewisseld door iets naar voren geschoven, lagere complexen. Deze zijn opgebouwd als ensembles van samengestelde volumes, waar de ontwikkeling aan kan relateren. Aan de zijde van de Aart van der Leeuwlaan is het bouwvlak afgestemd op de aanwezige bomen. Het lijkt daarbij ook wenselijk dat de bebouwing aan zowel de Beatrixlaan als de Aart van der Leeuwlaan zich duidelijk manifesteert. Aan de noord- en zuidzijde is gezocht naar de uiterste grens in relatie tot de aangrenzende gronden.

De maximale hoogte van het volume is 20 meter, daarnaast geldt ook een minimale hoogte van 10 meter. Als uitgangspunt dient het merendeel van het programma aan deze minimale hoogte te voldoen. Afwijking is alleen mogelijk indien gemotiveerd. Dubbel of meervoudig grondgebruik met een stapeling van functies is voor de hand liggend bij de inpassing van het programma op deze locatie.

De volumes van de scholen en sporthal tezamen hebben een alzijdige uitstraling. Daarnaast zijn ze speels en autonoom. De scholen zijn aan elkaar gekoppeld voor het delen van het noodzakelijke programma, en hebben een eigen (gescheiden) buitenruimte van 600 m² elk. Binnen het bouwvlak is maximaal 65% aan bebouwing toegestaan, mede om voldoende open ruimte te behouden.

De ontwikkeling ligt in een redelijk introverte situatie lang de Beatrixlaan en de Aart van der Leeuwlaan. Doel is het schoolgebouw meer herkenbaar te maken in zijn omgeving. Hiervoor zijn twee hoeken bepaald waar de bebouwing zich moet presenteren. Daarnaast dient het entree gebied verblijfskwaliteit te hebben, welke ook buiten schooluren aangenaam is. Er is een duidelijke relatie binnen-buiten, met bijvoorbeeld doorkijken. De de scholen en sporthal elk hun eigen identiteit, die echter wel moet worden samengevormd.

Een goede inpassing aan de verschillende randen is van belang. Langs de Beatrixlaanzone dient de ecologische hoofstructuur beter ingepast te worden. Hiervoor wordt een ruimte van 10 meter op het perceel gereserveerd, met daarin nieuwe groenstructuren en kleinere, gevarieerde struiken en bomen. Deze groenstrook vormt ook het talud naar de lager gelegen vergrootte waterpartij met plas/draszone. In de ecologische zone mogen geen verharde buiten- of speelruimtes worden toegepast. Eventueel is natuurlijke halfverharding toegestaan.

Openbare ruimte

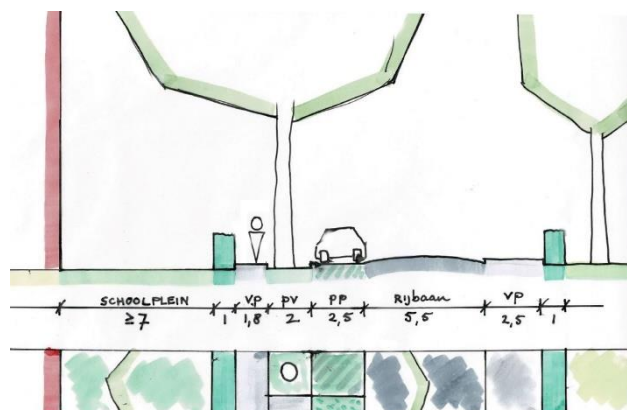
Het projectgebied grenst aan 4 zijden aan openbare ruimte en percelen van derden. Bij de voorgestane ontwikkeling zullen alle 4 de zijden gaan grenzen aan openbare ruimte, die deels afgestemd zullen worden op de toekomstige nieuwbouw.

Aart van der Leeuwlaan (oostzijde)

De Aart van der Leeuwlaan vormt de ontsluiting naar de 2 scholen. In verband hiermee wordt de openbare ruimte ter plaatse heringericht. Hierbij blijven de volwassen platanen behouden en ontstaat bij de scholen een heldere zone met ruimte voor halen en brengen. Buiten de schooltijden kan deze haal en breng-strook ook voor parkeren worden gebruikt.

Het profiel wordt duidelijker, met een representatieve school met een actief schoolplein. De overgang tussen openbaar en privé wordt mee-ontworpen in de vorm van hagen.

De parkeervakken worden regelmatig onderbroken met een kleine groenstrook voor een betere groene inpassing. Daarnaast worden de plantvakken van de bestaande platanen vergroot voor de levensduur en kwaliteit.



Afb. 21a: Nieuw profiel Aart van der Leeuwlaan



Afb. 21b: Nieuw profiel Aart van der Leeuwlaan

Beatrixlaan (westzijde)

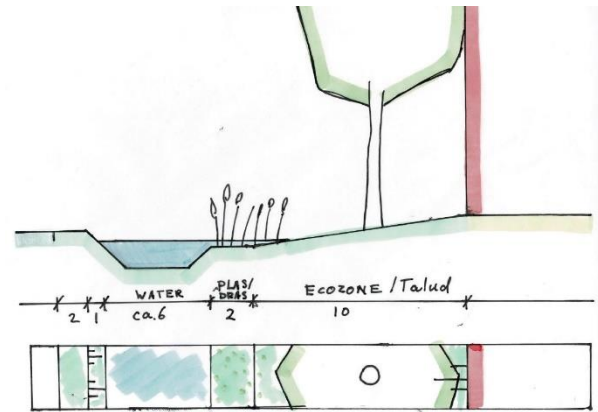
Aan de kant van de Beatrixlaan wordt de bestaande watergang vergroot en bij voorkeur samengevoegd met de zuidelijker gelegen watergang. Over een breedte van 10 meter wordt er een flauw talud met natuurvriendelijke oever aangelegd met beplanting passend bij de ecologische functie van de Beatrixlaan.

Polderkade (noordzijde)

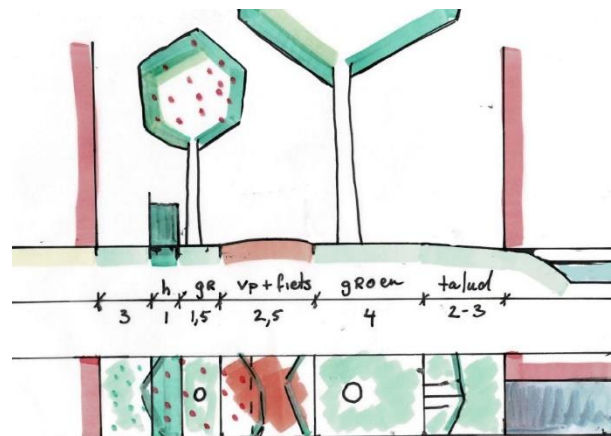
Aan de noordzijde van het nieuwe perceel ontstaat een nieuwe openbare ruimte ter plaatse van de aanwezig polderkade. Het is de bedoeling de fietsverbinding tussen de Aart van de Leeuwlaan en Beatrixlaan die nu via het Gerrit Achterbergpad loopt naar deze nieuwe openbare ruimte te verplaatsen. Hierdoor wordt de polderkade meer zichtbaar en ontstaat duidelijkere route tussen de twee lanen. Daarnaast kan een voetgangersverbinding langs de ontwikkeling Marcushof hier ook onderdeel van uit gaan maken. Het is belangrijk dat met de nieuwbouw rekening wordt gehouden met de gewenste sociale veiligheid van deze openbare ruimte.

