

Dorpsvisie Delfgauw 2 april '08



UITVOERINGSPROGRAMMA



Na de ontwikkeling van de Vinex-locatie Emerald is het tijd om aandacht te besteden aan de bestaande kern van Delfgauw. De komende tijd wil de gemeente de oude dorpskern van Delfgauw versterken met aanvullende woningbouw en voorzieningen, zoals de reeds in uitvoering zijnde inbreidingslocaties bij Vrijenban en Harteveld. Daarnaast zullen vanaf dit jaar diverse straten, speelplekken en parkeerruimtes worden heringericht. Ook worden tijdelijke verkeersmaatregelen genomen ter hoogte van de S-bocht in de Delftsestraatweg na de openstelling van de N470 in april 2008.

Gebiedsvisie gemeente



Om tot een integrale aanpak van deze "vernieuwing van Oud Delfgauw" te komen, is in 2006 een gemeentelijke Gebiedsvisie voor Oud Delfgauw opgesteld en vastgesteld door de raad. Als uitgangspunt wordt de keuze gemaakt voor leefbaarheid en woonkwaliteit boven het dominerende verkeer. Delfgauw kan haar dorps karakter behouden en versterken door:

- herinrichting van de Delftsestraatweg met een eenduidig profiel;
- herinrichting van de S-bocht tot het centrum met een kwalitatief en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte; een centraal plein omgeven door diverse voorzieningen;
- het aanwezig groenen water versterken door het op te waarderen, beter ervaarbaar te maken en / of uit te breiden;
- aan de randen van het dorp een betere overgang maken met de omliggende gebieden.

Concreet worden voorstellen gedaan voor herinrichting van de Delftsestraatweg, S-bocht, het voorkomen van sluipverkeer, het optimaliseren van het parkeren en de ontwikkeling van aandachtsgebieden waarvoor ideeschetsen zijn gemaakt.

Dorpsvisie bewonersvereniging



Omdat de inwoners niet tevreden waren met de gemeentelijke gebiedsvisie, heeft de bewonersvereniging Delfgauw samen met bureau DN Urbland en inwoners in 2007 een eigen Dorpsvisie ontwikkeld, die in de commissie Ruimte van 6 november 2007 is gepresenteerd. Op hoofdlijnen wordt daarin de volgende ambitie geschetst:

- Het terugdringen van het doorgaande verkeer. De Delftsestraatweg wordt heringericht als dorpsstraat en de S-bocht als plein. Het landelijke karakter van de Noord- en Zuideindseweg wordt versterkt. De overgang naar het dorp wordt vormgegeven d.m.v. bijvoorbeeld bomen, klinkerbestrating en groen.
- De groenstructuren in het dorp versterken, bijvoorbeeld in de Graaf Willem II buurt en de Schimmelpenninckbuurt.
- Ter plaatse van het Spui zou aan twee kanten van de vaart een park met wandelroute gerealiseerd (in combinatie met woningen) kunnen worden. De vaart wordt zo een centrale openbare ruimte in het dorp.
- De rand van het dorp kan op termijn worden getransformeerd van glas naar groen (in combinatie met landelijk wonen).

- Visie** De raad heeft gevraagd hoe de visie van de gemeente en van de bewoners in één kunnen vloeien. Op hoofdlijnen luidt de eenduidige visie ‘een opknapbeurt voor Delfgauw’:
- het ontmoedigen van het doorgaande verkeer en vrachtverkeer door Delfgauw en herinrichten van de linten;
 - het versterken, opwaarderen en uitbreiden van de groenstructuur;
 - het herinrichten van aandachtsgebieden, zogenoemde ontwikkellocaties.

In het voorliggende uitvoeringsprogramma is de bewonersvisie als uitgangpunt genomen en er is tevens een concretisering aangebracht door deelprojecten te benoemen, te analyseren en met een voorstel te komen. Ook is een planning toegevoegd en de investeringssom bepaald. Dit uitvoeringsprogramma biedt tevens inzicht in de beoogde werkwijze en de samenwerking met bewoners en bewonersvereniging voor de realisatie van de gebiedsvisie voor Oud Delfgauw.

De uitvoering van de visie hangt samen met twee projecten c.q. ontwikkelingen die zeer bepalend kunnen zijn, de aansluiting van de Komkommerweg op de N470 en het verhuizen en concentreren van voorzieningen in het centrum van Delfgauw.

1. Aansluiting Komkommerweg op N470

Dat is ten eerste de aansluiting van de Komkommerweg op de N470 bepalend voor de uitvoering van de visie. Herinrichting van de linten en de S-bocht is pas mogelijk als de aansluiting is gerealiseerd en het dominerende verkeer uit de kern kan worden teruggebracht. Een verzoek voor de aansluiting is uitgegaan aan de provincie Zuid-Holland en wordt momenteel behandeld. De provincie moet dus nog instemmen met de aansluiting van de Komkommerweg op de N470. De aanleg wordt niet eerder dan per 2011 verwacht.

2. Concentreren van voorzieningen

Ten tweede is de locatie van het kerkelijke centrum en omgeving voor het huisvesten van (maatschappelijke) voorzieningen bepalend, waarbij voormalige voorzieningenlocatie vrijkomen en herontwikkeld kunnen worden. Aangezien het kerkelijke centrum plannen heeft voor een verbouwing, biedt de locatie kansen om aan te haken en samen op te trekken.

Sporen

In de gebiedsvisie zijn vier sporen te onderscheiden, te weten Verkeer, Openbare Ruimte, Ontwikkellocaties en Algemeen. Binnen de sporen zijn verschillende deelprojecten benoemd die verder uitgetekend moeten worden (voorbereiding) waarna werkzaamheden uitgevoerd worden om de plannen te verwezenlijken (realisatie). Voorafgaand aan de planuitwerking van de ontwikkellocaties zullen eerst de uitgangspunten en randvoorwaarden worden gebundeld (definitie).

Verkeer	1. Noordeindseweg 2. Zuideindseweg 3. Delftsestraatweg 4. Parkeren		Voorbereiding	Realisatie
Openbare ruimte	5. Schimmelpenninck van der Oyeweg en Tomatenlaan e.o. 6. Saaymans Vaderplein 7. Achterstallig onderhoud 8. Verbeteren speelvoorzieningen		Voorbereiding	Realisatie
Ontwikkellocaties	9. locatie 'Centrum / S-bocht' 10. locatie 'Rabobank – sporthal' 11. locatie 'Spui' 12. locatie 'Zuideindseweg – Pauwmolen' 13. locatie 'Kerkelijk centrum / kindercentrum Koala' 14. locatie 'Meikoningenlaan' 15. locatie 'Sonneveldhof' 16. locatie 'Noordeindseweg 10 - Vrijenban' 17. Dorpsrand	Programma van eisen	Voorbereiding	Realisatie
Algemeen	Planeconomische opzet Bestemmingsplan Grondbeleid			

De sporen en deelprojecten worden hierna uitgebreid toegelicht. Commerciële voorzieningen moeten een plek krijgen in het plan voor het centrum. College en raad beraden zich in het accommodatieplan over het combineren van maatschappelijke voorzieningen in het centrum van Oud Delfgauw. Naast bovenstaand schema zou dit als een separaat spoor gezien kunnen worden, evenals de aansluiting van de Komkommerweg op de N470.

Verkeer

Na de presentatie van de dorpsvisie zijn plannen opgesteld voor het treffen van tijdelijke maatregelen op de Delftsestraatweg. Deze maatregelen en een bewegwijzering moeten het verkeer naar de N470 sturen en niet meer door de kern van Delfgauw. Met definitieve, permanente maatregelen wordt gewacht tot het moment dat er een verbinding is met de N470 via de doorgetrokken Komkommerweg.

De historische linten met de karakteristieke bebouwing vormen een belangrijke kracht van Oud Delfgauw. De ambitie luidt dat de linten (Delftsestraatweg en de Noord- en Zuideindseweg) het doorgaande verkeer zoveel mogelijk weren uit het dorp. Het weren van doorgaand verkeer leidt tot problemen elders in de gemeente zolang de verbinding met de N470 geen alternatieve route biedt. Het college gaat uit van benutting van de capaciteit. De discussie hierover is nog niet afgerond op het moment van schrijven van dit uitvoeringsprogramma.



- Noordeindseweg (1)

Dorpsvisie bewonersvereniging

De Noordeindseweg kampt met overlast van vrachtverkeer en sluipverkeer via de Delftse Hout naar Delft. Visuele versmalling door middel van bomen en fietssuggestiestroken, in combinatie met een knip voor vrachtverkeer bij de Kooltuin, zal deze situatie verbeteren. Het landelijke karakter van het lint vormt de leidraad voor de herinrichting van de weg.

Analyse

Stedenbouwkundig gezien vormen de linten een belangrijke kracht van Oud Delfgauw en is herinrichting aanbevolen. Uitgangspunt daarbij is een duidelijk onderscheid door elementenverharding binnen de bebouwde kom en asfalt buiten de bebouwde kom. De overgangen tussen verschillende vormen van wegverharding dienen de grens van de bebouwde kom te benadrukken. De entree van de 30 km zone bij binnenkomst van de bebouwde kom dient versterkt te worden. Vanwege trillings- en geluidsoverlast ligt nu op delen van de Noordeindseweg asfalt. De asfaltverharding zou wellicht niet nodig hoeven zijn wanneer de juiste snelheden worden gehandhaafd. Nader onderzoek is daar voor nodig.

