



Advies

bezoekadres:
Stationsplein 1
2611 BV Delft
IBAN NL21 BNGH 0285 0017 87
t.n.v. gemeente Delft

Behandeld door

M.A. Kaiser
Telefoon 06-10913277
mkaiser@delft.nl
Internet www.delft.nl
Telefoon 14015

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Steenvlinder
t.a.v. de heer C. Cornelis
Oosteinde 237
2271 EG Voorburg

Datum
09-04-2024
Ons kenmerk
5799930
Uw brief van

Onderwerp
Beoordeling initiatief Natuurinclusief Wonen Jan de Oudeweg

Uw kenmerk

Bijlage
2

Geachte heer Cornelis,

In december heeft u de gemeente verzocht om het voorkeursmodel voor uw initiatief Natuurinclusief Wonen aan de Jan de Oudeweg te beoordelen. Met deze brief wordt u geïnformeerd over de gemeentelijke beoordeling van uw initiatief en de te volgen stappen in het vervolgproces.

De beoordeling van uw initiatief Natuurinclusief Wonen heeft plaatsgevonden volgens het zogenaamde Initiatievenproces van de gemeente. Hierbij is het initiatief eerst op wenselijkheid beoordeeld in het gebiedskernteam Zuid-Oost, vervolgens heeft de Omgevingstafel zich uitgesproken over de haalbaarheid.

Bij de beoordeling van uw initiatief heeft de gemeente zich gebaseerd op de uitgangspunten die in het voortraject zijn meegegeven door de gemeente (zie bijlage 1), de uitspraak die bij de vaststelling van de Omgevingsvisie is gedaan op deze locatie. Daarnaast is een integrale afweging gemaakt op basis van de aspecten uit het kompas voor de goede groei van de stad en op de stedenbouwkundige inpassing.

Beoordeling

Op basis van de omgevingsvisie is een woningbouwinitiatief op de kavel aan de Jan de Oudeweg voorstelbaar, maar gelet op de ligging in een ecologisch kerngebied en de hoeveelheid aanwezige bomen en beplanting dient de landschappelijke en ecologische structuur leidend te zijn voor de ruimtelijke inpassing. Deze locatie vereist een bomensparend plan. Daarnaast dient de inpassing op deze zwaar milieubelaste locatie door een geluidsafschermende werking bij te dragen aan verbetering van het woon- en leefklimaat in de professorenbuurt. Dat geldt in het bijzonder voor de bestaande woningen aan de Jan de Oudeweg. Onderstaand zal nader worden ingegaan op deze punten en de mate waarin het initiatief hieraan voldoet.

De gemeente waardeert de benadering van Steenvlinder om een verkaveling te ontwikkelen in samenspraak met de buurt en om het bouwplan zoveel mogelijk te groeperen rondom te handhaven bomen en ecologische waarden. In combinatie met de mogelijkheden voor zelfrealisatie door een wooncollectief en het gemengd woonprogramma kan er een aantrekkelijk woonmilieu ontstaan dat een verrijking vormt voor de

buurt. Positief is het voorstel om het parkeren op te lossen in de aanwezige waterkelders. Tegelijkertijd zijn er een aantal structurele kritiekpunten op het plan:

- De stedenbouwkundige opzet met drie gebouwen is niet overtuigend in samenhang met de naastgelegen Pauwmolen. Het meest zuidelijke gebouw (C), geplaatst buiten de kavel, is door de dwarsrichting bovendien te dominant aanwezig in de groene zone. Bovendien is het bouwen in openbaar groen niet gewenst gelet op de druk op groenvoorzieningen in de Wippolder.
- De situering van het meest noordelijke gebouw (A) gaat ten koste van veel waardevolle bomen en beplanting. In mindere mate geldt dit voor het meest zuidelijke gebouw (C) door de geringe afstand tot te handhaven bomen bij de waterkelders. Meer afstand is vereist, maar dan schuift het gebouw nog verder de groenzone in.
- Door de opzet met drie losse gebouwen ontstaan er veel 'geluidslekken' en profiteren de tegenoverliggende bestaande woningen niet van geluidsafschermdende werking. Door de vrijstaande positie en haakse situering (ten opzichte van Rijksweg A 13) heeft gebouw C geen geluidsluwe kant. Vanuit het oogpunt van woonkwaliteit en gezondheid is dit ongewenst.
- De voor gebouw C voorgestelde typologie met eenzijdig georiënteerde woningen aan een middencorridor is gelet op de geluidsbelasting niet mogelijk.
- Het maaiveldparkeren aan de zijde van Pauwmolen is strijdig met meegegeven uitgangspunten. De voorgestelde plek is bovendien problematisch: het gaat ten koste van bestaande bomen, er ontstaat vanuit de professorenbuurt een onaantrekkelijke entree voor 'het rondje door het groen' en het betekent dat er auto's komen te rijden vlak langs de plintwoningen in Pauwmolen.
- De voorgestelde bouwhoogtes van gebouw A en C wijken af van de uitgangspunten. Gebouw A is 1 laag hoger, gebouw C 1 en gedeeltelijk 2 lagen.