Gerrit Achterbergpad (zuidzijde)

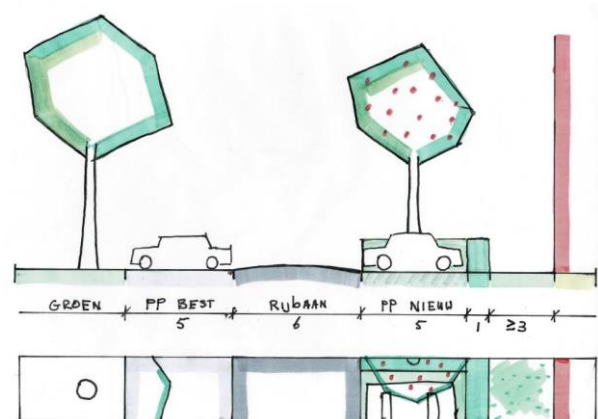
Het bestaande fietspad wordt verplaatst naar de polderkade aan de noordkant van het perceel. Hierdoor vervalt aan de zuidkant deze nogal verscholen openbare verbinding. Wel blijft vanaf de Aart van der Leeuwlaan de noodzakelijke verbinding naar het voorterrein van de naastgelegen woonflat behouden. Op de plaats van de aansluiting van het perceel van de scholen op dat van de woonflat is mogelijk nog een herverdeling mogelijk. Dit moet nog nader worden onderzocht. Parkeren kan aan deze zijde worden opgelost met een groene inpassing.



Afb. 22: Nieuw profiel richting Beatrixlaan



Afb. 23: Mogelijk nieuw profiel Polderkade



Afb. 24: Nieuw profiel Gerrit Achterbergpad

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting perceel

De locatie wordt ontsloten via de Aart van der Leeuwlaan. Het is van belang dat het autoverkeer een zo kort mogelijke route vanaf de hoofdwegenstructuur richting de locatie heeft. Het is niet de bedoeling dat het verkeer van en naar de school door de woonwijk gaat rijden. Het heeft de voorkeur dat de verkeersstromen van de verschillende modaliteiten (fiets, auto, taxi) gescheiden worden, zodat een veilige schoolroute ontstaat voor de kwetsbare verkeersdeelnemers.

Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, zowel voor auto's als fietsen (en zowel voor scholen als voor sportzalen). Er dient voor de ontwikkeling een uitstapzone in het profiel van de Aart van der Leeuwlaan ontworpen te worden, die goed aansluit op de scholen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het type onderwijs van beide scholen en het aantal taxibusjes dat gebruikt wordt voor het halen en brengen van leerlingen. Een strook waar minstens 10 taxibusjes kunnen stoppen is daarbij het uitgangspunt. Buiten de haal- en brengtijden kan deze strook fungeren als bufferruimte voor het parkeren door buurtbewoners. Voor de parkeereis worden de parkeernormen gehanteerd die zijn vastgesteld in de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Delft. De locatie ligt in het parkeergebied 'Schil Binnenstad'.

Pleysierschool

De Pleysierschool heeft ongeveer 100 leerlingen met een gedragsstoornis/psychiatrische problematiek (verdeeld over 14 groepen). De parkeernorm voor de school, exclusief halen en brengen is, 2,6 per 100 leerlingen. Dat betekent dus dat er afgerond 3 parkeerplaatsen voor de school nodig zijn (exclusief Kiss & Ride). De parkeernorm voor fietsen is gerelateerd aan de oppervlakte: 14,0 per 100 m² BVO voor leerlingen en 0,5 per 100 m² BVO voor docenten. Door de ruime opzet van het schoolgebouw en het soort onderwijs (praktijkgericht) betekent dit dat er volgens de parkeernorm meer fietsparkeerplaatsen zouden zijn dan dat er leerlingen zijn. Dit vraagt om maatwerk. In ieder geval dient voorkomen te worden dat er sprake is van fietsparkeeroverlast in de openbare ruimte.

ISK

De ISK heeft maximaal 150 leerlingen. De parkeernorm voor de school, exclusief halen en brengen, is 2,6 per 100 leerlingen. Dat betekent dus dat er afgerond 4 parkeerplaatsen voor de school nodig zijn (exclusief Kiss & Ride). Ook voor deze school geldt een fietsparkeernorm van 14,0 per 100 m² bvo, respectievelijk 0,5 per 100 m² bvo voor leerlingen en docenten.

Sportzaal

De sportzaal heeft een parkeernorm sportzaal is 1,6 per 100 m² BVO. Dubbelgebruik met de parkeerbehoefte van de school is mogelijk. Bij een volledig functionerende sportzaal bedraagt de parkeervraag 20 parkeerplaatsen voor auto's. Deze vraag manifesteert zich buiten de schooltijden ('s avonds en in het weekend). Voor de portzaal moet ook voldoende fietsenstalling worden gerealiseerd op eigen terrein. Door dubbelgebruik van de stallingen van de scholen kan hierin worden voorzien.

Parkeereis	oppervlakte	leerlingen	norm	per	Parkeervraag normatief
Pleysierschool	1590 m2	100	2,6	100 leerlingen	2,6
ISK	1630 m2	150	2,6	100 leerlingen	3,9
Sportzaal	1203 m2	n.v.t.	1,6	100 m2 bvo	19,248

Parkeereis	Aanwezigheidspercentages			Parkeervraag op momenten		
	ddw.ochtend	ddw.middag	avond/weekend	ddw.ochtend	ddw.middag	avond/weekend
Pleysierschool	100%	100%	0%	2,6	2,6	0
ISK	100%	100%	0%	3,9	3,9	0
Sportzaal	0%*	0%*	100%	0	0	19,248
				7	7	20

Tabel X. Indicatieve inschatting parkeervraag o.b.v. PvE's scholen en sportzaal

*Het aanwezigheidspercentage voor een sportfunctie binnen bedraagt op werkdagochtend en -middag 50%.

Hier is uitgegaan van 0%, omdat de sportzalen dan in gebruik zijn door de scholen.

Invloed (toekomstige) functies

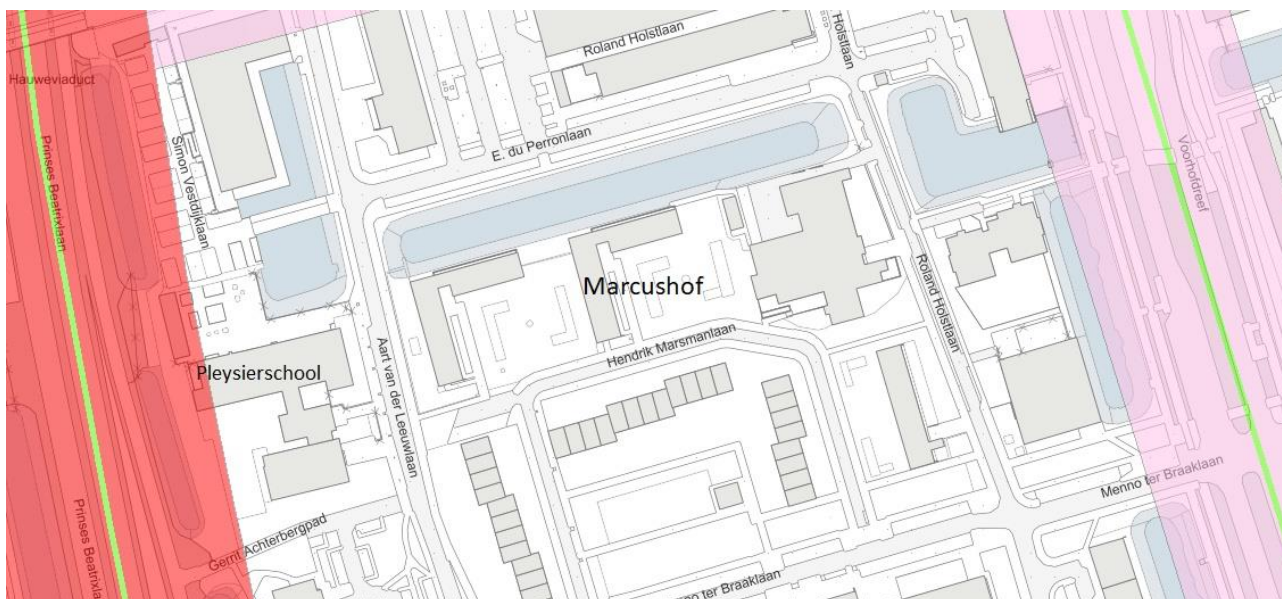
Noordelijk deel ontwikkeling

Voor een deel van de ontwikkeling is nog niet bekend welke functie hier gaat komen. Het gaat om het gedeelte ten noorden van de polderkade. Er is hier een ruimtereservering met een eventuele uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Hier kan in ieder geval geen school- of sportfunctie komen, ook door de doorsnijdende polderkade. Er dient rekening gehouden te worden met de invloed die deze functies op elkaar hebben. Onderzoek en advies moet uitwijzen wat mogelijk is, en welke maatregelen nodig zijn. In eerste instantie wordt er uitgegaan van een afstand van ca. 15 meter minimaal voor een gevoelige functie.