Afsluiting van de Noordeindseweg voor vrachtverkeer is pas mogelijk als de Verlengde Komkommerweg (na 2013) is aangesloten op de Hoefslag.

Het bijplaatsen van bomen buiten de bebouwde kom is beperkt mogelijk omdat de fysieke ruimte ontbreekt en er ondergronds kabels en leidingen liggen. De berm langs deze weg zijn zeer smal. Meer dan hier en daar een knotwilg aanplanten zal waarschijnlijk niet lukken. Daarnaast lopen de kadastrale grenzen hier nogal vreemd: diverse particulieren zijn eigenaar van de Noordeindseweg, maar de gemeente zorgt wel voor het beheer en onderhoud. Binnen de bebouwde kom is er fysiek meer ruimte om bomen bij te planten of met kuipbomen de groenstructuur te versterken.

Voorstel

Op korte termijn is het mogelijk om de entree van de 30 km zone op de Noordeindseweg te versterken. Dat kan met zowel fysieke maatregelen, als visuele maatregelen, mochten er – nog – geen fysieke maatregelen mogelijk zijn. Investering op korte termijn voor de entree en bomen bedraagt circa € 12.000.

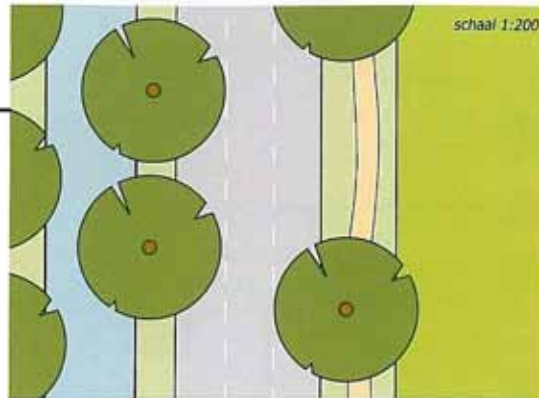
Het herinrichten van de Noordeindseweg is mogelijk op lange termijn. Investering voor het afsluiten van de Noordeindseweg voor vrachtverkeer, het eventueel aanbrengen van elementverharding en verkeersremmers, bedraagt circa € 1,25 ton.

Noordeindseweg Investerings	Korte termijn 2008 – 2010	Middellange termijn voor 2013	Lange termijn na aansluiting Komkommerweg op N470
Entree en bomen	€ 12.000		
Herinrichting			€ 125.000

- **Zuideindseweg (2)**

Dorpsvisie bewonersvereniging

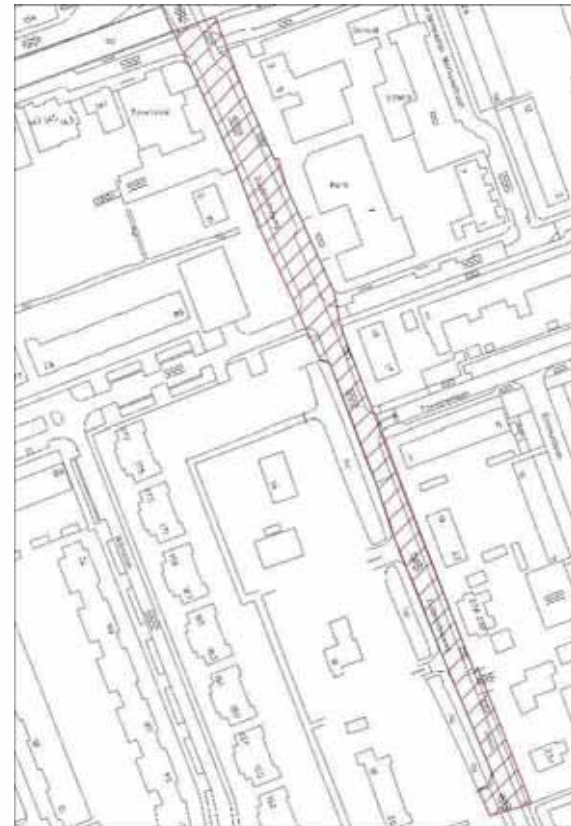
De Zuideindseweg heeft ook te maken met de overlast van het vrachtverkeer. Hier wordt, net als bij de Noordeindseweg, een visuele versmalling door middel van bomen en fietssuggestiestroken voorgesteld, in combinatie met een knip voor vrachtverkeer bij de Schimmelpenninck van der Oyeweg. Het landelijke karakter van het lint vormt de leidraad voor de herinrichting van de weg.



visuele versmalling door brede fietsuggestiestroken en bomen, met een losliggend wandelpad



referentie wegversmalling



Analyse

Voor de Zuideindseweg geldt hetzelfde als voor de Noordeindseweg. Uitgangspunt daarbij is een duidelijk onderscheid door elementenverharding binnen de bebouwde kom en asfalt buiten de bebouwde kom. De entree van de 30 km zone kan middels fysieke en visuele maatregelen worden versterkt.

Vanwege trillings- en geluidshinder ligt op enkele weggedelen asfalt. Om een dorpskarakter te creëren kan als alternatief asfalt met een klinkerprint worden gebruikt. Dit heeft echter als nadeel dat geluidshinder daarbij eerder toeneemt dan afneemt. Indien het 30 km/u regime de overlast in voldoende mate wegneemt, is elementverharding mogelijk. De weg fysiek versmallen is vanuit het oogpunt van veiligheid beperkt mogelijk. Visueel versmallen is mogelijk, bijvoorbeeld door een as-verschuiving.

Het toevoegen van enkele bomen om de groenstructuur te verbeteren is op korte termijn mogelijk. In de uitwerking dient rekening gehouden te worden met kabels en leidingen in de berm waardoor soms weinig ruimte overblijft voor bomen.

Na de aansluiting van de Komkommerweg op de N470 is een herprofilering mogelijk met verkeersremmers en wellicht extra parkeerplaatsen en extra groen.

Voorstel

Op korte termijn is het mogelijk om de entree van de 30 km zone te versterken en waar mogelijk bomen te planten. Investering bedraagt circa € 12.000. De herinrichting van de Zuideindseweg kan op lange termijn worden uitgevoerd. Hieronder wordt verstaan het visueel versmallen bijvoorbeeld met behulp van fietssuggestiestroken, het aanleggen van verkeersremmers en waar mogelijk toevoegen van groen en parkeerplaatsen. Investering bedraagt circa € 0,55 ton.

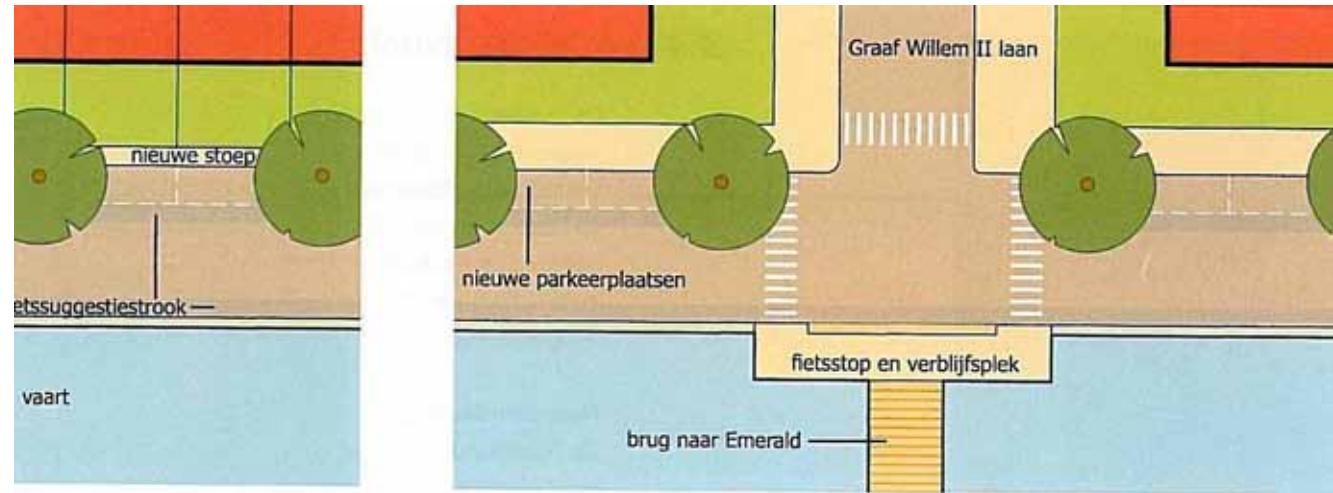
Zuideindseweg Investerings	Korte termijn 2008 – 2010	Middellange termijn voor 2013	Lange termijn na aansluiting Komkommerweg op N470
Entree en bomen	€ 12.000		
Herinrichting			€ 55.000

- Delftsestraatweg (3)

Dorpsvisie bewonersvereniging

De Delftsestraatweg krijgt een dorpskarakter over de gehele lengte van het dorp (de ‘Delfgauwse Dorpsstraat’). Het wegprofiel van de Delftsestraatweg kan, door de verandering in 30 km/u zone, worden versmald. De weg kan daardoor langs de gehele lengte worden voorzien van een stoep en van langsparkeerplaatsen. Op die manier wordt de parkeerdruk in de buurten verminderd. Als verbinding tussen buurten in het dorp naar Emerald wordt voor langzaam verkeer een nieuwe fiets- en voetgangersbrug voorgesteld vanaf de Graaf Willem II laan.

