



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Bestuurlijke opdracht	4
3. Ontwikkelingsplan	4
3.1. Proces	4
3.2. Programma	6
3.2.1. Onderwijs en kinderopvang	6
3.2.2. Zwembad en sporthal.....	6
3.2.3. Wonen	6
3.2.4. Openbare ruimte en groen.....	7
3.3 Ruimtelijk kader.....	7
Randvoorwaarden	10
3.4. Beeldkwaliteit.....	12
3.5. Duurzaamheid en energie	13
3.5.1. Duurzaamheid	13
3.5.2. Energie.....	14
3.6. Mobiliteit.....	14
3.6.1. Verkeer	15
3.6.2. Voetganger en fietser	15
3.6.3. Openbaar vervoer	16
3.6.4. Auto	16
4. Financieel.....	17
5. Fasering en planning.....	17
BIJLAGE I PARTICIPATIE	18
BIJLAGE II RUIMTELIJKE ANALYSE EN VISIE	22

1. Inleiding

De aanpak van de Jan Vermeerschool en zwembad aan de Maria Duystlaan staat al lang op de agenda. In het integraal huisvestingsplan (basisonderwijs, speciaal onderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs) 2014-2024 uit 2014 is aangegeven dat de Jan Vermeerschool vernieuwd zal worden.

De technische levensduur van het zwembad aan de Clara van Sparwoudestraat is bereikt. De eigenaar, Sportfondsenbad Delft BV, heeft het zwembad op 1 januari 2019 gesloten. Hiermee ontstaat een cluster van gebouwen waar op korte termijn vernieuwing voor noodzakelijk is.

Maria Duystlaan is aangewezen als wijkversterkingsproject, naast een nieuwe Jan Vermeerschool zal in het gebied ook een nieuw zwembad moeten worden gerealiseerd. Op 24 april 2018 is de bestuurlijke opdracht vastgesteld, waarin is aangegeven dat dit ontwikkelingsplan wordt opgesteld.

Het ontwikkelplan is gebaseerd op:

- Een ruimtelijke studie van Rijnboutt (stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie)
- Participatietraject met de omwonenden
- Advisering van o.a. de Stadsbouwmeester en AOK.
- Aanscherping van het stedenbouwkundig plan als gevolg van een uitwerking van de locatie van de school door Vakwerk Architecten.

2. Bestuurlijke opdracht

In de bestuurlijke opdracht is aangegeven dat de Jan Vermeerschool en het zwembad beide in het gebied gehuisvest dienen te worden, en wel op de volgende wijze:

De volgorde van realisatie:

Zwembad en squashcentrum worden gesloopt → nieuwe Jan Vermeerschool wordt gerealiseerd op de plek van het Zwembad → oude Jan Vermeerschool wordt gesloopt → nieuw zwembad wordt gebouwd.

“Gecombineerd met de wens om op deze bijzondere locatie, dicht bij de binnenstad, zoveel mogelijk ook andere functies toe te voegen. Het Ontwikkelingsplan dient tot stand te komen in nauw overleg met de partners in het gebied.”

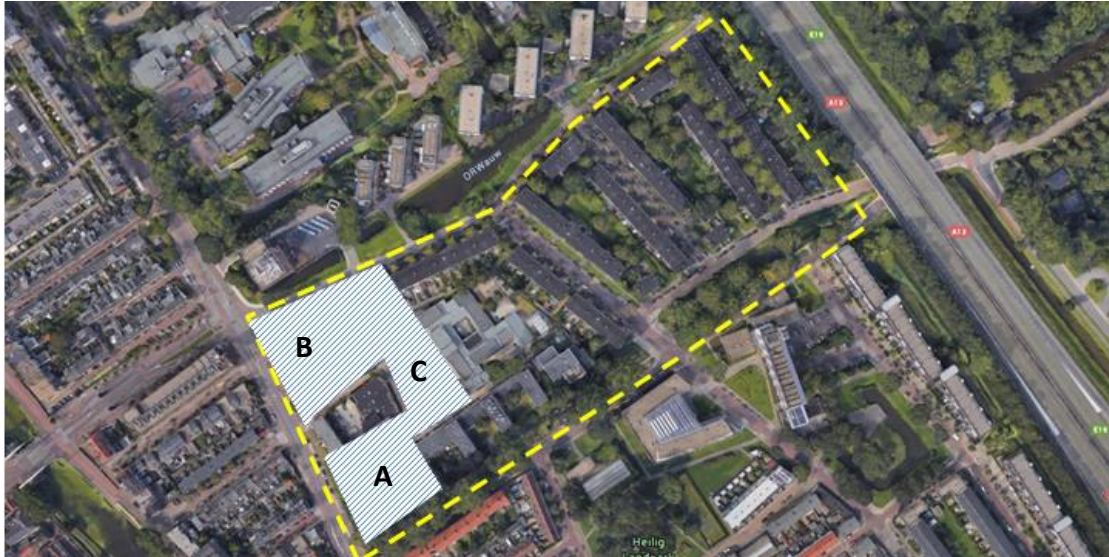
3. Ontwikkelingsplan

3.1. Proces

Voor het maken van de ontwikkelingsvisie is Bureau Rijnboutt geselecteerd om een ontwikkelingsvisie te maken.

Samen met de projectgroep vanuit de gemeente en een klankbordgroep met stakeholders¹ is de visie verder tot stand gekomen.

De Ontwikkelingsvisie is een programmastudie en eerste aanzet voor de stedenbouwkundige uitwerking en een mogelijke doorkijk naar de lange termijn.



Figuur 1 onderzoeksgebied en eerste fase (A, B en C)

Het onderzoeksgebied is in Figuur 1 met gele stippellijnen aangegeven en beslaat de gehele Industriewijk. Voor dit onderzoeksgebied is een ontwikkelrichting opgesteld voor de langere termijn. Fase 1, met daarin het huidige zwembad en squashcentrum (A), de Jan Vermeerschool (B) en de Clara van Sparwoudestraat (C), is gearceerd weergegeven. Fase 1 zal op korte termijn gerealiseerd worden.