Milieuaspecten: Groen, water, milieu en klimaatadaptatie

Ecologische structuur & groenopgave

De herontwikkelingslocatie ligt deels in de ecologische hoofdzone langs de Beatrixlaan. In de toekomstige ontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden. Een robuustere ecologische structuur met mini-male bebouwing is gewenst langs deze zijde.



Afb. 25: Ecologische hoofdstructuren (Bron: Groenbeleid Gemeente Delft)

- Behoud en versterking van ecologische structuur langs de Beatrixlaan.
- Groene fiets- en wandelroute via polderkade.
- Op perceel 50% van het perceeloppervlak aan intensief groen (dat kan op maaiveld, op het dak of aan de gevels).
- Bestaande bomen die door de nieuwbouw vervallen moeten op het perceel worden herplant.
- Biodiversiteit versterken door een natuurinclusief gebouw neer te zetten en in beplantingskeuze aan te sluiten bij omgeving en gewenste biotopen.

Energie en GPR

- Gebouwen worden niet aangesloten op aardgas
- Voor de te ontwikkelen gebouwen (zowel voor woningbouw als voor andere functies) geldt een GPR Gebouw Score ³(versie 4.3), waarbij de score voor Duurzaamheids Prestatie Gebouwen (DPG) tenminste 8.0 moet bedragen. Per thema moeten minimaal de volgende scores behaald worden:
 - Energie en Milieu 8.0 (per thema minimaal een 7.5, samen 8.0);
 - Gezondheid 8.0;
 - Gebruikskwaliteit 8.0;
 - Toekomstwaarde 8.0.
- Het toepassen van luchtwarmtepompen, dry coolers of gelijksoortige systemen met lucht als warmtebron is niet toegestaan.

³ De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en dit is een duurzaamheidslabel. Voor nadere informatie zie: www.GPRGebouw.nl

Wateropgave en klimaatadaptatie

Op basis van de watersleutel dient bij het opstellen van een nieuw BP de watercompensatie-eisen als volgt te worden ingevuld:

- 100 m² oppervlaktewater of 52 m³ waterberging. Deze berekening is op basis van het huidige grondgebruik. Indien er meer bebouwing en verharding ontstaat wordt de wateropgave groter. Regenwater wordt in principe binnen het perceel verwerkt. Dit kan door vastgehouden, hergebruik en geïnfiltreerd (afkoppelen, geen aansluiting op schoon-/hemelwaterriool).
- Voor de ontwikkeling op de locatie moet extra waterberging worden gerealiseerd op basis van de watersleutel van het HDD, in principe moet dat op eigen terrein, maar deze extra berging kan naar verwachting worden gerealiseerd door de bestaande watergang aan de zijde van de Beatrixlaan te vergroten en te verbinden met de zuidelijk gelegen watergang.
- Er dient 60 mm water per m² vastgehouden te kunnen worden. Dit water kan lokaal verwerkt worden of anders vertraagd worden afgevoerd.
- Het maaiveld wordt zodanig ingericht dat bij grote buien geen schade optreedt.
- Van het perceel wordt 50% met intensief groen worden ingericht. Dit kan op maaiveld, op daken en aan gevels, maar extensief groen telt maar gedeeltelijk mee.
- Voor het groen op het perceel wordt regenwater vastgehouden om voldoende regenwater voor droge, warme periode beschikbaar te hebben (200 liter/m² groen).
- Materiaalkeuze (lage adsorptiewaarden gevel en dak) en gebouwpositionering zodanig kiezen dat hittestress niet optreedt.
- Aanbrengen van schaduw om hittestress tegen te gaan door vergroening, bij voorkeur met bomen.

Oppervlakteverdeling plangebied			HUIDIG	TOEKOMSTIG
Stedelijk	verhard infrastr./bebouwing	m ²	4067	4067
	onverhard stedelijk	m ²	1395	1395
Agrarisch, glastuinbouw	verhard glasgebied	m ²	0	0
	onverhard glasgebied	m ²	0	0
Agrarisch, gras, akkerbouw, natuur	verhard landelijk	m ²	0	0
	onverhard landelijk	m ²	0	0
Water	huidig aanwezig water	m ²	0	0
Totaal	oppervlakte plangebied	m ²	5462	5462

Gebiedskenmerken			HUIDIG	TOEKOMSTIG
gemiddeld maaiveld	NAP m		-1.20	-1.20
maatgevend peil	NAP m		-2.7	-2.7
gemiddelde drooglegging	m		1.5	1.5

Oppervlaktewater in m ³			
	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	100	0	100
huidig aanwezig	0	0	0
totaal te realiseren	100	0	100
aandeel plangebied	1.8%	0.0%	1.8%

Waterberging in m ³			
	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	51.8	0.0	51.8

Afb. 26: Indicatieve watersleutel (Bron: HDD Delfland)

5. Onderzoeken

Bij de herontwikkeling van deze locatie zijn de volgende onderzoeken van belang.

a. Geluid

Afhankelijk van de precieze invulling past de ontwikkeling wel of niet in de huidige bestemming (Maatschappelijk). Als het wel past zou niet opnieuw afgewogen hoeven te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, als het niet past dient de afweging wel te worden gemaakt. Ongeacht voorgaande is het raadzaam om akoestisch onderzoek uit te voeren. Op die manier kan bekeken worden hoe de school het beste ingepast kan worden in de omgeving. Veel van de geluidsoverlast wordt veroorzaakt door het geluid van de spelende kinderen. Het is daarom raadzaam om hier rekening mee te houden met de inrichting van de school en het schoolplein.

Daarnaast is het nodig een akoestisch onderzoek uit te voeren vanwege het wegverkeerslawaai, zodat getoetst kan worden aan de wettelijke grenswaarden voor geluid. Afhankelijk van de planning is dit de Wet geluidhinder of het Aanvullingsspoor geluid in de Omgevingswet. Hierbij moet ook worden getoetst aan het Delftse geluidbeleid voor het vaststellen van hogere grenswaarden.

Vanwege de hoge geluidsbelasting is het vermoedelijk ook noodzakelijk om een onderzoek uit te voeren naar de geluidwering van de gevel, zodat getoetst wordt of kan worden voldaan aan het vereiste binnen niveau uit het bouwbesluit (of het Bbl i.h.g.v. de Omgevingswet).

NB. In verband met de gezondheid adviseert GGD Haaglanden om dergelijke gevoelige bestemmingen, zoals scholen en kinderdagverblijven, niet dicht bij drukke wegen te realiseren. Dat betekent dat er geen scholen als eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van drukke stadswegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal (waaronder de Beatrixlaan) moeten worden gerealiseerd. Mogelijk kan door extra voorzieningen in of aan het gebouw dicht op de Beatrixlaan worden gebouwd.

b. Luchtkwaliteit

Voor stikstofdepositie en luchtkwaliteit geldt in principe dat er altijd onderzoek gedaan moet worden als er sprake is van:

1. Verandering in de verkeersaantrekkende werking (er komt meer verkeer door de ontwikkeling of het verkeer gaat via andere routes);
2. Sloop of bouw van gebouwen, wegen of andere werken.