In de 30 km/u zone is het niet meer nodig om een apart fietspad te hebben. Als er voldoende ruimte in het profiel is en er geen kabels- en leidingenstrook ligt, kan aan de kant van de bebouwing een bomenrij worden gesitueerd. Indien in de ondergrond vanwege kabels en leidingen geen plaats is voor bomen kunnen kuipbomen uitkomst bieden.



Analyse

Bij de herinrichting van de Delftsestraatweg ligt de nadruk op het dorpse karakter, waarbij de 'auto op bezoek' komt. Op bepaalde delen is er fysiek te weinig ruimte voor het realiseren van een dwarsprofiel met een straat, langparkeerplaatsen, trottoir en laanbeplanting. Het profiel kan wijzigen omdat er soms weinig ruimte is maar ook om een verkeersremmende uitwerking te bewerkstelligen. Naast de eisen vanuit een duurzaam, veilige inrichting moet rekening gehouden worden met integrale toegankelijkheid, LIOR¹ en de eisen die worden gesteld voor busverkeer. Met een basisprofiel als uitgangspunt moet per deel met detailuitwerkingen worden bekeken welke inrichting het maximaal haalbare niveau van veiligheid en leefbaarheid kan opleveren.

¹ Voor de inrichting van de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting van en werken in de Openbare Ruimte (LIOR) ontwikkeld. Deze leidraad geeft de voorwaarden weer die de Gemeente Pijnacker-Nootdorp stelt aan de openbare ruimte.

Per deel van de Delftsestraatweg moet worden bekeken hoe bomen een bijdrage aan het groenniveau en de visuele vernauwing van de weg kunnen bijdragen. Om de Delftsestraatweg een groene uitstraling te geven, zullen naast het plaatsen van bomen andere mogelijke vormen van beplantingen bekeken moeten worden.



Het Hoogheemraadschap Delfland stelt hoge eisen aan de Pijnackerse Vaart waardoor de voorgestelde brug Emerald technisch en financieel een lastig verhaal wordt. De fietsstop en verblijfsplek kan misschien (gedeeltelijk) op de Delftsestraatweg worden gesitueerd, waardoor er geen noemenswaardige vernauwing van de Vaart ontstaat en tevens een snelheidsremmende maatregel voor de Delftsestraatweg kan worden gerealiseerd. De voorgestelde (brug)verbinding hoeft alleen voor voetgangers toegankelijk te zijn. Dit is gunstig voor het financiële plaatje. Tevens werkt het Hoogheemraadschap aan een nieuw kanaal (bypass) buiten de Vaart als hoofdafvoer van water.

Voorstel

Er komen tijdelijke verkeersmaatregelen in en rond de S-bocht van de Delftsestraatweg in Delfgauw. Dat heeft het college op 12 februari 2008 besloten. Deze maatregelen zijn tot stand gekomen in overleg met de bewonersvereniging en werden gepresenteerd tijdens een informatievond op maandag 18 februari 2008. De gemeente gaat in 2008 in twee fasen een aantal aanpassingen doorvoeren.

Volgens planning beginnen de werkzaamheden in mei, als de N470 opengesteld is met:

- een maximumsnelheid van 30 km/uur instellen in de bebouwde kom op de Delftsestraatweg;
- een permanent Snelheid Informatie Display plaatsen;
- een ‘overrijdbaar eiland’ maken op de Delftsestraatweg ter hoogte van de kruising met de Zuideindseweg;
- de bus richting Pijnacker stopt voortaan op de rijbaan zelf;
- de kruising Delftsestraatweg met de Graaf Willem II-laan gelijkwaardig maken, waardoor de laatste voorrang krijgt op verkeer richting Delft.

Na de bouwvakvakantie augustus-september 2008 vinden de volgende werkzaamheden plaats:

- de (brom)fietsoversteek in de S-bocht aanpassen;
- een ‘as-verschuiving’ en nieuwe linksafstrook maken ter hoogte van de inrit Vrijenban;
- de bushalte richting Delft verschuift naar een andere locatie, waardoor de bus voortaan op de rijbaan stopt.

De investeringsom van de tijdelijke maatregelen bedraagt € 1,5 ton.

Na aansluiting van het glastuinbouwgebied op de N470 via de Komkommerweg tot aan de Hoefslag kunnen de tijdelijke maatregelen op de Delftsestraatweg worden omgezet in een permanente situatie, zodat duidelijker is dat een maximum van 30 km geldt. Dit betreft een volledige herinrichting met trottoir, langsparkeren, bomenrij, fietssuggestiestroken mits fysiek inpasbaar. De weg moet tevens begaanbaar blijven voor de bus. Voorlopig geraamde investering voor permanente maatregelen voor de herinrichting bedraagt € 5,5 ton. Dit bedrag is exclusief reparatie aan de kademuur en exclusief de herstructurering van de S-bocht.

Delftsestraatweg	Korte termijn	Middellange termijn	Lange termijn
Investerings	2008 – 2010	voor 2013	na aansluiting Komkommerweg op N470
Tijdelijke maatregelen	€ 150.000		
Permanente maatregelen			€ 550.000

- Parkeren (4)

Dorpsvisie bewonersvereniging

In verschillende buurten wordt een hoge parkeerdruk geconstateerd. Voorgestelde ingreep is om de parkeerdruk in de buurten op te lossen door de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen en de herinrichting van bestaande parkeerplaatsen. Ontwikkeling van nieuwe voorzieningen en woningbouw gaat gepaard met een verbetering van parkeermogelijkheden.

Analyse

Bij de herinrichting van de linten, van de openbare ruimte en de ontwikkellocaties die in dit rapport worden voorgesteld, zal bekeken worden in hoeverre extra benodigde parkeerplaatsen te realiseren zijn. In buurten waar een tekort aan parkeerplaatsen wordt geconstateerd wordt bij het herinrichten van de openbare ruimte rekening gehouden met het aantal extra benodigde parkeerplaatsen. Ook de ontwikkellocaties bieden mogelijkheden om in extra parkeerplaatsen te voorzien. Dit zou zelfs kunnen leiden tot een prioritering in de ontwikkellocaties.

Voorstel

Bij ontwikkellocaties dienen extra parkeerplaatsen (boven de nu geldende norm) te worden opgenomen wanneer in de directe omgeving een tekort aanwezig is. Extra parkeerplaatsen aanleggen langs de linten door de herinrichting van de straat, waarbij het profiel opnieuw wordt ontworpen is pas mogelijk na de aansluiting van de Komkommerweg op de N470. In de hieronder vermelde projecten 'openbare ruimte' zijn ook extra parkeerplaatsen in te passen en aan te leggen. Investerings in parkeren maken deel uit van de benoemde deelprojecten en zijn daarom niet als apart bedrag opgenomen.

Openbare ruimte

De groenstructuur in Oud Delfgauw kan worden versterkt en er ontstaat meer ruimte voor parkeren in het dorp, door de openbare ruimte opnieuw in te richten. Op de ontwikkellocaties zal aandacht worden gevraagd voor een verbetering van de openbare ruimte en het versterken van de groenstructuur. Het achterstallig onderhoud binnen de openbare ruimte wordt aangepakt en waar mogelijk worden straten en plekken heringericht. In de dorpsvisie van de bewoners worden de volgende twee projecten specifiek benoemd. Deze twee projecten zijn uitgewerkt op een maatvaste ondergrond en er is een raming gemaakt van de bijbehorende investeringen.

- Schimmelpenninck van der Oyeweg + Tomatenlaan e.o. (5)

Dorpsvisie bewonersvereniging

De Schimmelpenninck van der Oyeweg is van oorsprong een rustige woonstraat. Op dit moment wordt de straat echter als doorgaande route voor het vrachtverkeer vanuit het glastuinbouwgebied gebruikt. Met de komst van de N470 en de aanleg van de verlengde Komkommerweg is deze route voor het vrachtverkeer niet meer noodzakelijk. Er kan een knip voor vrachtverkeer worden aangelegd. Om het verkeer op korte termijn te ontmoedigen kan er een tijdelijke maatregel worden getroffen.



Analyse

Het op korte termijn ontmoedigen van verkeer over de Schimmelpenninck van der Ouweg is niet zinvol, aangezien er voor de meeste gebruikers geen geschikt alternatief is. Bovendien is de ruimte op dit moment al zeer beperkt en zou de huidige inrichting al een ontmoedigende werking moeten hebben op het verkeer. Verdere maatregelen kunnen het gebruik door vrachtwagens onmogelijk maken. Afsluiting van de Noordeindseweg en Schimmelpenninck van der Ouweg voor vrachtverkeer is pas mogelijk na aanleg van de Komkommerweg met een volledige ontsluiting op de N470.