In een eerder stadium is de keuze gemaakt om de bestaande woningen van DUWO en Vestia en de Herman Broerenschool (zowel BO als VO) geen onderdeel uit te laten maken van fase 1 (deze eigenaren zijn voorlopig niet voornemens hun vastgoed te herontwikkelen). Dit gegeven vormt zowel in het architectonisch ontwerp als in de uitvoering een uitdagende opgave.

Het plangebied voor dit ontwikkelplan beperkt zich om die reden tot de eerste fase.

Over de ontwikkelingsvisie van Rijnboutt heeft participatie plaatsgevonden. In de 2^e helft van 2019 zijn de omwonenden betrokken bij deze ontwikkeling. Dit proces heeft drie stappen doorlopen: een informatieavond, een enquête en een meedenksessie.

Tijdens de twee avonden en vanuit de enquête is veel informatie opgehaald. Op onderdelen bestond consensus, op sommige onderwerpen lopen belangen en wensen uiteen. Het is niet altijd mogelijk om aan alle wensen tegemoet te komen. Waar mogelijk zijn deze opmerkingen meegenomen in het voorliggende ontwikkelplan. Onderwerpen die in een later stadium belangrijk zijn, zullen worden

¹ Sportfondsen, Vestia, De Lange Keijzer kinderopvang, Librijn, Herman Broerenschool en DUWO

meegenomen in de verdere ontwikkeling. In BIJLAGE I is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het participatieproces.

Parallel aan het opstellen van dit ontwikkelplan is architectenbureau Vakwerk uit Delft begonnen met het ontwerpen van het schoolgebouw en de woningen in het zuidoostelijk deel van het plangebied. De ontwerpen hebben geleid tot een andere en betere stedenbouwkundige situatie voor de plek van de school. Deze aanpassing heeft ook geleid tot aanpassingen in de totale stedenbouwkundige situatie.

Bovenstaande stappen plus advisering van de stadsbouwmeester en AOK hebben geleid tot het in paragraaf 3.3. opgenomen stedenbouwkundig plan.

3.2. Programma

In het ontwikkelplan is uitgegaan van het onderstaand programma.

3.2.1. Onderwijs en kinderopvang

Nieuwbouw van de Jan Vermeerschool en een aan de school gekoppelde kinderopvang. De Jan Vermeerschool zal gerealiseerd worden voor een leerlingaantal van 225.

3.2.2. Zwembad en sporthal

De zwembaden aan de Weteringlaan en de Clara van Sparwoudestraat zijn beide aan het einde van hun technische levensduur. In het nieuwe zwembad zal het zwemwater van beide baden worden samengevoegd. Na de bouw van het nieuwe zwembad zal ook het zwembad aan de Weteringlaan gesloten worden. Daarnaast is er behoefte aan binnensport accommodatie ten behoeve van een aantal scholen en sportverenigingen. Bij het zwembad zal daarom ook een sporthal worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een sportcentrum waar zwemmen en binnensport geïntegreerd worden.

3.2.3. Wonen

In de agenda Delft 2040 is de ambitie uitgesproken dat Delft zo'n 15.000 extra woningen binnen haar gemeentegrens wil bijbouwen. Deze woningen zijn vooral bestemd voor Delftse starters en doorstromers, ouderen en mensen die zorg en begeleiding nodig hebben bij het wonen en studenten en mensen die vanwege werk in Delft willen wonen. Gezien de ligging op een zeer prominente locatie in de stad – tussen de binnenstad en Delftse Hout én tussen twee afslagen van de A13 – is de locatie zeer geschikt om hier woningen toe te voegen. De Industriebuurt, waar de ontwikkellocatiedeel van uitmaakt, heeft op dit moment een eenzijdige woningvoorraad. Deze bestaat vooral uit studentenwoningen en portiek-etagewoningen voor starters in het sociale segment. De Woonvisie 2016-2023 geeft aan meer differentiatie in de wijken te willen aanbrengen. De locatie is ook geschikt voor ouderen die nog een stap willen maken in hun wooncarrière en die op zoek zijn naar een woning in de nabijheid van de binnenstad en een breed palet aan voorzieningen. De woningen die worden gerealiseerd zijn vooral koopwoningen in het middeldure en dure segment. De ruimtelijke studies van Rijnboutt en Vakwerk Architecten laten zien dat er ruimte is voor ongeveer 70 appartementen (6.000m² bvo wonen).

3.2.4. Openbare ruimte en groen

Een gebied met hoge dichtheid vergt bijzondere aandacht voor een aantrekkelijke openbare ruimte. Dit wordt onder meer bereikt door de huidige Clara van Sparwoudestraat, wat feitelijk op dit moment vooral een parkeerplaats is, om te vormen naar een aantrekkelijk plein of plantsoen, of een mix daarvan. Dit zal niet alleen overdag maar ook 's avonds gebruikt moeten worden, zodat dit een levendige omgeving wordt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar gespeeld kan worden en waar een prettig verblijfsklimaat heerst.

Water en groen kunnen de identiteit van dit gebied versterken en maken verschillende vormen van gebruik mogelijk. Het plangebied wordt omsloten door (hoofd)ecologische structuren die een belangrijke functie hebben voor met name vogels en vleermuizen. Voor de ontwikkeling geldt dat ingezet wordt op een natuurinclusieve en klimaatadaptieve aanpak, waar groen en water naast het bevorderen van de biodiversiteit deel van uit maken. Ook dient de openbare ruimte zoveel mogelijk bij te dragen aan verkoeling op warme dagen (hittestress) en het vasthouden van water bij droogte. Zo gaat de openbare ruimte onderdeel uitmaken van een toekomstbestendige, klimaatadaptieve en biodiverse wijk voor mens, plant en dier.

De inrichting van de openbare ruimte zal voldoen aan het Handboek inrichting openbare ruimte. De ontwerpen zullen getoetst worden op beheeraspecten. Het inrichtingsniveau moet aansluiten bij het gewenste beeldkwaliteitsniveau; zo sober en doelmatig als passend is bij het gebied. Afval dient in in pandige voorzieningen verzameld te worden of op eigen terrein.