Het onderwerp luchtkwaliteit kan worden beoordeeld door met behulp van de NIBM-tool aan te tonen dat het project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook dient aandacht besteed te worden aan de luchtkwaliteit vanuit de omgeving op het project.

c. Flora- en faunaonderzoek

Er is een quickscan flora- en fauna⁴ uitgevoerd om te bepalen welke soorten op en rond de percelen aanwezig zijn. Hieruit is gebleken dat er nog een kraam- en zomerverblijfplaatsonderzoek voor vleermuizen nodig is en een onderzoek naar jaarrond beschermde nesten.

d. Archeologie

In het kader van de herontwikkeling van de locatie en de archeologische medebestemming in het bestemmingsplan heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een bureau- en booronderzoek (I. de Fuijk, 2021: Aart van der Leeuwlaan 12-14 Delft, een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, Delftse Archeologische Notitie 252). Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er in het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen. Daarnaast geldt een hoge archeologische verwachting voor resten uit de Nieuwe tijd in het zuiden van het

⁴ Ecologische Quickscan Aart van der Leeuwlaan 12-14 te Delft – Eco-Niche juni 2020

plangebied en een lage verwachting voor resten uit de Nieuwe tijd in het noorden van het plangebied. Deze verwachtingen hebben betrekking op de mogelijke aanwezigheid van een erf met een boerderij uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd, dat bekend is van historisch kaartmateriaal.

Om de archeologische verwachting te toetsen en om inzicht te krijgen in de bodemopbouw van het plangebied is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is aangetoond dat er in het zuidwesten van het plangebied sprake is van een potentiële archeologische vindplaats uit de Nieuwe tijd en mogelijk ook uit de Late Middeleeuwen, vanaf 0,95 m –mv (1,66 m -NAP). In de rest van het plangebied worden geen vindplaatsen meer verwacht.

De uitgevoerde onderzoeken leiden tot de conclusie dat bij de geplande graafwerkzaamheden rondom het huidige zuidelijke schoolgebouw en de kas mogelijk archeologische resten worden vernietigd. Er is daarom vervolgonderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek is een proefsleuvenonderzoek ná de bovengrondse sloop van het zuidelijke schoolgebouw en de kas en voorafgaand aan de ondergrondse sloop van de funderingen en palen. Dit om te voorkomen dat eventuele archeologische resten bij de ondergrondse sloop verloren zullen gaan. Dit proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een vooraf opgesteld en door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen. Dit PvE is opgesteld en wordt momenteel beoordeeld.

Aan de hand van de resultaten van dit proefsleuvenonderzoek kan worden bepaald of er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats en er dus een archeologische opgraving noodzakelijk is óf dat het terrein hiermee voldoende archeologisch is onderzocht.

e. Externe veiligheid

Externe Veiligheid is onderdeel In de bestemmingsplanprocedure. Door middel van onderzoek wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan voor dit onderdeel bekeken. In dit onderzoek worden de volgende onderdelen bekeken:

- Inventariseren van risicobronnen in de omgeving van het plangebied
- Toetsing aan het plaatsgebonden en groepsrisico door aan de hand van de nabije risicobronnen en hun invloedssfeer te bepalen of de beoogde functies mogelijk zijn.
- Bepalen van veiligheidsdoelen en veiligheidsmaatregelen.

De beoogde functie – school – betreft een kwetsbaar object.

De plaatsgebonden risico's en het groepsrisico vormen alleen geen belemmering voor de realisatie van de school, indien uit het onderzoek blijkt dat:

- In de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen met 10-6 contour aanwezig zijn,
- De planlocatie zich buiten de effectafstanden van de dichtstbijzijnde kabels en (buis)leidingen bevindt,
- De planlocatie zich bevindt buiten het invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Een onderzoek met daarin de toetsing aan het plaatsgebonden risico en verantwoording van het groepsrisico moet hierover uitsluitsel geven. Positionering van de planlocatie ten opzichte van de diverse risicobronnen op kaart geeft hierbij een overzichtelijk beeld.

Aanvullend op het onderzoek is een adviesbrief van de veiligheidsregio nodig. De veiligheidsregio heeft een wettelijke adviestaak voor Externe Veiligheid. De adviesbrief van de veiligheidsregio is onderdeel van de

bestemmingsplanprocedure. In de adviesbrief wordt stilgestaan bij de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het betreffende plan.

f. Trilling

Afhankelijk van de te realiseren extra functies is het nodig om onderzoek te verrichten naar trillingshinder, waarbij de richtlijnen van beoordeling zoals opgesteld door de Stichting Bouwresearch zijn gehanteerd. Dit betreft de richtlijnen t.a.v. schade aan bouwwerken door trillingen, hinder voor personen in gebouwen door trillingen en storing aan apparatuur door trillingen.

g. Bodemkwaliteit

In 2020 is bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Het onderzoek is representatief voor de planlocatie. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De grond bestaat uit zand met daaronder klei. De kleilaag begint vanaf 0,5 m-mv tot 2,3 m-mv (wisselt sterk). In het zand zijn zwak tot sterke bijmengingen met bodemvreemd materiaal (o.a. puin en baksteen-deeltjes).

In de grond zijn licht verhoogde concentraties zware metalen, polycyclische aromatisch koolwaterstoffen, minerale olie en polychloorbifenylen (PCB's) gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. In de grond is zintuiglijk geen asbest waargenomen. Wel zijn twee puinhoudende deelmonsters ingezet op asbest. In één van deze monsters is een kleine hoeveelheid asbest gemeten. Het asbest dat gemeten is, blijft (ruim) onder het criterium voor nader onderzoek.

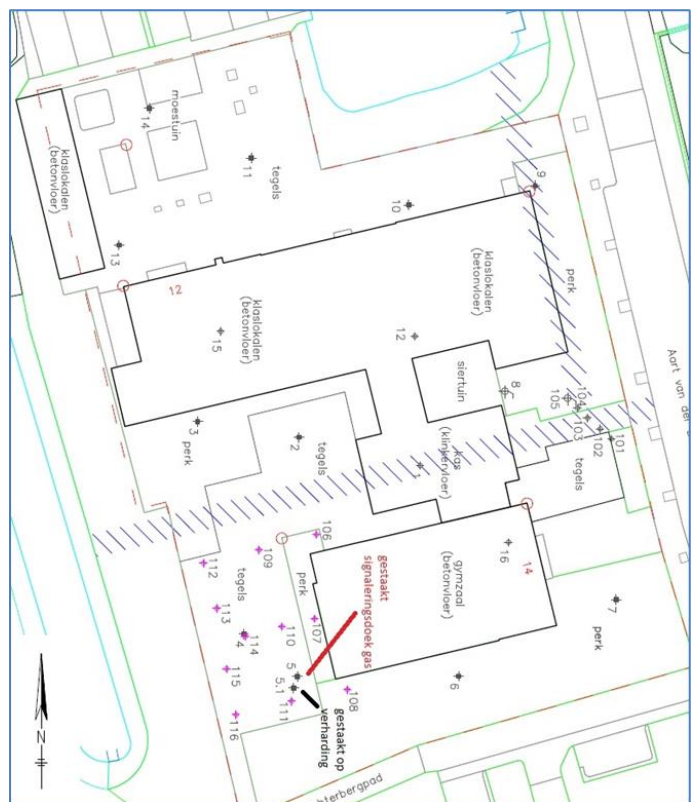
In de bovengrond zijn PFOS en PFOA aangetoond. De aangetroffen gehalten vallen deels in de klasse landbouw/natuur en deels in de klasse industrie, gebaseerd op het Tijdelijk Handelingskader (juli 2020).

Gedempte watergang

Ter plaatse van de vermoedelijke ligging van de gedempte watergangen is geen dempingsmateriaal waargenomen. In de grond zijn licht verhoogde concentraties kwik en lood aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink.

PAK verontreiniging

Ter plaatse van de matig verhoogde concentratie PAK in de bodemlaag 0,5-1,0 (boring 4) blijkt dat in horizontale en verticale richting geen verhoogde gehalten aan PAK zijn vastgesteld. De omvang van de matige verontreiniging is in kaart gebracht en bedraagt enkele m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of direct risico bij het gebruik als speelplein of moestuin omdat de verhoogde concentraties zich niet in de contactzone bevinden.