Langs de Schimmelpenninck van der Ouweg worden nog dit voorjaar nieuwe bomen (honingbomen) geplant. Daarnaast leert de ervaring dat communicatie met de tuinders van belang is bij het aanplanten van groen/bomen in verband met schaduw hinder in de kassen.

Ten zuiden van de Schimmelpenninck van der Ouweg (rondom de Tomatenlaan) zal de riolering moeten worden vervangen. Enkele bewoners hebben geklaagd over een tekort aan parkeervoorzieningen in de buurt. In de gebiedsvisie is hierover geen standpunt ingenomen maar bij de vervangingswerkzaamheden van het riool verdienen de klachten wel aandacht. Het parkeerprobleem kan dan deels worden opgelost, vooral in de zijstraten van de Tomatenlaan. Soms moet een groenstrook worden gebruikt om parkeerplaatsen te realiseren en is aanpassing van het groen noodzakelijk. De twee speelplekjes die deze buurt telt zijn qua spreiding voldoende maar de speelwaarde en de uitstraling laten te wensen over. De twee speelplekjes kunnen worden opgeknapt.

Voorstel

In het voorjaar zullen bomen bijgeplaatst worden op de Schimmelpenninck van der Oyeweg. De kosten daarvoor zijn begroot en vergen geen extra investering. Op de middellange termijn wordt in de Tomatenlaan en zijstraten de riolering vervangen (budget beheer en onderhoud) en wordt een extra investering van € 1,1 ton voorzien voor extra parkeerplaatsen, kwalitatieve aanpassingen aan het groen en de speelvoorzieningen.

Op het moment dat de Schimmelpenninck van de Oyeweg via de Komkommerweg is aangesloten op de N470 wordt op de grens van de bebouwde kom een fysieke afsluiting voor vrachtwagens gemaakt (een poortconstructie vergt investering van circa € 20.000,-). Hierna kunnen er binnen de bebouwde kom drempels of verhoogde plateaus als snelheidsremmer worden aangebracht. De kosten hiervan zullen ongeveer € 35.000,- bedragen.

Schimmelpenninck van der Oyeweg, Tomatenlaan e.o.	Korte termijn	Middellange termijn	Lange termijn na aansluiting
Investerings	2008 – 2010	voor 2013	Komkommerweg op N470
Herinrichting Tomatenlaan en zijstraten		€ 110.000	
Schimmelpenninck van der Oyeweg			€ 55.000

- Saaymans Vaderplein (6)

Dorpsvisie bewonersvereniging

Het Saaymans Vaderplein maakt volgens de Dorpsvisie op dit moment een verwaarloosde indruk. De openbare ruimte is niet efficiënt ingericht door de doorsnijding van de straat. Door een verlegging van deze weg naar de rand van het plein wordt het verblijfsgedeelte groter en kan meer speel- en parkeerruimte gecreëerd worden.

Analyse

Het is inderdaad noodzakelijk om het groen, parkeergelegenheid en de speelwaarde op te waarderen. De riolering binnen de Graaf Willem II buurt moet binnenkort vervangen worden, wat ons de gelegenheid geeft dit project op korte termijn tot uitvoering te brengen. Een andere inrichting kan dan worden overwogen en met een beperkte extra investering kan extra kwaliteit worden gerealiseerd. Zo kunnen bomen worden toegevoegd, de speelwaarde verhoogd (middels onderhoud en enkele nieuwe toestellen) in combinatie met de rioleringswerkzaamheden. In de planuitwerking voor herinrichting moet bekeken worden of er ruimte is voor extra bomen, vanwege kabels en leidingen en een onder het plein liggend bergbezinkbassin. Rond het Saaymans Vaderplein is parkeren lastiger op te lossen, maar niet onmogelijk. Bij de inrichting van het Saaymans Vaderplein moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van garages van aangrenzende bewoners.



Voorstel

Op korte termijn opstarten en optrekken met de plannen voor het vervangen van de riolering in combinatie met de herinrichting van de openbare ruimte. Investering € 2 ton exclusief kosten voor het eventueel moeten verleggen van kabels en leidingen en bergbezinkbassin.

Saaymans Vaderplein	Korte termijn 2008 – 2010	Middellange termijn voor 2013	Lange termijn na aansluiting Komkommerweg op N470
Investeringen			
Herinrichting Graaf Willem II buurt en Saaymans Vaderplein	€ 220.000		

- Achterstallig onderhoud (7)

Dorpsvisie bewonersvereniging

Het achterstallig onderhoud van de openbare ruimte wordt aangepakt en waar mogelijk worden straten en plekken heringericht.

Voorstel

Samen met de wijkmanager en de bewoners zal worden benoemd wat er moet gebeuren aan een schoon, heel en veilig Delfgauw. De belangrijkste klachten van de wijk worden aangepakt. Dit onderhoud wordt zoveel mogelijk gecombineerd met ander onderhoud, zoals de herinrichting van straten en vernieuwing van het riool, zodat alles in een keer goed gebeurt en de straat maar een keer op de schop hoeft. Investeringsom is afhankelijk van de klachten en de wijze waarop maatregelen op basis van de wensen worden aangepakt. Hierin de bewoners betrekken en gezamenlijk een onderhoudsdag organiseren biedt tevens een mooie kans voor bewonersparticipatie.

- Verbeteren speelvoorzieningen (8)

Dorpsvisie bewonersvereniging

In de gebiedsvisie is geen algemene visie of opmerking over het spelen opgenomen. Op de locatie van Kindercentrum Koala en het Saaymans Vaderplein is geopperd speelvoorzieningen te treffen.

Analyse

Het is de bedoeling dat de locaties waar nu knelpunten bestaan (dus waar te weinig speelplekken zijn) opgepakt worden door de gemeente in samenspraak met de bewoners. Daarnaast komen er ongetwijfeld vragen over bestaande speelplekken die opgewaardeerd of gerenoveerd moeten worden. Het Uitvoeringsplan Spelen 2009-2012 is p 27 maart 2008 in de raad besproken. De financiële consequenties van het plan worden meegewogen bij de Kadernota 2008. In het plan is een aantal beleidsuitgangspunten uit het Beheerplan Spelen getoetst aan de praktijk. Het belangrijkste punt is de spreiding (voor 0-6 jarigen moet er binnen 100 meter iets te spelen zijn, voor de 6-12 jarigen binnen 400 meter en voor de 12 jaar en ouder 1000 meter).

Voorstel

In het Uitvoeringsplan Spelen is opgenomen voor Delfgauw:

- 0-6 jarigen: uitbreiden van speelvoorzieningen op het plein van kinderdagverblijf 'Koala' en in de nieuwbouwlocatie Vrijenban, en mogelijkheden voor spelaanleidingen op enkele andere locaties;
- 6-12 jarigen: voldoende speelplekken voor kinderen van 6 tot 12 jaar;
- 12+: voldoende voorzieningen voor de jeugd van 12 jaar en ouder.

Uitvoering van de maatregelen in het Uitvoeringsplan Spelen kan plaatsvinden als de raad de vereiste investeringen bij de Kadernota 2008 beschikbaar stelt. Daarnaast zijn in de voorstellen voor de Tomatenlaan en zijstraten en het Saaymans Vaderplein extra investeringen voorgesteld o.a. voor het opknappen van speelplekken.

Proces verkeer & openbare ruimte

De herinrichting van straten en openbare ruimte zal de volgende stappen doorlopen:

Vorbereidingsfase

1. programma van eisen (2 maanden)
2. schetsatelier (2 maanden)
3. voorlopig ontwerp (3 maanden)
4. buurtinformatiebijeenkomst (2 maanden)
5. definitief ontwerp (1 maand)

Realisatiefase

6. vergunningen / procedures (variabel)
7. bestek (3 maanden)
8. aanbesteding en gunning (2 maanden)
9. uitvoering (variabel)

Ad 1. programma van eisen

In dit uitvoeringsprogramma zijn projecten benoemd die in aanmerking komen voor een herinrichting. De gemeente stelt randvoorwaarden aan de herinrichting op basis van het parkeerbeleidsplan, LIOR en beheerplannen (groen, spelen, wegen, beschoeiingen, kunstwerken, openbare verlichting). Ook politie, brandweer, nutsbedrijven, hoogheemraadschap, reinigingsdiensten en vervoersbedrijven stellen eisen.

Ad 2. schetsatelier

De bewoners van een straat of buurt worden uitgenodigd voor een “schetsatelier” waar de bewoners worden uitgedaagd hun suggesties en voorstellen te verwoorden voor hun straat of buurt binnen de kaders. Uit deze sessie komen de wensen voort die de bewoners hebben.

Ad 3. voorlopig ontwerp (VO)

De eerste vertaling van wensen, rekening houdend met alle eisen en het beschikbare budget mondt uit in een voorlopig ontwerp.

Ad 4. buurtinformatiebijeenkomst

De gemeente organiseert een inloopavond voor de directe betrokken bewoners. De inloopavond biedt de bewoners de gelegenheid om zich op de hoogte te stellen van het voorlopig ontwerp. In een informele setting kunnen vragen worden gesteld. Via formulieren kunnen de bewoners eventueel nog wijzigingen voorstellen.

