

Verslag inloopavond Maria Duystlaan

Datum: 1 november 2022

Inleiding

Op 1 november 2022 is er een inloopavond geweest over het project Maria Duystlaan. Het project Maria Duystlaan houdt voor de komende jaren het volgende in:

- de sloop van het Zwem- en Squashcentrum
- de nieuwbouw van de Jan Vermeerschool
- de bouw van appartementen aan de Stalpaert van der Wieleweg
- de bouw van een nieuw zwembad, sportcentrum en appartementen hoek Maria Duystlaan / Stalpaert van der Wieleweg en
- de herinrichting van de Clara van Sparwoudestraat

In 2021 heeft de gemeenteraad definitief besloten tot herontwikkeling van dit gebied. Dat was het startsein voor het uitvoeren van het ontwikkelplan Maria Duystlaan en omgeving.

Over het plan heeft in 2019 en 2020 participatie met de omgeving plaatsgevonden. Daarna is het plan verder uitgewerkt en de uitvoering voorbereid. Tijdens een inloopavond in het Hampshire hotel op 1 november 2022 heeft de gemeente de omwonenden geïnformeerd over de laatste stand van zaken van het project. De ongeveer 50 bezoekers konden aan 3 thematafels informatie ophalen en vragen stellen over het bestemmingsplan, het nieuwe zwem- en sportcentrum en de nieuwbouw van de Jan Vermeerschool.

Tijdens de avond zijn onderstaande onderwerpen aan de orde gekomen.

Bebouwing

Ontwerp Jan Vermeerschool

Vakwerk Architecten toonde Artist Impressions van het ontwerp. Reacties waren dat het gebouw een natuurlijke en verfijnde uitstraling heeft. Kleuren en materialen hebben een mooie, lichte en groene uitstraling. Het ontwerp past bij de filosofie van de school. Het gebouw is compact en sluit goed aan bij de omgeving.

Schaduwwerking nieuwe appartementen Stalpaert van der Wieleweg

Om inzicht te krijgen in de effecten van de bouw van het appartementenblok ten aanzien van licht en uitzicht heeft de gemeente een bezonningsstudie laten uitvoeren. Hieruit blijkt het effect van licht en schaduw voor de bestaande woningen aan de overzijde aan de Stalpaert van der Wieleweg. De bezoekers gaven aan tevreden te zijn dat het project nauwelijks tot geen schaduwwerking heeft op hun woningen.

Bouwhoogte

Op de datum van de inloopavond was er nog geen schets of ontwerp van het nieuwe zwem- en sportcentrum beschikbaar. Sportfondsen Nederland is bezig met de architectenuitvraag voor het zwem- en sportcentrum. Een voorlopig ontwerp wordt in de zomer van 2023 verwacht.

Ten aanzien van zowel het zwem- en sportcentrum met appartementen als het nieuwe appartementengebouw aan de Stalpaert van der Wieleweg is aangegeven dat de bouwhoogte niet hoger dan 17 meter wordt. Dit is geborgd in het bestemmingsplan.

Bouwwerkzaamheden

Met name door omwonenden tussen de Stalpaert van der Wieleweg en de Oostsingel, zijn zorgen geuit over de veiligheid van hun woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Ten tijde van de bouw van de marktgarage hebben zij veel overlast ondervonden en is er schade aan hun woningen ontstaan. Om schade aan de woningen te voorkomen zullen de panden voorafgaand aan de start van de nieuwbouw bouwkundig worden geïnspecteerd en de staat van de woningen worden vastgelegd door een zogenoemde nulmeting. Ook zullen tijdens de bouw trillingsmeters worden geplaatst om de bouwwerkzaamheden te monitoren en in te kunnen grijpen wanneer de trillingsniveaus te hoog worden.

Verkeer en parkeren

Tijdens de inloopavond werden bij de drie thematafels veel vragen gesteld over het onderwerp verkeer en parkeren. Deze onderwerpen worden hieronder kort toegelicht.

Verkeer

Nu er meer verkeer in en om de wijk wordt verwacht, maken omwonenden zich zorgen over de veiligheid en oversteekbaarheid van de Stalpaert van der Wieleweg. Men heeft zorgen over de veiligheid van voetgangers, omdat hier vaak hard wordt gereden.