Afb. 27: Onderzoekslocatie met boringen en peilbuizen

⁵ Milieukundig bodemonderzoek Aart van der Leeuwlaan 12-14 opgesteld door BMA Milieu, op 29 oktober 2020 kenmerk MBO.2020.0143

Conclusie

De aangetoonde gehalten in de bodem (grond en grondwater) vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan. De grond met matig verhoogde concentraties PAK (beperkte spot in de ondergrond) dient bij voorkeur van de locatie te worden afgevoerd, zodat er geen enkele (ruimtelijke) belemmeringen het gebruik is.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, is een AP04-keuring (ook wel partijkeuring genoemd) noodzakelijk. Acceptanten van grond willen hierbij ook de gehalten asbest en PFAS van de grond weten. Het is daarom belangrijk dat deze analyses bij het uitvoeren van de AP04-keuring worden meegenomen.

h. Geur

In de omgeving is geen bedrijvigheid of andere beperkende functie aanwezig met een geurcontour. Een verder onderzoek naar beperkingen is dan ook niet benodigd.

i. Licht

Er is mogelijk negatieve invloed van (kunst)licht op de aanwezige omwonenden en fauna, waaronder vleermuizen. In de inpassing dient hier rekening mee te worden gehouden. Daarnaast dienen mogelijk de aanwezige lichtmasten langs de Aart van der Leeuwlaan naar de andere zijde verplaatst te worden. Bij toename aan kunstlicht dient ook de invloed op bestaande woningen mogelijk onderzocht te worden.

j. Hoogbouweffectrapportage (waaronder wind en bezonning)

Aangezien de gewenste bebouwing niet boven de 40 meter bebouwingshoogte zal uitkomen, is het niet benodigd om een hoogbouweffectrapportage uit te voeren. Wel is het mogelijk raadzaam om naar beschaduwings van lokalen en schoolpleinen te kijken door omliggende hoogbouw.

k. Wind

Aangezien de gewenste bebouwing niet boven de 40 meter bebouwingshoogte zal uitkomen, is het niet benodigd om een hoogbouweffectrapportage met windonderzoek uit te voeren. Wel is het mogelijk raadzaam om naar windoverlast van buitenruimte en schoolpleinen te kijken door omliggende hoogbouw.

l. Bezonning

Voor de omgeving wordt geen nadelige invloed qua bezonning verwacht. Wel kan bezonningsonderzoek worden gebruikt om onnodige hittestress op het terrein en daarbuiten door schaduw te voorkomen. Het is raadzaam de positie van nieuwe bomen hierbij mee te nemen.

m. Bedrijven en milieuzonering

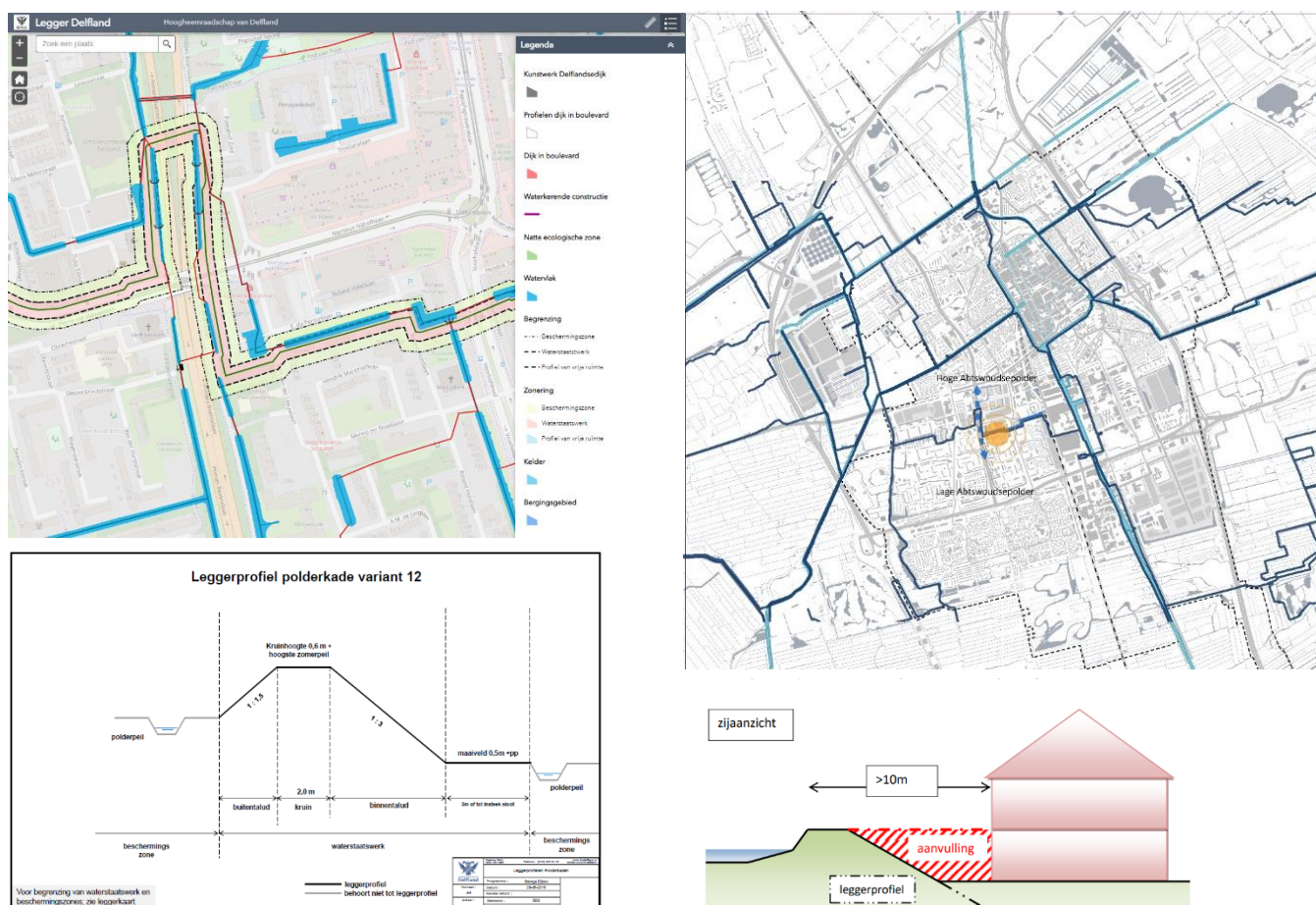
Afhankelijk van de te realiseren extra functies is het nodig om onderzoek te doen in het kader van Bedrijven en milieuzonering. Dit zorgt er voor dat nieuwe bedrijven en functies een passende locatie in de nabijheid van woningen en kwetsbare functies krijgen, en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

n. Water

Door onderzoek moet worden aangetoond dat voldoende rekening is gehouden met grondwater (voldoende ontwateringsdiepte voor bebouwing eventuele openbare ruimten).

Ook moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de gestelde eisen met betrekking tot watercompensatie en klimaatadaptatie.

Ondanks dat het areaal verhard oppervlak niet toeneemt, is er wel de zogenaamde (extra) klimaatopgave. Het HHD staat welwillend tegenover het uitvoeren van de klimaatopgave bij watercompensatie in de vorm van vasthoudmaatregelen. Deze moeten wel worden geborgd in het BP.



Afb. 28 t/m 31: Relevante kaders legger Delfland (Bron: Hoogheemraadschap Delfland)

De activiteiten met betrekking tot het oppervlaktewater en in de beschermingszone van de polderkade zijn vergunningplichtig bij het waterschap. Bij medegebruik van de kering moet worden voldaan aan de eisen uit hoofdstuk 5 van de nieuwe beleidsregel “Medegebruik Waterkeringen” van het Hoogheemraadschap Delfland. In bovenstaande afbeeldingen zijn afkomstig van het Hoogheemraadschap en geven de regels ten aanzien van bebouwing bij de bestaande polderkade.