Ad 5. definitief ontwerp

De reacties op het voorlopig ontwerp van bewoners worden voor zover mogelijk verwerkt in een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp wordt teruggekoppeld naar de bewoners en voor kennisgeving aan de raadscommissie aangeboden.

Ad 6. vergunningen / procedures

Op basis van het definitief ontwerp worden de benodigde vergunningen geïnteriseerd. Men kan hierbij denken aan kapvergunningen, aanlegvergunningen, ontheffingsaanvragen in het kader van de flora- en faunawet, etc.

Ad 7.-9. bestek, aanbesteding, gunning en uitvoering

Het definitief ontwerp wordt door de gemeente of in opdracht van de gemeente door een extern bureau vertaald in een bestek en in bestekstekeningen. Voor de selectie van een aannemer die opdracht krijgt voor de uitvoering, zal conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid een aanbesteding volgen. De aannemer die het werk gegund krijgt kan zich voorbereiden op de uitvoering van de werkzaamheden en tijdens de uitvoering bespreekt de gemeente de voortgang regelmatig met de aannemer tot aan de oplevering.



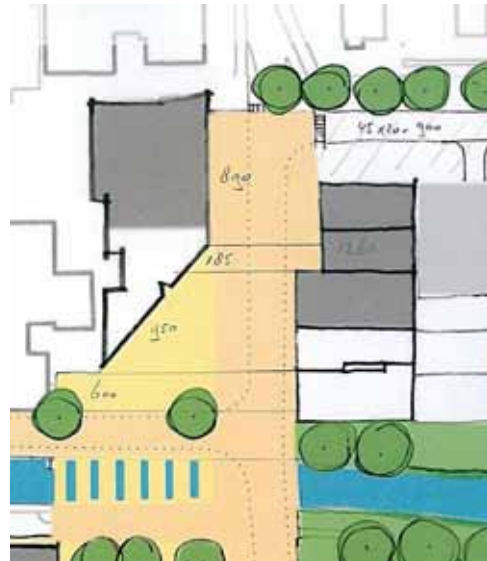
Ontwikkellocaties

In beide gebiedsvisies zijn locaties aangewezen waarop een transformatie gewenst is. Hieronder worden de ontwikkellocaties kort omschreven.

- Centrum / S-bocht (9)

Dorpsvisie bewonersvereniging

Met de komst van de N470 en de doelstelling van een verkeersluw Delfgauw kan het centrum van het dorp van een verkeersader in een plein met dorpskarakter en verblijfswaarde veranderen. Vanuit de bewoners is voorgesteld om de S-bocht te vervangen door een bajonet (een haakse ontmoeting van de linten): “de S-bocht wordt een ex-bocht”. Aan de zuidzijde van de vaart komt door het verdwijnen van enkele panden de mogelijkheid om het centrum meer ruimte te geven.



Analyse

De huidige ruimte en inrichting van de S-bocht laat veel te wensen over. Het centrum van Oud Delfgauw heeft behoefte aan een eigentijdse oplossing om de leefbaarheid rondom de S-bocht te verbeteren. Het verbeteren van de verblijfsfunctie kan pas als de Verlengde Komkommerweg is aangesloten op de N470. Niet alleen de verkeersaanpassing maar juist ook de bebouwing kan zorgen voor verbetering van de huidige situatie.

Het (beperkt) overkluizen voor voetgangers is het sterkste middel om het gebied te verruimen. Het vergroten van het plein met het overkluizen van het water moet nader uitgewerkt worden. Afgewogen kan worden of water of een plein de kwaliteit versterkt van het toekomstige verblijfsgebied en of een overkluizing de beste overgang vormt naar het plein voor de Rabobank/Sporthallocatie. De overkluizing is een dure keuze als de overkluizing het plein verlengt, voor verkeer toegankelijk is en in strijd is met de eisen van het Hoogheemraadschap Delfland. Bij de planvorming van de Komkommerweg is gebleken dat Delfland geen overkluizing of palen in de Pijnackerse Vaart wil. Middels creatieve oplossingen moeten er goedkopere oplossingen te realiseren zijn dan middels onbetaalbare betonnen overspanningen. Met Delfland moet besproken worden welke vorm van overkluizing, bijvoorbeeld met verwijderbare roosters of een houten/stalen voetgangersbrug, acceptabel is.

Het is van belang de bedrijvigheid en voldoende parkeergelegenheid in het centrum te behouden en het groen van de linten door te zetten. Met de bewoners en ondernemers zal overleg moeten plaatsvinden over de wensen en inbreng met betrekking tot de herinrichting. Hierbij is het afkeuren van voorstellen zonder creatieve eigen inbreng geen recept voor een goed eindresultaat.

Voorstel

In 2009 zal met eigenaren en huurders overleg plaatsvinden over de herinrichting. Medewerking van de ondernemers en particuliere initiatieven zijn cruciaal voor de realisatie. Samen met bewoners en ondernemers zal een programma van eisen worden opgesteld voor de herontwikkeling.

Centrum / S-bocht

Uitgangspunten bij ontwikkeling

- het verbeteren van de verblijfsfunctie van het centrum: een 30 km-zone waarin de auto te gast is;
- het herstel van de lintstructuur van de Noord- en Zuideindseweg op het plein;
- het herstel van de rooilijn langs de Noordeindseweg op het plein;
- behoud van de schuine rooilijn met karakteristiek schuin pand;
- het concentreren van voorzieningen in het centrum (aan de noordkant kleinschalig winkel- of horeca-aanbod);
- voldoende parkeermogelijkheden (aan de achterkant van de HUBO);
- behoud van monumentale bebouwing en bij voorkeur gevelrenovatie;
- de bouwtypologie en hoogte van de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bebouwing (drie bebouwingslagen, dorpse uitstraling).

- Rabobank – sporthal (10)

Dorpsvisie bewonersvereniging

De locatie grenst zowel aan het lint van de Delftsestraatweg als aan de Zuideindseweg. Nieuwbouw zal op beide linten moeten aansluiten. Bebouwing moet ook hier in hoogte en kapvorm variëren en passen in het bestaande bebouwingslint. Het voorstel is om aan de achterzijde van de bebouwing een parkeerhof te realiseren. Hier wordt aan de parkeerbehoefte van de nieuwe bebouwing voldaan. Er is op dit moment geen parkeerprobleem in de directe omgeving van de Rabobank / Gymzaal. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met voldoende parkeergelegenheid voor de geplande bebouwing met maatschappelijke en huisvestingsfuncties.



Analyse

Op de sporthallocatie is het goed mogelijk een aantal woningen te realiseren met daarachter een parkeerplaats. De sporthallocatie wordt bestemd voor woningbouw en commerciële voorzieningen. Om, zoals geschetst, een openbare ruimte van voldoende maat te realiseren is het noodzakelijk ook de voormalige Rabobank en de naastgelegen woning te slopen. Basis voor de ontwikkeling vormt de realisatie van een plein, nieuwbouw en voldoende parkeergelegenheid. In de voorgestelde configuratie kunnen woningen en voorzieningen worden gerealiseerd.

Voorstel

De Bouhuisen-groep heeft de voormalige Rabobank en naastgelegen woning aangekocht en werkt momenteel plannen uit voor de locatie inclusief de sporthal. Schetsen voor deze locatie worden binnen de gemeente beoordeeld en er volgt overleg met de bewoners, waarna op basis van een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de Bouhuisen-groep de realisatie kan starten.

Rabobank - Sporthal

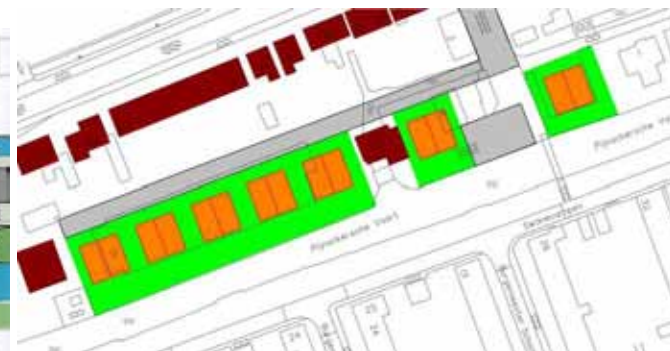
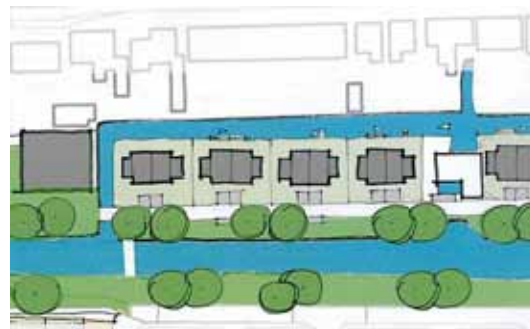
Uitgangspunten bij ontwikkeling

- gebruik maken van de zuidzijde van de vaart om de centrumfunctie meer ruimte te geven;
- deels aansluiten op de rooilijn langs de Noordeindseweg en de vaart;
- de rooilijn van de vaart zodanig terugleggen dat een plein ontstaat;
- het concentreren van voorzieningen in het centrum;
- voldoende parkeermogelijkheden voor nieuwe bebouwing en tevens voor bestaande parkeerprobleem;
- ontwikkelen van woningen boven de voorzieningen (doelgroep: ouderen en starters);
- de bouwtypologie en hoogte van de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bebouwing (drie bebouwingslagen, dorpse uitstraling).