De Stalpaert van der Wieleweg is een belangrijke wijkontsluitingsweg waar veel autoverkeer overheen rijdt gedurende de dag. Dit heeft tot gevolg dat de oversteekbaarheid van deze weg voor voetgangers en fietsers niet optimaal is. In het Mobiliteitsprogramma Delft 2040 is de ambitie opgenomen om de snelheid op wijkontsluitingswegen op termijn te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u. Dit kan alleen als de weg anders wordt ingericht, of als er maatregelen worden getroffen om de snelheid te remmen.

Daarnaast willen we fietsroutes verbeteren, waaronder de fietsoversteek ter hoogte van de Bieslandsekade. Het is nog niet duidelijk wanneer deze herinrichting zal plaatsvinden. Door de komst van het nieuwe zwem- en sportcentrum zijn we op zoek naar oplossingen, eventueel voorafgaand aan de herinrichting van de Stalpaert van der Wieleweg, om de veiligheid op deze plek te verbeteren, waaronder de oversteekbaarheid van de Stalpaert van der Wieleweg.

Parkeren

Voor parkeren is er met name zorg over parkeeroverlast in de ochtend en op zondag, omdat parkeren in de huidige parkeerregeling dan gratis is. Met de komst van bezoekers van het zwem- en sportcentrum en bewoners van de nieuwe appartementen wordt verwacht dat dit zal toenemen. Bewoners vragen zich af of een uitbreiding van het parkeerregime mogelijk is, zodat vrij parkeren op straat niet meer mogelijk is.

Voor nieuwe woningen is in het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd dat het autoparkeren in beginsel op het eigen terrein wordt opgelost. Dit heeft tot gevolg dat de bewoners van deze nieuwe woningen geen recht hebben op een parkeervergunning op straat. De bouw van een parkeergarage bij het zwem- en sportcentrum geeft hier invulling aan. Die garage dient als (gedeeltelijke) compensatie voor het opheffen van parkeerplaatsen aan de Clara van Sparwoudestraat.

Bij deze gebiedsontwikkeling wordt aandacht gegeven aan de vraagstukken rondom parkeren en mobiliteit. Het mobiliteits- en parkeerbeleid is erop gericht om de stad leefbaar en bereikbaar te houden, terwijl de stad aan het groeien is. Voor parkeren worden hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Optimaal benutten van de parkeergarages
2. Meer duidelijkheid op straat door eenduidige parkeerregimes: “de juiste parkeerder op de juiste plaats”
3. Parkeerproblemen voorkomen in plaats van deze achteraf oplossen
4. Parkeren via de Bieslandsekade aan de andere kant van de A13

De ontwikkeling van het zwem- en sportcentrum wordt aan de hand van deze uitgangspunten ingepast, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de beschikbare restcapaciteit in de Marktgarage. Om

parkeerproblemen te voorkomen – en bezoekers daadwerkelijk in de garage te laten parkeren – zijn er mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk, zodra de opening van het zwem- en sportcentrum dichterbij komt. Dit kan zowel door het parkeren op straat minder aantrekkelijk te maken (door bijvoorbeeld ook op zondag betaald parkeren in te voeren), of het parkeren in de Marktgarage aantrekkelijker te maken voor bezoekers van het zwem- en sportcentrum (bijvoorbeeld door afspraken te maken tussen het zwem- en sportcentrum en Parkeren Delft).

De vraagstukken rondom parkeren bij deze gebiedsontwikkeling worden nog verder uitgewerkt en ook meegenomen in de ontwikkeling van het gemeentelijk parkeerbeleid. De belangen van de bewoners worden hierin meegenomen, waaronder de behoefte om hun auto op straat te parkeren.

Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan ligt sinds 20 december 2022 ter inzage. Op 17 januari 2023 is er een inloopavond in het Stadskantoor.

Beantwoording vragenformulieren

Tijdens de inloopavond zijn er door de bezoekers vragenformulieren ingevuld. Op de meest gestelde vragen, die hierboven nog niet zijn beantwoord geven wij hieronder een reactie.