3.3 Ruimtelijk kader

Deze paragraaf bevat de essentie van de ruimtelijke analyse, visie en de stedenbouwkundige randvoorwaarden waar de ontwikkelingen aan moet voldoen. De complete ambitie en visie zijn opgenomen in bijlage II.

Bij de ontwikkeling van de Maria Duystlaan staan de volgende 4 ambities centraal:

- 1. *Positie in de stad: versterken van ligging aan de assen***
- 2. *Industriewijk als hoogwaardige buurt, nu en in de toekomst***
- 3. *Versterken van verbindingen met de buurt***
- 4. *Ruimte geven voor ontmoeting en verblijf***



Figuur 1 Positie in de stad

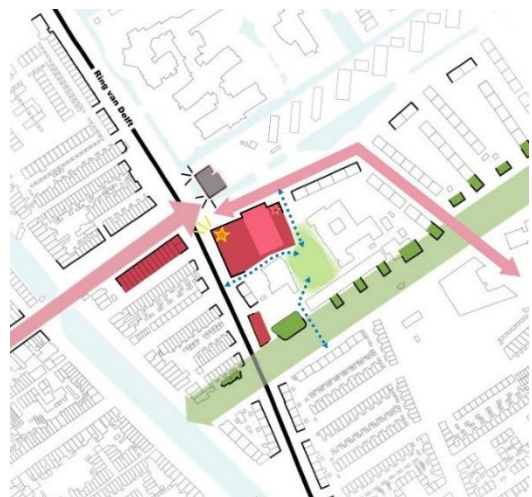
Ambitie 1. Positie in de stad: versterken van ligging aan de assen

Het plangebied ligt aan 3 belangrijke assen. Bij de ontwikkeling van fase 1 wordt de bestaande kwaliteit van deze assen versterkt. Ook wordt de kans verzilverd om ontbrekende schakels te realiseren.

Ligging aan Stalpaert van der Wieleweg

Het plangebied ligt precies op de overgang van de groene, parkachtige setting aan de noordzijde en de gesloten bouwblokken aan de zuidzijde. De Stalpaert van der Wieleweg wordt ter plaatse van het plangebied nu niet helder begrensd en wordt begeleid door achterkanten, zijkanten en het blokje teruggelegen woningen. Uitgangspunten voor ontwikkeling:

- De nieuwbouw zorgt voor het versterken van de begeleiding van de binnenring van Delft;
- De programma's aan de Stalpaert van der Wieleweg dragen bij aan levendigheid.
- De nieuwbouw is in bouwhoogte ondergeschikt aan het Hampshirehotel..
- Het groene karakter van de noordzijde van de Stalpaert van der Wieleweg wordt doorgetrokken als een groen kader.



Ligging aan de centrum-as

De locatie van het toekomstige zwembad ligt in de zichtas komende vanaf de Markt. De nieuwbouw zal invulling moeten geven aan deze belangrijke positie als stedelijk blok aan dit kruispunt. Tegelijkertijd begeleidt deze plek de route voor langzaam verkeer vanuit de binnenstad via de Maria Duystlaan naar de Delftse Hout (via de Van Lodensteynstraat). Ook is de verbinding met de Staalweg

als centrale as door de Industriebuurt van belang. Komend vanaf het centrum vormt de ontwikkeling dus de entree van al deze verbindingen. Uitgangspunten voor ontwikkeling:

- Rooilijn van de bestaande woningen in de Industrierijk wordt opgepakt om de begeleiding van de Maria Duystlaan te versterken. Deze ligt iets terug ten opzichte van de huidige bebouwing van de Industrierijk, waarbij voor de sporthal een overstek mogelijk is.
- Er dient voldoende ruimte te blijven om de boomstructuur aan deze zijde van de straat te kunnen doorzetten.
- Aandachtspunt voor de verdere uitwerking vormt de exacte rooilijn van de bebouwing op de hoek van de Stalpaert van der Wieleweg en de Maria Duystlaan. In de huidige situatie ligt de bebouwing van de school een stuk terug op dit kruispunt, wat wordt ervaren als een prettige entree van de Maria Duystlaan.

Ligging aan de groene as

De belangrijkste drager van de groenstructuur is het groen langs de Bieslandsekade / Bieslandse molensloot. Deze behoort tot het ecologisch hoofdnetwerk van Delft en vormt een belangrijke verbinding naar de Delftse Hout. Ter plaatse van fase 1 en de DUWO-woningen heeft dit groen in de huidige situatie een besloten en minder ruimtelijk karakter dan elders langs deze structuur. De bestaande bebouwing staat met de koppen in dit groen, als het ware 'paviljoens in het groen'.

Uitgangspunten voor ontwikkeling:

- De nieuwbouw wordt als 'paviljoen in het groen' vormgegeven.
- Vanaf deze zijde zijn er fysieke en visuele verbindingen met de Industrierijk.
- Er dient voldoende ruimte te blijven voor de groenstructuur en het inpassen van een struinpadi.

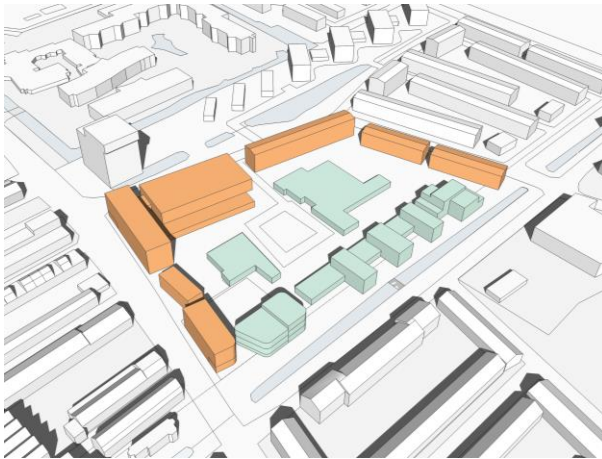
Ambitie 2. Industrierijk als hoogwaardige buurt, nu en in de toekomst

De Industrierijk ligt op de overgang van gesloten bouwblokken in het zuidelijke deel van Vrijenban met robuuste groene plekken en de naoorlogse open verkaveling ten noorden hiervan met meer fijnmazig groen. De Industrierijk heeft nu een anonieme uitstraling naar de stad en een eenzijdig woningbestand.