- Spui (11)

Dorpsvisie bewonersvereniging

Het Spui heeft een bijzondere kwaliteit: het is de enige plek in het dorp waar de vaart geen doorgaande weg naast zich heeft. Op dit moment grenzen de achterkanten van bedrijven met opslag aan de vaart en zijn de randen van de vaart niet toegankelijk. Door de centrale ligging in het dorp leent het Spui zich echter voor een parkachtige invulling met woningen (het 'dorpspark').



Analyse

De locatie kent een bijzondere kwaliteit en is zeer geschikt voor woningbouw. Het voorstel van de bewoners is goed uitvoerbaar en naar het oosten iets uit te breiden. De gemeente is namelijk eigenaar van het parkeerterrein aan de oostzijde en zal op korte termijn aangrenzend de provinciale werf aankopen. In opdracht van de eigenaar van de loods aan de westzijde is een architect ingeschakeld om de plannen voor het Spui verder vorm te geven.

Het is van belang dat er een goede aansluiting is op de overzijde van de vaart, zodat gebruik gemaakt kan worden van de parkstrook die daar is gesitueerd. Gezien de hoge eisen vanuit het Hoogheemraadschap ligt het voor de hand de huidige verkeersverbinding over het water te handhaven. In de schets rechts afgebeeld is de bestaande parkeerplaats aan de oostzijde verplaatst waardoor het mogelijk wordt speciale aandacht te besteden aan de inrichting voor de overgang met de Pijnackerse Vaart.

Er kan wellicht een voordeel gehaald worden als de ontsluiting aan de andere zijde van de woningen wordt gemaakt, zodat bewoners aan de Delftsestraatweg vanaf de achterzijde zijn ontsloten. Bewoners kunnen bijvoorbeeld een garage in de achtertuin plaatsen. Met de bewoners van de Delftsestraatweg zal dit alternatief worden besproken.

Voorstel

De plannen zullen beoordeeld worden binnen de gemeente en besproken worden met de bewoners. Naar verwachting is het mogelijk met een exploitatieovereenkomst deze locatie op korte termijn te herontwikkelen.

Spui
Uitgangspunten bij ontwikkeling
<ul style="list-style-type: none">- de aanleg van een park langs de vaart waarin het mogelijk wordt om een rondwandeling aan beide kanten van het water te maken;- de randen van de vaart hebben een openbaar karakter;- toevoegen van woningen die met de voorkanten georiënteerd zijn op de vaart;- er ontstaat bij de woningen een mogelijkheid om water toe te voegen.
Alternatief:
<ul style="list-style-type: none">- ontsluiting via de achterzijde;- parkeren in de achterstraat ook voor bewoners van de Delftsestraatweg;

- Zuideindseweg – Pauwmolen (12)

Dorpsvisie bewonersvereniging

Op het kruispunt van de Zuideindseweg met de Pauwmolen (de toegang naar Emerald) is het historische lint onderbroken. In de plannen van de gemeente is deze locatie bestemd voor kinderopvang. Om zoveel mogelijk voorzieningen in het centrum te concentreren, is het de wens om de kinderopvang aan het plein rondom of in het kerkelijk centrum te situeren. De locatie aan de Pauwmolen wordt in dat geval benut voor woningbouw.



Analyse

De twee locaties rond de Pauwmolen kunnen worden ingevuld met woningbouw. Volker Wessels heeft een bouwclaim op het zuidelijke deel waar voorheen het informatiecentrum voor Emerald heeft gestaan. De locatie aan de overzijde is in eigendom van de gemeente en wordt momenteel als opslagruimte gebruikt. Volker Wessels heeft belangstelling getoond om de locaties te ontwikkelen met woningbouw conform de visie van de bewoners.

Als alternatief voor woningbouw zou deze locatie geschikt zijn voor een kinderdagverblijf. Op korte termijn wordt onderzocht welke organisatie belangstelling hebben voor een nieuwe huisvesting. De locatie van het Kerkelijke centrum en omgeving is hiervoor in eerste instantie aangewezen. De inventarisatie moet uitwijzen of de locatie Pauwmolen aanvullend ruimte moet bieden voor een kinderdagverblijf. Een kinderdagverblijf heeft als voordeel dat bewoners van zowel Oud Delfgauw als Emerald de locatie kunnen bereiken.

Voorstel

Op basis van een inventarisatie van voorzieningen is uitsluitsel te geven of de locatie ruimte moet bieden aan een kinderdagverblijf of aan woningbouw. Daarna volgt opnieuw overleg met Volker Wessels.

Zuideindseweg – Pauwmolen

Uitgangspunten bij ontwikkeling

- voldoende parkeermogelijkheden voor nieuwe bebouwing en tevens voor bestaande parkeerprobleem;
- het profiel van de Zuideindseweg herstellen met bijpassende woningbouw;
- de overgang tussen Emerald en Delfgauw met enkele woningen vormgeven.

Alternatief:

- kinderdagverblijf

- Kerkelijk centrum / Kindercentrum Koala (13)

Dorpsvisie bewonersvereniging

De bewoners hebben de wens om voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in het centrum van Oud Delfgauw. Ook kinderopvang moet hier een plek krijgen. In de visie is daarvoor de locatie Rabobank/ sporthal aangewezen. Daarmee komt de locatie van Kinderopvang Koala vrij en kan deze benut worden om in de buurt meer ruimte voor groen en enkele woningen te creëren.

Analyse

De wens om voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in het centrum van Oud Delfgauw kan gecombineerd worden met de uitbreidingsplannen van het kerkelijke centrum. Zij hebben (vergevoerde) plannen om hun Kerkelijk centrum aan de Zuideindseweg te vernieuwen en hebben aangeboden om in deze ontwikkeling gezamenlijk op te trekken. De andere locaties worden hierdoor (op redelijk korte termijn) vrijgespeeld voor andere ontwikkelingen. De verplaatsing van voorzieningen is essentieel voor een deel van de uitvoering van de Dorpsvisie. Als de herhuisvesting niet plaatsvindt, kunnen ook de locaties Kindercentrum Koala en Meikoninginlaan niet herontwikkeld worden.



Het kerkelijk centrum en omgeving kan dan de ontmoetingsplek worden voor de hele kern en biedt ruimte voor een groot deel van het programma aan voorzieningen. De locatie moet minimaal ruimte bieden aan voorzieningen die worden vervangen: activiteitenruimte De Keet, Kindercentrum Koala aan de Burg. Merkusstraat, kindercentrum Koeskoes en Centrum voor Jeugd en Gezin/consultatiebureau aan de Meikoninginlaan. Daarnaast biedt een nieuwe accommodatie ruimte om wachtlijsten in te kunnen lopen. Onderzocht moet worden of een bibliotheekfunctie en jongerencentrum kan worden toegevoegd. Op voorhand lijkt het, gezien onder te brengen functies, een opgave het programma te realiseren op de locatie van het kerkelijk centrum, zelfs alleen al voor de bestaande functies.

De plek van het Kindercentrum Koala wordt vooralsnog gereserveerd voor voorzieningen en niet voor woningbouw. Ook Zuideindseweg - Pauwmolen, de locatie aan de overzijde, wordt voorlopig als uitwijklocatie voor een kinderdagverblijf gereserveerd.

Op de locatie linksboven staat nu echter ook een woning, en het voorstel is deze te laten staan. Meer groen en een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte moeten deel uitmaken van de verdere uitwerking. Het aantal benodigde parkeerplaatsen hangt af van de voorzieningen die zich zullen huisvesten op deze locatie en zullen in het plan moeten worden opgenomen.

Voorstel

Kindercentrum Koala wordt voorlopig gereserveerd om voorzieningen te kunnen huisvesten. Op korte termijn vindt overleg plaats met het Kerkelijk centrum en zal een inventarisatie uitgevoerd worden om het totale programma aan voorzieningen in beeld te krijgen en welke ruimtevraag daarbij hoort. Dit heeft gevolgen voor de locatie Zuideindseweg – Pauwmolen.

Kindercentrum Koala Uitgangspunten bij ontwikkeling
<ul style="list-style-type: none">- aanhaken op de bouwplannen van het kerkelijke centrum;- centraliseren voorzieningen die worden vervangen en wachtlijsten inlopen;- meer groen en openbare ruimte aan de Burgemeester Merkusstraat;- voldoende parkeermogelijkheden voor huidige en nieuwe bebouwing;- nieuwe bebouwing sluit aan bij de buurt in structuur, hoogte en bebouwingstypologie.

- Meikoninginlaan (14)

Dorpsvisie bewonersvereniging

Door het verplaatsen van de kinderopvang naar het centrum, kan ook deze locatie een nieuwe invulling krijgen. De locatie heeft een bijzondere positie aan de rand van het dorp. Nu ligt deze plek nog tegen het aangrenzende kassengebied aan. Op termijn, als de groene zone aan de oostrand van Delfgauw tot stand gekomen is, vormt deze locatie een mooie overgang naar het groene buitengebied.