Nader onderzoek en overleg moet nog uitwijzen wat de daadwerkelijke beperkingen voor het perceel zijn en hoe de polderkade en bebouwing op elkaar kunnen worden afgestemd, zodanig dat het waterstaatsbelang daarvan geen schade ondervindt.

o. Ladder voor duurzame verstedelijking

Elke nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de Verordening Ruimte 2020. Rijk en provincie gebruiken de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voordat aan een plan kan worden meegewerkt, moet vaststaan dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de te ontwikkelen functie (1e trede). Als die behoefte er is, wordt gezien of die kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied (2e trede). En als 3e trede gaat het toetsingskader er van uit dat locaties multimodaal worden ontsloten. Er is behoefte aan de ontwikkeling, en deze wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Ook zal deze ontwikkeling via openbaar vervoer en langzaamverkeer ontsloten worden naast autoverkeer.

p. Vormvrije m.e.r.

Er dient aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken en diverse milieuaspecten te worden bepaald of een MER-beoordeling noodzakelijk is. Hiervoor dient een vormvrije m.e.r. uitgevoerd te worden waarin het beoogde programma wordt betrokken.

6. Bijlagen

Basislijst met aandachtspunten gemeente Delft bij (her)ontwikkeling

Laatste update: augustus 2020

Thema	Uitgangspunten
Ruimtelijke structuur	
Ruimtelijke Structuurvisie Delft 2030	Voor elke locatie in de RSVD bekijken hoe de invulling van de locatie kan bijdragen aan de doelstellingen van de stad en haar ontwikkeling. Per 2022 zal deze vervangen worden door de omgevingsvisie.
Visie Openbare Ruimte	Voor elke locatie in de VORD bekijken hoe de invulling van de locatie kan bijdragen aan de doelstellingen voor de openbare ruimte van de stad.
Groennota 2012-2020	Inzetten op groenwaarden: - sociale (ontmoeting), - fysische (bv. groene daken), - ecologische (ecologisch versterken van groen/diversiteit, realiseren van verbindingen/voorkomen van barrières en natuurwaarden/biodiversiteit (ook aan gebouw), - ruimtelijke (doorgaande berm- en/of boomstructuur) - en economische (kosten en baten van groen). Groen moet voor 100% gecompenseerd worden in oppervlak of kwaliteit. Als dit niet mogelijk is, dan geldt een financiële compensatie.
Water	- Rekening houden met de grondwaterstand en verhoging hiervan in de toekomst. - Rekening houden met veenbodemdaling en de lage ligging - Inzetten op vasthouden en bergen van (hemel)water op het perceel. - Hierbij wordt vooralsnog uitgegaan van waterbergingsopgave van 60 mm per m2 - Rekening houden met het bestaande watersysteem en het oppervlaktewaterpeil. Stand-still principe. Relevante (beleids)documenten Hoogheemraadschap: Waterbeheersplan 2016-2021 Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast (2014) Watervergunning Watertoets Relevante beleidsdocumenten gemeente Delft: <i>Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000)</i> Het Waterplan is gericht op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer. Vanuit een integrale visie op duurzaam stedelijk waterbeheer en rekening houdend met de specifieke situatie in Delft (kanalen en knelpunten) beschrijft het Waterplan de ambities en doelstellingen voor de Delftse wateren op de lange termijn.
Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021 (GRP)	Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP vertaalt de gemeente de ambities van de rioleringszorg naar concrete doelen, een adequate strategie, de benodigde activiteiten en de benodigde middelen. Daarmee geeft het GRP ook een onderbouwing van de rioolheffing. <i>Afvalwater</i> De gemeente heeft de zorgplicht voor het inzamelen van het (stedelijk) afvalwater en het af te voeren naar een overnamepunt van het Hoogheemraadschap van Delfland. <i>Hemelwater</i> De perceeleigenaar is primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs aantoonbaar niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking. <i>Grondwaterzorgplicht</i> Op basis van de Waterwet heeft de gemeente de grondwaterzorgplicht voor het openbare gemeentelijke gebied. Dit houdt in dat de gemeente maatregelen treft om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de grondwatervisie is de aanpak met betrekking tot grondwateroverlast omschreven. Deze lijn is nog steeds actueel. In beginsel worden grondwatermaatregelen in openbaar gebied aangelegd bij groot onderhoud in de stad indien de ontwateringsdiepte structureel minder dan 50 cm is. Indien de ontwateringsdiepte ligt tussen 50 en 70 cm, wordt onderzocht of ontwateringsmiddelen noodzakelijk zijn. Bij een ontwateringsdiepte van 70 cm of meer worden in beginsel geen ontwateringsmiddelen mee genomen bij werkzaamheden.

	Vanzelfsprekend is het beter om grondwaterproblemen te voorkómen dan om de ontstane overlast of onderlast te moeten beperken. De gemeente streeft bij nieuwbouw naar het voorkómen en of ontstaan van nieuwe risico's door het stellen van eisen aan de drooglegging.
Bomenverordening 2013	Het uitgangspunt is inpassen, indien niet mogelijk dan verplanten en anders kappen met herplantplicht. Voor de herplantplicht geldt het planten van een nieuwe boom (1 op 1) of financiële herplantplicht.
Kabels en Leidingen	KLIC melding door ontwikkelaar aan te vragen bij nutsbedrijven
Hoogbouweffectrapportage	Nota bouwhoogte 2005. Onderzoek naar de effecten van hogere bebouwing, waaronder wind en bezonning. Noodzakelijk bij bebouwing hoger of gelijk aan 40 m. Bij afwijking van de omgeving kan dit ook lager dan 40m zijn.
Ladder voor duurzame verstedelijking	Elke nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de (provinciale) omgevingsverordening ruimte 2020. Dit geldt ook voor nog niet gerealiseerde ontwikkelingen die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn. Een nieuwe ontwikkeling moet aan alle (motiverings)eisen uit de verordening voldoen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3). De grens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij commerciële en maatschappelijke voorzieningen is gelegen bij 500 m2.
Mobiliteit	
Mobiliteitsprogramma Delft (MPD)	Voor elke locatie in de MPD bekijken hoe de invulling van de locatie kan bijdragen aan de mobiliteitsdoelstellingen van de stad. Het uitgangspunt van dit programma is dat de auto een minder prominente plek krijgt dan het nu heeft. In het programma staat ook een uiteenzetting over enkele nieuwe vormen van mobiliteit.
Autoparkeren	In de Nota Parkeernormen 2018 zijn beleidsregels opgenomen om te kunnen beoordelen of er sprake is van voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen. Initiatiefnemers dienen aan te tonen dat voldaan wordt aan de parkeereisen conform de Nota Parkeernormen 2018. De Nota Parkeernormen 2018 bevat ook oplossingsrichtingen voor maatwerk en mogelijkheden voor afwijken van de parkeernormen.
Fietsparkeren	De Nota Parkeernormen 2018 bevat beleidsregels voor fietsparkeren. Bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen dient het fietsparkeren voor bewoners/werknemers en bezoekers op eigen terrein opgelost te worden. Voor woningen wordt daarbij verwezen naar het Bouwbesluit 2012. Voor zorgwoningen, studentenkamers en andere voorzieningen zijn normen opgenomen in de nota. Initiatiefnemers dienen aan te tonen dat wordt voldaan aan de eisen voor fietsparkeren conform de Nota Parkeernormen 2018.
Laden en lossen	In de Nota Parkeernormen 2018 zijn beleidsregels opgenomen over laden en lossen bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen. Initiatiefnemers moeten op eigen terrein het laden en lossen (bij voorkeur inpandig) oplossen. In de Nota Parkeernormen 2018 zijn ook regels opgenomen op basis waarvan afgeweken kan worden van het principe tot laden en lossen op eigen terrein.
Bereikbaarheid	Bij het toevoegen van nieuwe functies of wijziging van functies in een gebied is van belang dat de bereikbaarheid op een veilige en adequate wijze geborgd is. Initiatiefnemers moeten aantonen dat de effecten van de ontwikkeling(en) op de verkeersafwikkeling in de omgeving op een veilige en goede wijze kunnen worden verwerkt met de bestaande infrastructuur. Indien dit niet het geval is, moet aangetoond worden welke maatregelen nodig zijn om het verkeer op een veilige en goede wijze te kunnen afwikkelen en hoe deze gerealiseerd kunnen worden.
Parkeren op eigen terrein (POET-lijst)	Er dient rekening te worden gehouden met (toekomstige) regulering in de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling (vergunning/betaald parkeren). Bij beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein worden de betreffende adressen geplaatst op de POET-lijst van de gemeente Delft. Ook in het geval van maatwerk en mogelijkheden voor het afwijken van de parkeernormen (met onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein) kan het opnemen van adressen op de POET-lijst onderdeel zijn van het maatwerk. Adressen op de POET-lijst komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in gereguleerd gebied. Deze regeling is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2018.
Veiligheid	
Beleidskader veiligheid en handhaving 2015-2018	Controleren of inrichting voldoet aan omgevings- en kavel eisen van het PKVW.