Vraag	Antwoord
Waarom worden er geen sociale huurwoningen gebouwd, maar weer duurdere woningen in het hoogste segment? Er is behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare woningen voor mensen met lage inkomsten of senioren / alleenstaanden.	In de regio Haaglanden concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op eengezins-koopwoningen (30%) en huurappartementen (36%). Er is sterke behoefte aan woningen in alle prijssegmenten. De gemeente heeft ervoor gekozen om in de 70 te realiseren appartementen geen extra differentiatie aan te brengen. Het plan draagt hiermee bij aan de kwalitatieve woningvraag van Delft.
Waarom wordt de nieuwbouw zo hoog en hoe hoog gaat het totale gebouw worden? Destijds is aangegeven dat het hotel als baken in de buurt zou gelden.	De maximale bouwhoogte van zowel het zwem- en sportcentrum als het nieuwe woonblok blijft ruim onder de hoogte van het hotel (ca. 30 meter) en wordt niet hoger dan 17 meter. In het plangebied komt geen nieuw hoogteaccent ten opzichte van het nabijgelegen hotel. Het hotel blijft

	dus het bakken voor de buurt.
Overlast van geluid en bereikbaarheid tijdens de bouw van de school en het zwem- en sportcentrum.	Beide punten vragen aandacht. Echter bij een project als dit zal er altijd sprake zijn van overlast. Er zal geprobeerd worden de overlast tot een minimum te beperken. In de contracten met de aannemers zal dit een onderwerp zijn.
Blijft het groen langs de Bieslandsekade behouden?	Ja, dit blijft behouden.
Komt er water bij de Jan Vermeerschool?	De school zorgt zelf voor een ontwerp voor de inrichting van het schoolplein. De eerste ideeën daaromtrent laten zien dat er veel aandacht voor groen en water is.
Ontwerp openbare ruimte	De inrichting van de toekomstige openbare ruimte moet nog worden ontworpen. Hierover gaat de gemeente t.z.t. met bewoners in gesprek. De ambitie is om het binnen gebied zoveel mogelijk te vergroenen en minder bestrating te laten terugkomen. Het moet een aantrekkelijk verblijfsgebied worden.
Materiaalgebruik buitenzijde hoogbouw	De keuze voor materiaalgebruik buitenzijde hoogbouw wordt meegenomen in de verdere uitvoering van het bouwplan. Er is een sterke voorkeur voor gebruik van natuurlijke materialen (bijvoorbeeld hout en baksteen) en vergroening van gevels. Het uiteindelijke beeld moet qua kleur- en materiaalgebruik aansluiten bij de omgeving.
Architectuur zwem- en sportcentrum	De architectenselectie is gestart. Vijf architecten worden gevraagd een visie op te stellen voor het zwem- en sportcentrum. Voorafgaand aan de selectie van de architect zullen de vijf visies aan de buurt gepresenteerd worden en om hun mening worden gevraagd.
Horeca in het zwem- en sportcentrum?	Aan het zwem- en sportcentrum wordt een ondergeschikte horecavoorziening gekoppeld, zoals dat in het voormalige zwembad Clara van Sparwoude en in het huidige zwembad aan de Weteringlaan het geval is.
Bewoners ervaren een gebrek aan parkeerplaatsen op straat, kunnen er extra parkeerplaatsen	Het is niet wenselijk om extra parkeerplaatsen op straat te realiseren, omdat dit vaak ten koste gaat

worden aangelegd?	van groen of ontmoetingsruimte.
Wat is er gebeurd met de opmerkingen over parkeren uit de vorige bijeenkomsten?	Deze zijn in de ontwikkelfase meegenomen (zie Ontwikkelvisie) en worden bij de verdere uitwerking van de plannen ook meegenomen.
Betaald en mix parkeren: kan in de garage worden geparkeerd onder dezelfde voorwaarden als op straat?	Parkeren op straat en parkeren in de garage zijn twee gescheiden regimes. Er moet op andere wijze worden gestimuleerd dat bezoekers vóór 12 uur in de garage parkeren. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat de bezoekers alsnog op straat parkeren door gebruik te maken van de mix-parkeerplaatsen. Dit hoeft niet direct voor een parkeerprobleem voor bewoners te zorgen als er voldoende restcapaciteit beschikbaar is (bijvoorbeeld overdag, als bewoners hun auto gebruiken).
Is het mogelijk om in de nieuwe situatie kort parkeerplekken voor max 1,5 uur te creëren?	Het is niet wenselijk om extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen bij de ontwikkeling (ten behoeve van kort parkeren). Voor de onderbouwing van de plannen wordt gebruik gemaakt van cijfers over de (rest-)capaciteit en de parkeerbezetting. Hiermee zal worden aangetoond hoe de parkeersituatie er in de nieuwe situatie uit komt te zien.