Analyse

Uitvoering van de ontwikkelingslocatie Meikoninginlaan kan pas nadat de kinderopvang is verplaatst naar een nieuwe huisvesting.

De mogelijkheden voor woningbouw worden enigszins beperkt door de milieuhindercirkel rondom de aangrenzende kassen (de rode lijn op de onderstaande rechter afbeelding). Door het plan aan te passen en buiten de contour van de kassen te bouwen, kunnen rond de 13 eengezinswoningen worden gerealiseerd.

De groen zone aan de oostrand van Delfgauw kan inderdaad pas op de lange termijn tot stand komen (zie ook Dorpsrand (17). Bij de uitwerking van de plannen kan nu al wel een bijzondere invulling worden gegeven aan de zuidoostelijke hoek vormt een mooie overgang naar de groene rand en biedt mogelijkheden voor een parkachtige inrichting eventueel met speelplek.

Voorstel

Uit een taxatie is gebleken dat de verwervingskosten voor het noordelijke perceel dusdanig hoog zijn dat er geen financieel haalbare ontwikkeling mogelijk is. Nadere uitwerking zal plaats moeten vinden om alleen het zuidelijke deel te herontwikkelen en het noordelijke deel over te laten aan particulier initiatief. De locatie komt overigens pas in aanmerking voor herontwikkeling als de kinderopvang verhuizen kan.

Meikoninginlaan
Uitgangspunten bij ontwikkeling
<ul style="list-style-type: none">- twee doodlopende straten worden met elkaar verbonden zodat in de wijk een routestructuur ontstaat;- nieuwe bebouwing sluit aan bij de buurt in structuur, hoogte en bebouwingstypologie;- een bijzondere invulling van de zuidoostelijke hoek vormt een mooie overgang naar de groene rand en biedt mogelijkheden voor een parkachtige inrichting eventueel met speelplek;- behalve eengezinswoningen biedt de locatie ook mogelijkheden voor 'rural' villa's (dorpse appartementen) of andere speciale woonvormen voor senioren. Bij deze woonvormen kan ondergronds parkeren plaatsvinden.

- Wethouder Sonneveldhof (15)

Dorpsvisie bewonersvereniging

De Dorpsvisie stelt dat de locaties aan het Wethouder Sonneveldhof en de Kazerne op langere termijn zullen vrijkomen, waardoor er nieuwe woningbouw kan plaatsvinden. Op korte termijn kan op deze locatie al een oplossing gevonden worden voor het tekort aan parkeer ruimte in deze buurt.

Analyse

Het noordelijk deel, de Sonneveldhof, zou op dit moment ontwikkeld kunnen worden. Gezien de ingewikkelde verwerving en het te verwachten effect is het op dit moment niet realistisch om de Kazerne te herontwikkelen. Het is de vraag of de locatie überhaupt vrijkomt voor herontwikkeling.

Het is wel wenselijk dat in het noordelijk deel een reservering wordt opgenomen voor een ontsluiting achterlangs. Bij veranderingen in de toekomst kan het blok dan aan de achterzijde ontsloten worden, zodat in de achtertuin kan worden geparkeerd. Door in het noordelijk deel 6 woningen te realiseren blijft er voldoende ruimte voor een aantal parkeerplaatsen.



Voorstel

Het noordelijke deel kan ontwikkeld worden en zodoende een structurele oplossing bieden voor het parkeerprobleem in de wijk. Het zuidelijke deel is gezien de nagenoeg onmogelijke verwerving niet realistisch.

Wethouder Sonneveldhof

Uitgangspunten bij ontwikkeling

- op korte termijn wordt de parkeerdruk opgelost door het maken van een parkeerstraat achter de Kazerne (parkeren op eigen terrein);
- op lange termijn wordt woningbouw ontwikkeld met behoud van de groene kwaliteit van de locatie;
- nieuwe bebouwing sluit aan bij de buurt in structuur, hoogte en bebouwingstypologie.

- Noordeindseweg 10 – Vrijenban (16)

Dorpsvisie bewonersvereniging

Het nieuwbouwprogramma in Vrijenban sluit op dit moment nog niet goed aan op de stedenbouwkundige structuur van Delfgauw. De nieuwe buurt heeft alleen een duidelijke verbinding met de Delftsestraatweg. Bij het vrijkomen van het kavel aan de Noordeindseweg 10 kan een verbinding gemaakt worden tussen deze nieuwbouw en de bestaande Graaf Willem II buurt.



Voorstel

Op dit moment is het onduidelijk of de grond die nodig is voor deze ontwikkeling verworven kan worden. Vooral de ontsluiting richting de Noordeindseweg is onzeker. Recent heeft de gemeente een particulier verzoek ontvangen voor de herontwikkeling. In overleg met bewoners over de randvoorwaarden zal dit verzoek worden beoordeeld en kan dit tot een exploitatieovereenkomst leiden.

Noordeindseweg 10 – Vrijenban

Uitgangspunten bij ontwikkeling

- de aansluiting tussen de Graaf Willem II buurt en Vrijenban verbeteren door de aanleg van een langzaamverkeersverbinding;
- de aansluiting tussen de Graaf Willem II buurt en Vrijenban verbeteren door de aanleg van een boomstructuur;
- nieuwe bebouwing aan de Noordeindseweg moet in typologie, rooilijn en bebouwingshoogte aansluiten bij de lintstructuur;
- nieuwe bebouwing in Vrijenban moet aansluiten bij het nieuwbouwprogramma in Vrijenban. Eengezinswoningen sluiten het beste aan bij dit bestaande nieuwbouwplan.

- Dorpsrand (17)

Dorpsvisie bewonersvereniging

Door het verdwijnen of verplaatsen van direct omringende glastuinbouw kan de oostelijke rand van Delfgauw op termijn een groene rand worden. Zo wordt een groene zone gerealiseerd die het Delftse Hout verbindt met de Groen Blauwe Slinger. De groene rand wordt voorzien van een 'gouden randje' landelijke bebouwing, dat bijdraagt aan de woningdifferentiatie en ruimtelijke kwaliteit in het dorp.



Voorstel

De ambitie wordt gedeeld maar pas als blijkt dat de vraag naar ruimte voor glas in de toekomst afneemt en er een bedrijf stopt dat niet direct wordt overgenomen, is deze ontwikkeling zeker mogelijk. Vooral nog is de rand aangewezen voor de bestemming glastuinbouw. Een mogelijke ontwikkeling is nu nog strijdig met de rode contour zodat de provincie hierover haar fiat moet geven. De groene dorpsrand uit de Dorpsvisie sluit aan bij het Streekplan Zuid Holland en het PTT!

Grondbeleid

Van belang voor de ontwikkeling van de locaties is de financiële haalbaarheid en de keuze of de gemeente actief gronden wil verwerven om ontwikkelingslocaties te transformeren. Bijna alle locaties vragen om een stevige investering als zou worden uitgegaan van een actief grondbeleid. Alternatief is de keuze voor een regisserende rol waarbij de randvoorwaarden door gemeente en bewoners worden bepaald en de realisatie aan een ontwikkelaar wordt overgelaten. De afweging van een actieve of passieve grondpolitiek wordt gemaakt op basis van gesprekken met grondeigenaren, taxaties en de ontwikkelpotentie. In de voorstellen per locatie is vaak al aangegeven dat op basis van exploitatieovereenkomsten de herontwikkeling door ontwikkelaars zal worden geïnitieerd.

Proces ontwikkellocaties

De transformatie van ontwikkellocaties doorloopt de volgende stappen afhankelijk van het gekozen grondbeleid:

Actief grondbeleid

Definitiefase

1. programma van eisen (2 maanden)
2. bewonersavond (1 maand)
3. verwerven / onteigening (2 maanden – 2 jaar)

Vorbereidingsfase

4. schetsontwerp (3 maanden)
5. voorlopig ontwerp (3 maanden)
6. bewonersinformatiebijeenkomst (2 maanden)
7. definitief ontwerp (2 maanden)

Realisatiefase

8. vergunningen en procedures (variabel)
9. bestek, aanbesteding en uitvoering (variabel)

Passief grondbeleid

Definitiefase

1. programma van eisen (2 maanden)
2. bewonersavond (1 maand)

Vorbereidingsfase

3. schetsontwerp van projectontwikkelaar / architect (3 maanden)
4. exploitatieovereenkomst (3 maanden)

Realisatiefase

5. vergunningen en procedures (variabel)
6. bestek, aanbesteding en uitvoering (variabel)

Bij de procesbeschrijving van de herinrichting van de openbare ruimte zijn de meeste stappen al toegelicht.

In het programma van eisen zal aandacht besteed worden aan aantal woningen, aantal extra parkeerplaatsen, extra aandacht voor groen- en speelvoorzieningen en voor het woningbouwprogramma, bijvoorbeeld voor welke doelgroep worden er woningen gebouwd en in welke prijsklassen. Uit het oogpunt van het volkshuisvestingsbeleid moeten nieuwe ontwikkelingen zich de komende jaren toelagen op ouderen 55+ (wonen en zorg) en jongeren (starters).