Ruimtelijke gezien ontstaat er een stedelijk blok met paviljoens. Het stedelijk blok wordt gevormd door de bebouwing aan de Stalpaert van der Wieleweg, de Maria Duystlaan en de bestaande bebouwing van Vestia. Aan de zuidzijde en binnenzijde van het bouwblok wordt het karakter bepaald door paviljoens in het groen.

De overgang van nieuwbouw naar bestaande bebouwing is zorgvuldig, zodat zowel in de tijdelijkheid als op lange termijn prettige ruimtes ontstaan, door bijvoorbeeld rekening te houden met voor- en achterkanten, groen wat is afgestemd op de verschillende functies en routes. De ontwerpen houden rekening met een zo groot mogelijke flexibiliteit naar eventuele vervolgfases.

Hoewel de bestaande bebouwing buiten fase 1 naar verwachting niet op korte of middellange termijn zal worden herontwikkeld zou dit goed binnen het concept van het 'stedelijk blok met paviljoens' kunnen om zo ook voor de langere termijn een robuuste en herkenbare wijk te realiseren.



Figuur 8 stedelijk blok met paviljoens

Ambitie 3. Versterken van verbindingen met de buurt

Door de eilandenstructuur in de wijk Vrijenban, zijn dwarsverbindingen niet altijd aanwezig en voorzieningen niet altijd goed bereikbaar. De ontwikkeling van Fase 1 wordt aangegrepen om het fijnmazige netwerk voor voetgangers en fietsers te versterken. Zowel het aantal als de kwaliteit van de routes door het gebied wordt vergroot om zo de verbindingen met de buurt te vergroten.

Ambitie 4. Ruimte geven voor ontmoeting en verblijf

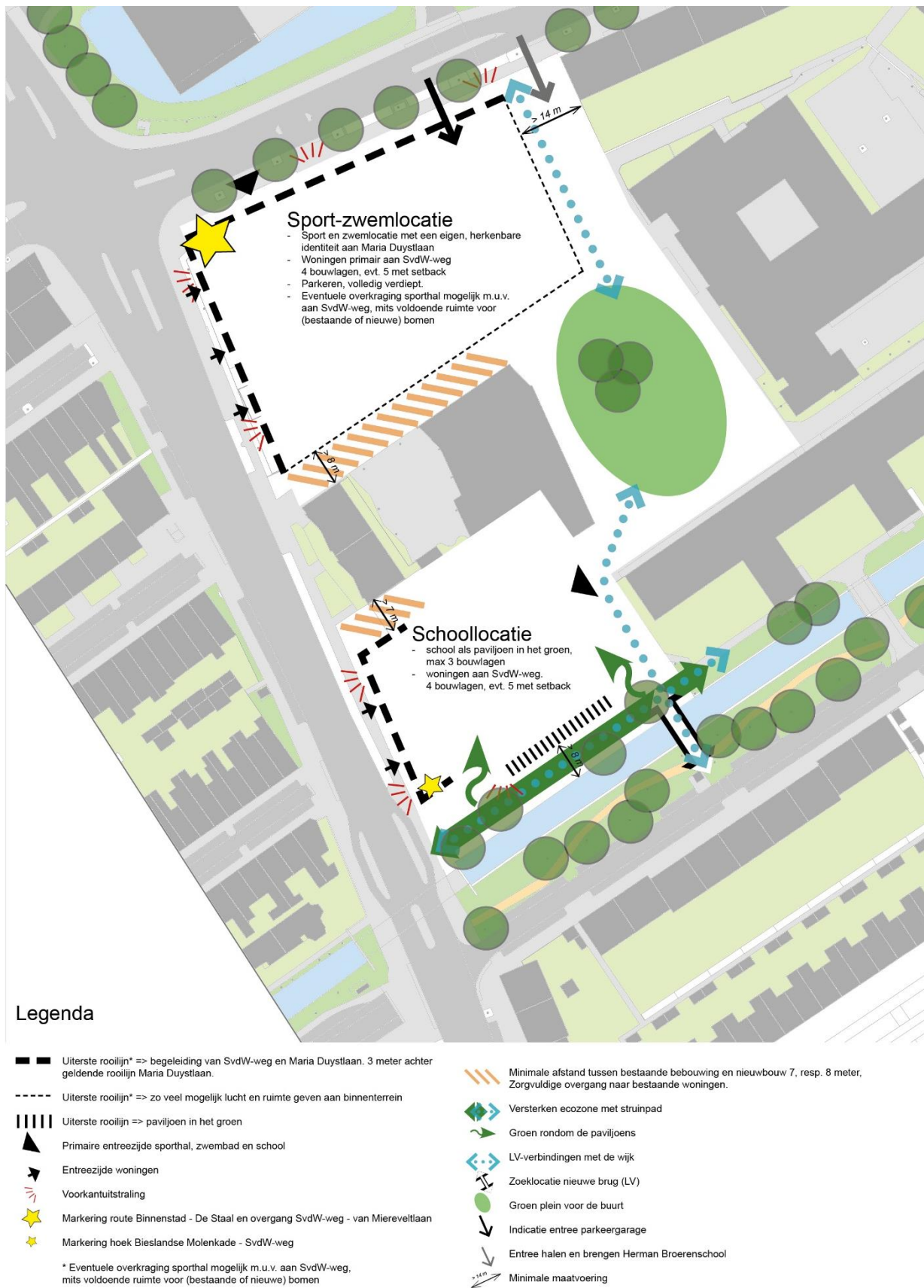
In de huidige situatie is het plangebied niet heel aantrekkelijk om te verblijven. Deze aantrekkelijkheid wordt vergroot, zowel voor bestaande als voor de nieuwe bewoners en gebruikers. De verschillende buitenruimtes krijgen elk hun sfeer en karakter. Het ontwerp van de gebouwen en de keuze van bijvoorbeeld materialen, profielen en beplanting dient daarbij aan te sluiten. De beoogde kwaliteit zal in een later stadium nader worden uitgewerkt in het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

De Clara van Sparwoudestraat zal worden ingericht als autoluwe plek met groene (speel)plekken, ruimte voor buitensport en aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken voor gebruikers van het sportcentrum, schoolkinderen en bewoners van de buurt. De plek krijgt een meer ontspannen en groen karakter met als kernwoorden groen, uitdagend, klimaatadaptief en ontdekken.