Naast de beoordeling op basis van de eerder benoemde beoordelingscriteria is uw initiatief ook besproken op de Omgevingstafel, waaraan naast de gemeente ook de gesprekspartners in het ruimtelijke domein zijnde o.a. het Hoogheemraadschap van Delfland, de GGD en de Omgevingsdienst Haaglanden deelnemen. De adviezen van de Omgevingstafel zijn als bijlage (Bijlage 2, kenmerk 5800116) toegevoegd aan deze brief.

Conclusie

De ruimtelijke inpassing van het initiatief voldoet onvoldoende aan de voorwaarden die zijn benoemd in de tweede alinea en is deels ook strijdig met eerder meegegeven uitgangspunten. De gemeente beschouwt het initiatief in zijn huidige vorm als niet wenselijk. Voor medewerking van de gemeente zijn een aantal structurele aanpassingen aan het initiatief nodig:

1. Om te komen tot een bomensparend plan en een goede landschappelijke inpassing is het gewenst het plan een compactere opzet te geven.
2. Uw ontwikkeling dient zich te beperken tot uw eigen kavel. Het bouwen aan de zuidzijde van de kavel, in het openbare groen, heeft een te grote impact op de ruimtelijke beleving en ecologische waarden van de groenzone en is derhalve niet wenselijk.
3. De ontwikkeling dient minimaal 10% werkruimte aan het woonprogramma toe te voegen.
4. De situering van gebouw A gaat ten koste van teveel bomen. Advies is dit gebouw te verplaatsen naar de open ruimte op de kavel (waar vroeger bebouwing stond). Het gebouw komt dan (min of meer) in lijn te staan met gebouw B.
5. Ontwerp gebouwen A en B als 1 aaneengesloten gebouw met geluidsafschermdende werking voor de aangrenzende buurt. Gewenst is een gebouw dat in schaal refereert aan Pauwmolen maar zich typologisch mag onderscheiden. Pauwmolen is een stedelijk blok aan een kruispunt. Op de Evides locatie is een landschappelijk en natuurinclusief gebouw passend, een gebouw dat niet alleen groene ruimte inneemt maar zelf ook groen en ecologische waarde toevoegt.
6. Het voorgestelde maaiveld parkeren dient opgelost te worden in de ondergrondse parkeervoorziening. De onlangs geactualiseerde Delftse parkeernormen (omlaag bijgesteld) maken het mogelijk makkelijker om al het benodigde parkeren in de bestaande waterkelders op te lossen.

Deze aanpassingen zijn een aanvulling op de uitgangspunten opgenomen als bijlage (Bijlage 1, kenmerk 5800114) bij deze brief.

Vervolg

Op basis van de adviezen uit deze beoordeling kunt u uw initiatief aanpassen. Uw aangepaste plan kunt u vervolgens opnieuw voorleggen aan de gemeente, uw initiatief wordt dan opnieuw besproken op de Omgevingstafel. Gedurende dit proces heeft u 1 aanspreekpunt bij de gemeente, uw Initiatiefbegeleider. Hij/zij begeleidt uw initiatief door het Initiatievenproces, tot aan het moment dat alle betrokken partijen zich kunnen vinden in uw plannen. De initiatiefbegeleider voor het initiatief Natuurinclusief Wonen is de heer M. Duinkerken. Zijn contactgegevens zijn mduinkerken@delft.nl, 06-53986049.

Er op vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,

Datum
09-04-2024
Ons kenmerk
5799930