In de kolom van passief grondbeleid wijkt de voorbereidingsfase af. De projectontwikkelaar wordt gevraagd op basis van het programma van eisen een ontwerp te maken. Indien er overeenstemming volgt over de geschetste ontwikkeling wordt de uitvoering overgelaten aan een corporatie of ontwikkelaar. In een zogenoemde exploitatieovereenkomst worden afspraken vastgelegd omtrent randvoorwaarden (programma van eisen), verantwoordelijkheden, planning en financiën.

Na de zomer van 2008 is het programma van eisen voor de meeste locaties klaar en is er inzicht in het verhuizen van voorzieningen naar de locatie Kerkelijk centrum en omgeving. Op basis daarvan is er per locatie inzicht in de

opbrengstpotentie of eventuele investeringsom. In het najaar wordt de raad een voorstel voorgelegd met een prioritering in de ontwikkellocaties: wanneer welke locaties getransformeerd kan worden.

Planning

Welke deelprojecten kunnen op korte termijn worden voorbereid en ontwikkeld en welke moeten nog even op zich laten wachten? Onderstaand wordt de “ideale” planning voorgespiegeld en waarbij er a) altijd voldoende budget beschikbaar is, b) zich geen belemmeringen of beperkingen voordoen bijvoorbeeld wat betreft archeologie, bodemverontreinigingen, flora & fauna en c) eenvoudig overeenstemming wordt bereikt met alle belanghebbenden: bewoners, winkeliers, grondeigenaren, projectontwikkelaars, hulpdiensten, hoogheemraadschap, et cetera.

Maart 2008

- opstellen uitvoeringsprogramma
- overleg met bewonersverenigingen over uitvoeringsprogramma

April 2008

- inloopavond bewoners over uitvoeringsprogramma

Mei 2008

- uitvoeringsprogramma in de raad

Juni 2008

- uitvoering openbare ruimte 1^e fase tijdelijke maatregelen Delftsestraatweg
- voorbereiding openbare ruimte
 - o Noordeindseweg
- definitie ontwikkelingslocatie
 - o Rabobank – Sporthal
 - o Spui
 - o Zuideindseweg – Pauwmolen
 - o Meikoninginlaan
 - o Wethouder Sonneveldhof
 - o Vrijenban

Najaar 2008

- PvE voorzieningen Kerkelijk centrum en omgeving (Kindercentrum Koala)
- bestemmingsplanprocedure
- definitie ontwikkelingslocatie
 - o Kerkelijk centrum / Kindercentrum Koala
- realisatie openbare ruimte
 - o 2^e fase tijdelijke maatregelen Delftsestraatweg
 - o Noordeindseweg
- voorbereiding ontwikkelingslocatie
 - o Rabobank – Sporthal
 - o Spui
 - o Zuideindseweg – Pauwmolen
 - o Meikoninginlaan
 - o Wethouder Sonneveldhof
 - o Vrijenban

2009

- verkenning verwerven Centrum / S-bocht
- definitie ontwikkelingslocatie Noordeindseweg 10 – Vrijenban
- voorbereiding en realisatie openbare ruimte in combinatie met rioleringswerkzaamheden
 - o Herinrichting Graaf Willem II laan en Saaymans Vaderplein
- ontwerp ontwikkelingslocatie
 - o Kerkelijk centrum en omgeving (Kindercentrum Koala)
- realisatie ontwikkelingslocaties
 - o Rabobank / sporthal
 - o Spui
 - o Zuideindseweg – Pauwmolen
 - o Meikoninginlaan
 - o noordelijke deel Wethouder Sonneveldhof
 - o Vrijenban

2010

- voorbereiding openbare ruimte
 - o Zuideindseweg
- voorbereiding en realisatie openbare ruimte in combinatie met rioleringswerkzaamheden
 - o Herinrichting Tomatenlaan e.o.
- realisatie ontwikkelingslocaties
 - o Kerkelijk centrum en omgeving (Kindercentrum Koala)
- definitie en voorbereiding ontwikkelingslocatie
 - o Centrum / S-bocht

Na 2010

na oplevering Rabobank-Sporthal en Zuideindseweg –Pauwmolen (2011)

- realisatie openbare ruimte Zuideindseweg

Na aansluiting Komkommerweg op N470 (2013)

- realisatie permanente inrichting openbare ruimte
 - o Delftsestraatweg
 - o Schimmelpenninck van der Oyeweg
- realisatie ontwikkelingslocatie Centrum / S-bocht

Na vrijkomen Kazerne

- realisatie ontwikkelingslocatie zuidelijke deel Wethouder Sonneveldhof

Kosten

Voordat groen licht kan worden gegeven aan de geschetste plannen, vindt een financiële toets op de plannen plaats. Kunnen plannen ten uitvoer worden gebracht binnen de voorgerecalculeerde budgetten/investeringsommen, waar zitten risico's en hoe wordt hiermee omgegaan? In de onderstaande tabel zijn globaal de kosten geschetst van de deelprojecten.

Investeringsen¹	Korte termijn 2008 – 2010	Middellange termijn voor 2013	Lange termijn na aansluiting Komkommerweg op N470
Verkeer			
– Noordeindseweg	€ 12.000		€ 125.000
– Zuideindseweg	€ 12.000		€ 55.000
– Delftsestraatweg	€ 150.000		€ 550.000
– Parkeren	PM	PM	PM
Openbare ruimte			
– Schimmelpenninck vd Oyeweg, Tomatenlaan en zijstraten		€110.000	€ 55.000
– Saaymans Vaderplein	€ 220.000		
– Achterstallig onderhoud	PM		
– Speelvoorzieningen	-		
Clustering voorzieningen	PM		
Totaal²	<i>€ 394.000 + PM</i>	<i>€ 110.000 + PM</i>	<i>€ 775.000 + PM</i>

1. Investeringsbedragen hebben prijspeil 2008. Genoemde bedragen zijn zogenaamde nominale bedragen, dat wil zeggen dat er geen rekening is gehouden met de factor tijd (rente of inflatie). Prijzen zijn inclusief 25% plankosten en 10% onvoorzien. Bij de investering in de openbare ruimte is alleen uitgegaan van de extra investering bovenop de budgetten die vanuit beheer beschikbaar zijn voor het vervangen van riolering, het onderhoud aan wegen, groen en speelplekken.

2. Als dekking is de subsidie van de Provincie Zuid-Holland van groot belang. Aan het verkrijgen van de subsidie zijn voorwaarden verbonden over de bouw van woningen, voorzieningen, het verbeteren van de openbare ruimte en luchtkwaliteit voor januari 2010. Er is € 1.126.392 beschikbaar voor het Uitvoeringsprogramma Oud Delfgauw.

De kosten voor de dorpsvisie en de aankoop van de provinciale werf bij het Spui zijn eerst ook uit de subsidie betaald.

De komende maanden staan in het teken van de uitwerking van de plannen in samenwerking met de bewoners. Voorlopig zijn de investeringen te financieren met de ISV-subsidie. Door de opbrengstpotentie van de ontwikkellocaties te gelde te maken, zijn middelen te genereren voor het totale uitvoeringsprogramma. Zo niet, dan zal aan de raad een investeringsvraag gesteld worden.

Bestemmingsplan

Op basis van de Gebiedsvisie Oud Delfgauw is een nieuw bestemmingsplan voorbereid, dat in de plaats komt van drie oude bestemmingsplannen. Het voorontwerp van het bestemmingsplan Historische Kern Delfgauw is in februari 2007 gepresenteerd aan de inwoners van oud Delfgauw op een informatie/inspraakavond. Daarna zijn de bewoners zelf met een visie gekomen en is de bestemmingsplanprocedure even in de wacht gezet.

Per 1 juli 2008 treedt de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking ter vervanging van de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het bestemmingsplan zal tot stand komen onder deze nieuwe wet. Waarschijnlijk wordt gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat het huidig gebruik van het plangebied bestemd wordt, maar dat het bestemmingsplan de mogelijkheden biedt deze bestemmingen te wijzigen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid moeten voorwaarden worden verbonden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het aantal woningen, de goot- en bouwhoogte en aan de functies die toegestaan zijn binnen de locaties. De voorwaarden per locatie die in dit uitvoeringsprogramma zijn benoemd, zullen in samenspraak met de bewoners worden geformuleerd.

De bestemmingsplanprocedure wordt door de gemeente ingezet en begeleid. Het bestemmingsplan is juridisch bindend en staat daarom open voor zienswijzen, zo bepaalt de wet. Belanghebbenden kunnen schriftelijk een zienswijze indienen als zij zich niet kunnen vinden in de voorwaarden.

Bewonersparticipatie

De bewoners, eigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding van alle genoemde deelprojecten in Delfgauw. Ook voordat officiële inspraakprocedures in gang worden gezet, krijgen bewoners de mogelijkheid een stempel te drukken op de ingrepen. Met inloopavonden en schetsateliers worden de bewoners op de hoogte gebracht van de mogelijkheden en wordt gevraagd hun wensen kenbaar te maken en hun ideeën te ventileren.