De Bieslandsekade / Bieslandse Molensloot is de belangrijkste drager van de groenstructuur. Deze behoort tot het ecologisch hoofdnetwerk van Delft en vormt een belangrijke verbinding naar de Delftse Hout. Het is van belang dat de ontwikkeling deze structuur versterkt en in de toekomst een eventueel struinpad aan de noordzijde van de kade mogelijk maakt. De begrenzing in de randvoorwaardenkaart is daarom zodanig dat er voldoende fysieke ruimte is om dit groene profiel mogelijk te maken.

Randvoorwaarden

De 4 ambities zijn vertaald in een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden. Deze zijn in onderstaande kaart weergegeven.



3.4. Beeldkwaliteit

De Stalpaert van der Wieleweg is in de Welstandsnota aangewezen als hoofdroute van Delft. Bebouwing langs deze hoofdroute heeft een bijzonder welstandsniveau. Dit betekent dat nieuwbouw aan alle criteria uit de Welstandsnota moet voldoen. Dit zijn criteria met betrekking tot de stedenbouwkundige samenhang (A), een evenwichtig gevelbeeld (B) en passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik (C). Specifiek voor deze plek betekent dit het volgende:

Uitdrukking geven aan het belang van de locatie

De locatie ligt op een steenworp afstand van de binnenstad, in een zichtas komende vanaf de Markt. Deze nieuwe ontwikkeling zal daarom een relatie met de binnenstad moeten aangaan. Dat vraagt om bebouwing waarbij verticale geleding, menselijke maat en schaal en zorgvuldige detaillering belangrijke onderwerpen zijn. In het bijzonder bij de zwem/sportlocatie, functies die zich veelal laten kenmerken door grote volumes, vraagt dit grote creativiteit en zorgvuldigheid. Het zwembad en de Jan Vermeerschool zijn belangrijke voorzieningen voor Delft; het is de uitdaging voor de architecten om de gebouwen robuust, tijdloos, maar ook herkenbaar Delfts vorm te geven, zonder in platitudes te vervallen.

Massa en volume

- De gebouwen bestaan uit samengestelde volumes, grote massa's worden daarbij onderbroken;
- Het exterieur geeft uitdrukking aan de functie van het gebouw;
- De gebouwen krijgen een overwegend verticale geleding;
- Hoogte- en diepteverschil maakt het gebouw interessant.

Vormgeving

- De nieuwbouw heeft aan alle 4 de openbare zijden (Stalpaert van der Wieleweg, Maria Duystlaan, Bieslandse Molensloot en Clara van Sparwoudestraat) een aantrekkelijk karakter, passend bij die verschillende plekken;
- Aan de Stalpaert van der Wieleweg en de Maria Duystlaan is dit karakter representatief, transparant en levendig en laat de plint duidelijk de functie zien. Ook in de avond heeft de plint een aantrekkelijke uitstraling. Er wordt gestreefd naar maximale interactie tussen interieur en exterieur;
- Aan de Bieslandse Molensloot zoekt de nieuwbouw de relatie met de ecologische zone d.m.v. gevelopeningen, geleidelijke overgang binnen-buiten en een groene inrichting van zowel de private als de openbare ruimte;
- De entree, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals fietsenstallingen, is duidelijk herkenbaar, aantrekkelijk en uitnodigend;
- Eventuele afscheidingen van het schoolplein zijn onderdeel van de architectuur, bij voorkeur in de vorm van groene afscheiding van de school met hagen, of onzichtbaar in de groene inrichting;
- Bergingen, installaties en andere gesloten geveldelen op de begane grond zijn zorgvuldig gepositioneerd en worden afgewisseld met meer levendige functies.
- De detaillering en het materiaalgebruik ondersteunen het karakter van de nieuwbouw. Het kleurgebruik is afgestemd op de omgeving;
- Signing en reclame op het gebouw zijn onderdeel van de architectuur (zie ook Bijlage 1 van de Welstandsnota Delft);
- Het daklandschap wordt vormgegeven als 5^e gevel en wordt gebruikt als bruikbare buitenruimte, groen of energieopwekking. Installaties en duurzaamheidsoplossingen worden zorgvuldig ingepast.

Kwaliteitsborging

Voor de schoollocatie is met een besloten architectenselectie een passende architect gezocht. Via een longlist en een eerste kennismaking is aan 3 architectenbureaus gevraagd een ontwerpvisie te maken. Zowel de ambtelijke projectgroep, als de gemeentelijk stedenbouwkundige en de Stadsbouwmeester waren betrokken bij deze selectie, waar Vakwerk Architecten als winnend bureau uit is gekomen. Het ontwerp van de school is inmiddels gevorderd tot voorlopig ontwerp.



Figuur 14 Ontwerp School

Voor de sport/zwemlocatie is de procedure nog niet bekend. Gezien de bijzondere plek in de stad en de complexe opgave, ligt hier een hoge ambitie. Voor de aanbesteding van deze locatie zal dit Ontwikkelplan nog nader worden uitgewerkt tot een kavelpaspoort en een beeldkwaliteitskader.

Door de fasering is het ontwerp van de school eerder gereed dan dat van de zwem/sportlocatie. Het ontwerp van de school vormt daardoor ook een onderdeel van de context voor het ontwerp van de zwem/sportlocatie.

In een vroeg stadium wordt hierover het gesprek gevoerd met de ambtelijke projectgroep en de AOK (Adviescommissie Omgevingskwaliteit). Overigens is in een van de bewonersavonden het thema Beeldkwaliteit besproken, wat een aantal goede suggesties heeft opgeleverd (zie hoofdstuk 4).