Nota Politie keurmerk veilig wonen 2004	
Wonen	
Woonvisie 2016 – 2023	In Delft sturen we op: - Woningen voor Delftse gezinnen en in Delft werkzame kenniswerkers in het middeldure en dure segment - Meer afgestudeerden die na hun studie in de stad blijven wonen - Studentenwoningen; met name op de campus en in de randen daarvan - Voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en kwetsbare groepen - Grotere gezinswoningen in het sociale segment (vanaf 72m² en 4 of 5 kamers) - Vernieuwing van verouderde sociale voorraad (portieketage-woningen zonder lift, oppervlakte onder de 75 m², energielabels E, F, G, WOZ-waarde lager dan 130.000 euro)
Actieprogramma wonen	Aandeel sociaal. → uitwerken
Economie	
Ruimtelijk economische visie Delft 2030 en ruimtelijk economische actieprogramma.	De ruimtelijk-economische visie biedt een ontwikkelperspectief voor de Delftse economie, schetst de ruimtelijke impact daarvan in de stad en de beleidskeuzes die hieruit voortvloeien. Het dient als toetsingskader voor lokale initiatieven en vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie die in samenspraak met partners uit de stad en regio zal worden opgesteld. De visie schetst daarmee een ruimtelijk-economische koers voor de toekomst van Delft.
Detailhandelsnota Delft	Ontwikkelingen in de detailhandel sluiten in principe aan op de bestaande detailhandelstructuur. Toevoegingen buiten de structuur zijn tot een maximum van 200 m ² mogelijk, wanneer er sprake is van op reizigers gerichte of andere specifieke locaties (bv. cluster). Bij de beoordeling van wensen tot toevoeging van detailhandel speelt tevens de aanwezige consumentenvraag een rol.
Horeca: Delftse Horeca-nota 2000 <i>In 2011 memo herziening en wijziging Horecanota vastgesteld</i>	Bij het ontwikkelen van horecabestemming is deze nota en de herziening van toepassing. De gemeente behandelt een aanvraag voor een exploitatievergunning per geval. Leidraad is het bestemmingsplan, dat aangeeft of vestiging al dan niet mogelijk is. Bij een aanvraag voor een nieuwe vestiging gaat de gemeente eerst na of het geldende bestemmingsplan dit toelaat. Is dat niet zo, dan wordt de vestigingsaanvraag zonder andere regelingen te raadplegen afgewezen. Het bestemmingsplan voorziet in de juiste functie op de juiste plaats. Voor de binnenstad wordt tevens aan de Leefmilieuverordening Horeca Binnenstad getoetst.
Hotel:	In het vigerende beleid voor hotels is bepaald dat er terughoudend wordt gereageerd op nieuw hotel-aanbod. Desalniettemin zal ten behoeve van het behoud van het kleinschalige aanbod - dat met name in de binnenstad is gesitueerd - het mogelijk moeten zijn om tot beperkte uitbreiding te komen. Dit ondanks het reeds genoemde terughoudende beleid dat ten aanzien van nieuw hotelaanbod. Met het bieden van deze uitbreidingsmogelijkheid worden kansen geboden om de rentabiliteit en daarmee het voortbestaan van dit kleinschalige aanbod te bevorderen.
Provinciale verordening	Er wordt geen nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt buiten de bestaande winkelgebieden. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk en gelden o.a. voor perifere detailhandel zoals bouwmarkten, tuincentra en grootschalige meubelbedrijven. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel'). Het gaat dan om detailhandel die vanwege de aard of de omvang van de goederen in ruimtelijke zin niet of niet goed inpasbaar is in de centra en die niet essentieel is voor de kwaliteit van de centra. Ook kan er onder voorwaarden ruimte worden geboden aan vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen Ontwikkelingen binnen de bestaande structuur groter dan 2.000 m² bvo en buiten de bestaande structuur groter dan 1.000 m² bvo. worden getoetst bij de adviescommissie detailhandel van de provincie. De toelaatbaarheid van grootschalige ontwikkelingen is afhankelijk van de ruimtelijke effecten die een dergelijke ontwikkeling met zich meebrengt. Met het oog hierop moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand en het voorkomen van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau waar het gaat om de eerste levensbehoeften. De adviescommissie valideert objectief de onderbouwing van de nieuwe detailhandelsontwikkeling die zo nodig is gebaseerd op een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Het gaat dan om de (regionale) kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de ruimtelijke effecten van de nieuwe detailhandel (zoals woon- en leefklimaat en leegstand).
Milieu <i>Onderzoeken uit te voeren door ontwikkelaar. Niet alle onderzoeken zijn voor elke locatie noodzakelijk.</i>	
Bodem	Onderzoek naar bodemverontreiniging daar waar de bodemsituatie onvoldoende in beeld is, of onvoldoende duidelijk is of de bodemsituatie risico's oplevert bij het toekomstige gebruik.
Lucht	Onderzoek naar (aantasting) luchtkwaliteit
Geluid	Akoestisch onderzoek in verband met de Wet geluidhinder vanuit omgeving naar locatie en vice versa