3.5. Duurzaamheid en energie

3.5.1. Duurzaamheid

Met de herstructurering van Fase 1 zal de omvang van de open ruimte (plein) worden verdubbeld ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie bestaat de open ruimte vooral uit verharding. In de nieuwe situatie zal het plein voornamelijk groen ingericht worden. Zie ook “Ambitie 4. Ruimte geven voor ontmoeting en verblijf”.

Het groen heeft, naast de sociale en klimaatbestendige functie, ook een ecologische functie. Hierbij is het van belang dat de ecologische verbinding langs de Bieslandse Molensloot gewaarborgd blijft. Deze verbinding met de Delftse Hout vormt een belangrijke vliegroute voor vleermuizen.

Daarnaast draagt het doortrekken van de groenstructuur langs de Stalpaert van der Wieleweg bij aan de groenbeleving en de ecologische waarde van de stad. De bomen en beplanting bij de speelplekken en binnen de bouwblokken en het fijnmazig groen vervullen ook een belangrijke ecologische functie op wijkniveau. Op de visie zijn het geldende groenbeleid, het kader natuurinclusief bouwen en de maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie van toepassing om te komen tot een toekomstbestendig stad.

Het creëren van een autovrij² binnengebied kent meerdere voordelen. Door de nadruk te leggen op langzaam verkeer wordt wandelen en fietsen gestimuleerd. Dit moedigt een gezonde levensstijl aan en verzorgt een bewustzijn rondom de eigen vervoersgewoonten.

Essentieel voor een duurzaam ontwerp is het duale gegeven dat er is nagedacht over de toekomst, terwijl deze niet te voorspellen is. Flexibiliteit ten opzichte van de ingrepen is dus noodzakelijk. Door in de ontwikkelingskaders de gebouwen los van hun omgeving te plaatsen en compact te bouwen met dubbelgebruik van functies ontstaat er ruimte voor de rest van de wijk om de verdere vernieuwing op verschillende manieren in te richten en kan de Industriewijk weer met zijn tijd mee.

3.5.2. Energie

Het zwembad heeft een grote warmtevraag. Het zwembad heeft 365 dagen per jaar warmte nodig. Er is een onderzoek verricht naar de wijze waarop zonder gas in de ontwikkeling van warmte kan worden voorzien. Uit het onderzoek is gebleken dat uit het riool, in combinatie met een WKO, voldoende warmte kan worden gewonnen om zowel het sportcentrum als ook de nieuwe school en de woningen van warmte te voorzien. De komende periode vindt nader onderzoek plaats naar de wijze waarop dit het best gerealiseerd kan worden. Hierbij wordt eveneens gekeken naar de mogelijkheid om het naastgelegen hotel aan te sluiten op deze duurzame voorziening

3.6. Mobiliteit

De nieuwe ontwikkeling leidt tot veranderingen van mobiliteit in de wijk. Om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de ontwikkeling en de omgeving te faciliteren wordt daarom aandacht gegeven aan bereikbaarheid, verkeersveiligheid, fiets- en autoparkeren en een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de ambities van het Mobiliteitsprogramma Delft 2040: *“Ons Delft, duurzaam bereikbaar”*.

Het Mobiliteitsprogramma (MPD) zet in op een mobiliteitstransitie waarin het mobiliteitssysteem wordt veranderd, zodat Delft de komende decennia bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijft. Door maatregelen te treffen die deze doelstellingen bevorderen, wordt het eenvoudiger om te kiezen voor schonere en meer ruimte-efficiënte vervoermiddelen. Daarbij wordt gekeken naar de verkeersnetwerken van voetganger, fiets, auto en openbaar vervoer. Op locaties waar verblijfskwaliteit van belang is en er sprake is van schaarse ruimte, krijgen vooral voetgangers en fietsers prioriteit. Hiervoor wordt de volgende prioriteitsvolgorde aangehouden:

1. Voetganger;
2. Fiets;
3. Openbaar vervoer;
4. Auto.

Omdat het niet mogelijk of noodzakelijk is om overal in de stad dezelfde maatregelen te nemen, wordt er naar maatwerkoplossingen gezocht. In deze ontwikkeling worden de ambities van het MPD in de praktijk gebracht.

² Met uitzondering van de busjes ten behoeve van halen en brengen van de leerlingen van de Herman Broerenschool en laden en lossen van aan het plein gelegen woningen

3.6.1. Verkeer

De ontwikkeling ligt aan de rand van de binnenstad. De gunstige ligging zorgt ervoor dat de locatie aantrekkelijk is voor bezoekers om te voet of met de fiets te komen. Vanaf station Delft is het 15 minuten lopen door de binnenstad. Op de fiets is de locatie binnen 5 minuten bereikbaar. Door het faciliteren van goede stallingsvoorzieningen bij de ontwikkeling kan het fietsgebruik worden gestimuleerd. Daarnaast is er een bushalte aanwezig op de Stalpaert van der Wieleweg (buslijn 60 Delft, Station – Nootdorp), waardoor de locatie ook voor bezoekers van buiten Delft goed te bereiken is met het openbaar vervoer (eventueel gecombineerd met deelfiets). Tenslotte is de locatie bereikbaar met de auto via de Van Miereveltlaan en de Stalpaert van der Wieleweg. Voor het parkeren van de auto is op veel verschillende momenten (rest-)capaciteit beschikbaar in de omgeving, bijvoorbeeld in de nabijgelegen Marktgarage.

Het verkeersnetwerk in de directe omgeving omvat volgens het MPD onder meer een hoofdlooproute van en naar de binnenstad (Maria Duystlaan – Willem Naghelstraat), een kwaliteitsnet fietsroute langs de Bieslandsekade en een hoofdnet fietsroute aan de Stalpaert van der Wieleweg. De Stalpaert van der Wieleweg maakt als wijkontsluitingsweg tevens onderdeel uit van het hoofd autonetwerk.

Binnen het plangebied wordt het verkeer beperkt tot voetgangers en fietsers door een autoluwe inrichting te realiseren.

3.6.2. Voetganger en fietser

De Clara van Sparwoudestraat (inclusief de parkeerplaatsen) komt te vervallen en wordt vervangen door een autoluwe plek met groen en speelplekken. Alleen het halen en brengen van kinderen voor de Herman Broerenschool wordt gehandhaafd en de mogelijkheid van laden en lossen voor de bestaande woningen aan deze straat. Hiermee staat de voetganger op de eerste plaats en is er sprake van een hoge verblijfskwaliteit bij de nieuwe ontwikkeling. Ook de fietser heeft een belangrijke positie, omdat binnen Delft de fiets het meest voorkomende vervoermiddel is. Daarom zullen er voldoende stallingsvoorzieningen worden gerealiseerd, zodat ook bezoekers worden gestimuleerd om met de fiets te komen.

Eén van de opgaven is de veiligheid van de fiets- en voetgangersoversteek over de Stalpaert van der Wieleweg. Dit is een wijkontsluitingsweg met aan weerszijden een fietsstrook waar momenteel 50 km/uur wordt gereden. Bij de kruising met de Maria Duystlaan is er een geregelde oversteek (verkeerslichten en middenberm). Ter hoogte van de kruising met de Bieslandsekade is geen sprake van een geregelde oversteek. Gelet op de prioritering uit het MPD en de verkeerssituatie rondom scholen kan het noodzakelijk zijn om de verkeersveiligheid voor de voetganger en de fiets te verbeteren door aanpassing van de weginrichting.



Figuur 15

In figuur 15 is een voorbeeld gegeven uit het MPD van een mogelijke nieuwe inrichting van de Stalpaert van der Wieleweg, waarbij de fietsoversteek van het kwaliteitsnet ter hoogte van de Bieslandsekade prioriteit heeft boven de auto. De wenselijkheid en de precieze uitwerking van deze oversteek zal in het kader van de uitvoering van het MPD in een later stadium nader moeten worden onderzocht en dient daarom slechts ter illustratie van een mogelijke oplossing.

3.6.3. Openbaar vervoer

Langs de ontwikkeling rijdt de stadsbus lijn 60 van station Delft, via De Bieslandhof, Den Haag Ypenburg, Brasserhout, Nootdorp Centrum en Station Den Haag Ypenburg, naar Metrostation Nootdorp. Deze buslijn maakt het mogelijk voor bezoekers of personeel om vanaf het station Delft binnen ca. 7 minuten met de bus naar de ontwikkeling te reizen.

3.6.4. Auto

Het te realiseren programma levert conform de Nota parkeernormen een parkeervraag op. Voor het vaste gebruik wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd om in de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners en het personeel te voorzien. Deze parkeergarage zal tevens gedeeltelijk worden ingezet om de huidige parkeerders op het parkeerterrein van de Clara van Sparwoudestraat op te vangen. Op basis van deze uitgangspunten is het noodzakelijk om een parkeergarage te realiseren van ongeveer 80 parkeerplaatsen.

In de directe omgeving van het project is nog een aanzienlijke capaciteit aan parkeerplaatsen aanwezig. De Marktgarage biedt gedurende de hele week voldoende ruimte om de parkeervraag van bezoekers van het zwembad en het sportcentrum op te kunnen vangen. Uitzondering vormt de zaterdagmiddag en tijdens evenementen (bijvoorbeeld Lichtjesavond). Bezoekers aan de binnenstad zorgen op deze momenten voor een normatief tekort aan parkeerplaatsen. Hiervoor is een oplossing op een iets grotere loopafstand gevonden.

In dit deel van Delft is al gereguleerd parkeren ingevoerd. Dit maakt het mogelijk meer sturing te geven aan wijze waarop het parkeren voor bezoekers wordt vormgegeven.



Figuur 2: De beoogde parkeervoorzieningen op afstand voor de gebiedsontwikkeling Maria Duystlaan (inclusief looptijd en -afstand)

Het is verstandig om een haal- en breng voorziening te faciliteren bij de nieuwe school, die niet door bezoekers van het zwembad of sportcentrum gebruikt kan worden. De definitieve plek hiervoor dient nog nader te worden onderzocht en uitgewerkt.

4. Financieel

Voor het plan wordt, separaat, een grondexploitatie ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De grondexploitatie kent een neutraal resultaat aan het einde van het project.

5. Fasering en planning

De Jan Vermeerschool, inclusief de kinderopvang, wordt als eerste gerealiseerd. Voor de realisatie van de school hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden. De omgevingsvergunning zal begin derde kwartaal van 2021 ingediend worden. Begin 2022 zou dan gestart kunnen worden met de bouw van de school. Voor de woningen bij de school, het sportcentrum en de woningen bij het sportcentrum moet het bestemmingsplan worden herzien .

Nadat het ontwikkelingsplan is vastgesteld zal de ontwikkeling van het sportcentrum en de woningen voorbereid worden. Gezien de complexiteit van het gebouw zal de ontwikkeling en realisatie worden aanbesteed. Naar verwachting kan deze aanbesteding medio 2022 afgerond zijn. De start van de bouw kan beginnen nadat de school klaar is en de huidige Jan Vermeerschool is gesloopt; naar verwachting halverwege 2023.

BIJLAGE I PARTICIPATIE

In de 2^e helft van 2019 zijn de omwonenden betrokken bij de ontwikkeling. Dit proces heeft drie stappen doorlopen: een informatieavond, een enquête en een meedenksessie.

Tijdens de twee avonden en vanuit de enquête is veel informatie opgehaald. Op onderdelen bestond consensus en op een aantal onderwerpen lopen belangen en wensen uiteen. Het is niet altijd mogelijk om aan alle wensen tegemoet te komen. Waar mogelijk zijn deze opmerkingen meegenomen in het ontwikkelplan. Onderwerpen die in een later stadium belangrijk zijn zullen worden meegenomen in de verdere ontwikkeling.

1. Opzet van de participatie

Informatieavond

Tijdens de informatieavond is aangegeven hoe het participatieproces doorlopen zou worden. Waarop participatie wel betrekking heeft en waarop niet. Daarnaast zijn de hooflijnen van het plan uitgelegd en met de aanwezigen besproken. Tevens is de aanwezigen verzocht een online enquête in te vullen. De avond is bezocht door ruim 40 omwonenden.