	Gemeentelijk Beleid : Beleid Hogere waarden wet geluidhinder 2013 In het kader van ruimtelijke plannen of reconstructies van geluidbronnen moet worden onderzocht wat de geluidsbelasting aan de gevels van de aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen is. Als de in de Wet geluidhinder (Wgh) opgenomen voorkeursgrenswaarden wordt overschreden, maar de uiterste toegestane grenswaarde niet en maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen niet doelmatig zijn of deze overwegende bezwaren ontmoeten, dan is het mogelijk om ontheffing te verkrijgen: een zogenaamde hogere waarde. Voorwaarde is wel dat een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd.
Klimaatadaptief	Aandacht voor klimaatadaptief inrichten van locatie met als richtlijn het vasthouden en bergen van een bui van 60 mm. Dit kan als waterberging maar ook als alternatieve vasthoudmaatregelen. Onderzoek naar bodemdaling en het effect van de bebouwing hierop.
Natuurinclusief	Mitigerende maatregelen voor natuur inclusief inrichting van gebied met aandacht voor soorten en leefomgeving
Wet natuurbescherming	Voldoen aan de Wet natuurbescherming en gemeentelijke groenbeleid (Nota groen 2012-2020)
Groencompensatie	Aandacht voor uitwerking compensatie van groen en haar waarden op vrijkomende locaties
Water	Watercompensatie op locatie Hoogte van de grondwaterstand en eventuele gewenste maaiveldverhoging
Externe Veiligheid	Onderzoek naar aanwezigheid bevi-inrichtingen, routes gevaarlijke stoffen, relevante kabels - leidingen
Trilling	Onderzoek naar trillinghinder
Geur	Onderzoek naar geur ten gevolge van bedrijven
Licht	Onderzoek naar effecten door kunstlicht (kassen, lichtmasten etc.)
Bedrijven en milieuzone- ring	Relatie tussen bedrijven en woningen in elkaars omgeving – waar en wat moet je zoeken
Bodemenergiesysteem	Bij de aanleg van een bodemenergiesysteem (bijv. WKO) dient te worden voldaan aan het Besluit bodemenergiesystemen
Afval	Aandacht voor: - Inpassing van ruimte voor huishoudelijk afval (0,75% van het totale gebruiksopp., met minimum van 1,6 m²) bij gestapelde bouw. - Bij grondgebonden woningen moet er ruimte zijn om bij elke woning 3 minicontainers te stallen op eigen terrein. - Er moet worden gekeken waar deze rolcontainers worden aangeboden ter lediging - Tijdige aanmelding bij Avalex (8 weken voor oplevering door de ontwikkelaar)
Energie en duurzaam bouwen	
Delft Energieneutraal 2050	Voor het thema energie zijn de ambities in de nota Delft energieneutraal 2050 vastgelegd. Bij nieuwbouw of herontwikkelingen gelden de doelstellingen uit het Delftse klimaatbeleid. De basis hiervoor is de nota Delft Energieneutraal 2050. Uitgangspunt is dat voor een nieuwe woon- of bedrijfsbestemming de ambitie voorligt om een scherpere energieprestatie te realiseren dan de landelijke normen. Hiervoor hanteert Delft de Trias energetica: 1. het verminderen van de vraag door energiebesparing bij eindgebruikers; 2. het toepassen van duurzame bronnen; 3. het (verder) optimaliseren van de toepassing van fossiele bronnen naar energie-efficiency en betrouwbaarheid.
Duurzaamheidsstrategie: Bouwen aan een duurzaam Delft	Het gemeentelijk duurzaam bouwen beleid geeft op gebouwniveau ambities voor verantwoord materiaalgebruik, waterbesparing, gezondheid en flexibel ruimtegebruik. De duurzaamheidsambitie van een gebouw worden volgens de GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) methodiek uitgedrukt. Dit is een prestatiegerichte werkwijze, waarmee de markt wordt vrijgelaten om zelf invulling te geven aan duurzaamheid van een gebouw zolang maar aan de doelstellingen wordt voldaan. De gemeentelijke GPR ambities worden periodiek aangescherpt als gevolg van landelijke ontwikkelingen en aanscherping van wet- en regelgeving en de doelstellingen per ruimtelijke ontwikkeling worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd. * Voor de te ontwikkelen gebouwen geldt voor alle functies een GPR Gebouw Score [1](versie 4.3), waarbij minimaal de volgende scores behaald moeten worden: • DPG** 8.0, waarbij Energie en Milieu afzonderlijk minimaal 7.5; • Gezondheid 8.0; • Gebruikskwaliteit 8.0; • Toekomstwaarde 8.0.

[1] De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en dit is een duurzaamheidslabel. Voor nadere informatie zie: www.GPRGebouw.nl

	* De volgende indicatoren zijn geldend in januari 2020. Ze worden periodiek aangescherpt. ** DPG staat voor Duurzaamheids-Prestatie-Gebouwen en omvat zowel Energie als Milieu.
Cultuurhistorie	
Erfgoednota 2020-2030	Erfgoed is een belangrijke pijler bij de ontwikkeling van onze stad. Het verbindt het verleden, heden, en de toekomst. Het geeft een plek zijn identiteit en maakt deze daardoor aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers. In een gebiedsontwikkeling speelt de cultuurhistorische context een belangrijke rol. Er wordt gestreefd het erfgoed bij een ontwikkeling te versterken. Om de visie duidelijk te maken worden er verschillende gebiedsvisies opgesteld, waar de cultuurhistorische waarden van een gebied te zien zullen zijn. De ambitie is om met een gebiedsontwikkeling hier zo veel mogelijk op aan te sluiten.
Archeologie	Archeologisch onderzoek in opdracht van ontwikkelaar
Cultuurhistorische waarde/ Monumenten	Rijks- en gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, beschermd stadsgezicht, groene parels (cultuurhistorisch waardevolle parken). Verwijzing naar de juiste wetteksten (Erfgoedwet, Besluit Ruimtelijke ordening) → nog aanvullen.
Anterieure overeenkomst	
Interne begeleidingskosten	Interne begeleidingskosten van de gemeente worden in rekening gebracht voor zover niet inbegrepen bij de leges.
Financiële haalbaarheid	
Exploitatieberekening	t.b.v. het aantonen van de financiële uitvoerbaarheid
Samenleving	
Sociale Visie 2018-2022 + Kadernota Innovatie Sociaal Domein 2017-2030 deel III	Vanuit de Sociale Visie Delft 2018-2022 en de Kadernota Innovatie Sociaal Domein 2017-2030 sturen we op een sterke samenleving, waarin de nadruk wordt gelegd op meer aandacht aan goede basisvoorzieningen in de stad op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, gezondheid en welzijn. Voor elke ontwikkeling bekijken of de invulling van de locatie kan bijdragen aan een goede basis van samenlevingsvoorzieningen. Daarnaast geeft de Kadernota ook aan dat er goed ingezet moet worden op werkgelegenheid/bedrijfsruimten voor lokale bewoners. De Sociale Visie en Kadernota sturen ook op enkele ruimtelijke eisen van nieuwe voorzieningen en projecten: - Voorzieningen moeten dichtbij woonvormen zijn - Voorzieningen moeten toegankelijk en bereikbaar zijn voor iedereen in de wijk - Buitenruimte moeten uitnodigen te ontmoeten - Cultuur moet verspreid worden over de wijken
Accommodatiebeleid 2011	Dit beleid benadrukt het inzetten op multifunctioneel gebruik van accommodaties zodat we ruimte in de stad efficiënter kunnen gebruiken. Daarnaast kunnen multifunctionele accommodaties, waarin functies samenkomen, elkaar versterken en zo een groter bereik hebben. Daarnaast wordt er ingezet om welzijnsactiviteiten voor jongeren, ouderen en mensen met een beperking dicht bij huis te accommoderen.
Cultuurkader 2016-2019	De Cultuurkader 2016-2019 stelt dat er ook voor cultuur (tijdelijke) ruimte moet zijn op plekken waar verschillende functies samenkomen. Daarnaast wordt er voornamelijk ingezet op hoogwaardig cultuur aanbod, wat betekent dat dit ook een hoogwaardige uitstraling moet hebben. Cultuur kan worden ingezet om de aantrekkingskracht en aantrekkelijkheid van een buurt te vergroten. Bij elke ontwikkeling moet worden gekeken of de invulling van de locatie kan bijdragen aan de doelstelling van Cultuur.

Visie Sport en Bewegen 2017-2025	Vanuit de Visie Sport en Bewegen 2017-2025 wordt gesteld dat de volgende punten belangrijk zijn in de ontwikkeling van (openbare) ruimtes in de stad: - Openbare ruimte moet uitnodigen te bewegen, dat betekent bewust omgaan met ruimte voor bewegen en sporten. Denk aan aparte loop- en fietsroutes in de stad en verbindingen naar recreatieve verbindingen buiten de stad. - Multifunctioneel gebruik van accommodaties en nieuwe accommodatie-concepten - Ruimte voor nieuwe sportaccommodaties bij sterke inwonersgroei van de stad.
HP VO 2012-2022, IHP Basisonderwijs, Speciaal Basisonderwijs en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs 2015-2024	Er is zowel nieuwbouw, renovatie, afstoten, dan wel herschikking van (delen) van gebouwen nodig om de komende jaren te komen tot een gewenst niveau van huisvestingsvoorzieningen voor onderwijs in de stad. De volgende doelen hebben ook een ruimtelijke impact: - Geen uitbreiding of nieuwbouw, tenzij gebruikmaking van het huidige scholenbestand op geen enkele manier mogelijk is. - De afstand voor verwijzing van een school voor het voorzien in huisvesting (richting buiten beschouwing) is hemelsbreed maximaal 2000 meter en is bereikbaar via veilige routes. - De voorzieningen moeten een doorlopend aanbod van opvang, onderwijs, opvoeding en ontspanning bieden. Voor elke wijk is verder een visie opgesteld wat betreft het uitbreiden of herschikken van (school)gebouwen.