Enquête

Na de eerste avond hebben omwonenden de enquête ingevuld. In de enquête is gevraagd hoe mensen tegen de buurt aan kijken, wat ze belangrijke verbeterpunten vinden in de buurt en op welke wijze ze betrokken willen worden bij de plannen.

Uit de eerste avond en enquête zijn een aantal onderwerpen naar voren gekomen die mensen belangrijk vinden. De belangrijkste zijn:

- Oversteekbaarheid en veiligheid van de Stalpaert van der Wieleweg
- Hoogte van de bebouwing op het sportcentrum
- Parkeren
- Architectuur
- Inrichting van de openbare ruimte

Over deze onderwerpen is verder gesproken met – en vooral door – de omwonenden tijdens een meedenksessie op 31 oktober 2019.

Meedenksessie

De opkomst op de tweede avond was vergelijkbaar met die van de eerste avond. De avond bestond uit 3 tafels: een architectuurtafel, een tafel inrichting openbaar gebied en een tafel verkeer en parkeren. Aan de hand van referentiebeelden, impressies, studies en kaarten zijn de thema's in groepen besproken. De aanwezigen zijn verdeeld in drie groepen die rouleerden langs de verschillende tafels.

De uitkomsten uit de avond hebben geleid tot aanpassingen van het plan, of tot aandachtspunten die in de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen.

2. Aanpassingen en aandachtspunten a.g.v. participatie

2.1. Bebouwing en architectuur

Hoogte van de woningen op het sportcentrum

Al tijdens de eerste avond hebben omwonenden aangegeven moeite te hebben met de hoogte van het hoogteaccent op de hoek van de Stalpaert van der Wieleweg en de Maria Duystlaan. In het kavelpaspoort was een maximale bouwhoogte van 39 meter aangegeven. Dit is hoger dan het naastgelegen hotel (± 30 meter). Het kavelpaspoort is voordat de tweede avond plaats vond aangepast. In het paspoort werd uitgegaan van een woongebouw evenwijdig aan de Stalpaert van der Wieleweg met een hoogte van 4 tot maximaal 5 bouwlagen (maximaal ca. 21 meter).

Architectuur

Tijdens de werksessie zijn aandachtspunten bepaald voor de architectonische uitstraling van zowel de school als het sportcentrum. De belangrijkste uitgangspunten die worden meegewogen in de nadere uitwerking zijn:

Schoolgebouw

- Gebruik van natuurlijke materialen voor een duurzame uitstraling
- Schoolplein moet een educatieve functie hebben – aanwezigheid van natuur
- Ronde vormen zijn fraai
- Variatie in kleurgebruik, niet alleen maar beton
- Dubbel ruimtegebruik
- Enige vorm van eenheid in de bouwstijl van de wijk
- Voldoende duurzaamheid meenemen in de ontwikkeling (zonnepanelen, hemelwateropvang, klimaatadaptatie)

In het huidige ontwerp van het schoolgebouw en van het woongebouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitkomsten van de participatie.



Voorlopigontwerp Jan Vermeersch

Sportcentrum

- Het gebouw moet een duidelijke functie uitstralen hebben
- Openheid van de gevel – gebruik van glas
- Variatie in materiaalgebruik
- Hoogte- en diepteverschil maakt het gebouw interessant

Woningen

- Groen aan de voorzijde van de bebouwing

- Variatie in de gevels
- Samenhang met de rest van de wijk

Wij vragen van de architect een duidelijke visie op de plek en een koppeling met de beeldkwaliteit.

2.2. Openbare ruimte

Aan de tafel waar de inrichting van de openbare ruimte werd besproken, kwamen suggesties naar voren waarmee we rekening proberen te houden bij de verdere uitwerking.

- Zoveel mogelijk behoud van het huidige groen
- Groene daken (graag zichtbaar)
- Gebruik van natuurlijke materialen
- Aanwezigheid van functioneel groen – bv speelgroen
- Groen mag een speelse uitstraling hebben maar niet te rommelig worden
- Uitnodigende zitplekken
- Natuur moet je kunnen beleven
- Speelplaatsen combineren met de scholen of plaatsen rondom de school
- De functie van de openbare ruimte moet duidelijk zijn
- Straatverlichting zorgt voor een groter veiligheidsgevoel
- Inrichting niet te strak
- Geen grijs – oogt koud en sfeerloos
- Niet te veel verharding i.v.m. met waterdoorlaatbaarheid
- Overlast van hangjongeren voorkomen
- Aandacht voor onderhoud

2.3. Verkeer en Parkeren

De gesprekken aan de tafel Verkeer en parkeren zijn onder te verdelen in de volgende onderwerpen:

1. Verkeer
2. Verkeersveiligheid
3. Fiets parkeren
4. Parkeren

Veel reacties bepleiten het stimuleren van voetgangers en fietsers voor het verbeteren van de kwaliteit van de faciliteiten voor deze verkeersdeelnemers (bijvoorbeeld een goede oplossing voor fietsparkeren voor nieuwe en bestaande gebruikers van het gebied). Dit is in het plan opgenomen en waar mogelijk versterkt.

Veel aandacht werd gevraagd voor de veiligheid en oversteekbaarheid van de Stalpaert van der Wieleweg. De aanpak van dit vraagstuk maakt geen onderdeel uit van dit plan. Naar aanleiding van de uitkomst van de participatie zal dit vraagstuk opgepakt worden als onderdeel en uitwerking van het Mobiliteitsprogramma Delft 2040.

Ten aanzien van parkeren werd gepleit voor een goede robuuste parkeeroplossing, waarbij de druk op de omgeving niet mag toenemen. Daarbij werd niet alleen aandacht gevraagd voor voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers, maar ook voor aanvullende maatregelen die moeten voorkomen dat bezoekers 's morgens en op zondag toch in de buurt parkeren.

Daarnaast is besproken dat het Clara van Sparwoudeplantsoen bereikbaar moet blijven voor het halen en brengen van de leerlingen van de Herman Broerenschool en t.b.v. laden en lossen van de aanliggende woningen en de Jan Vermeerschool. Toegezegd is dat het plantsoen zodanig wordt ingericht dat dit mogelijk blijft, mits het gebruik hiervan zo beperkt mogelijk is.

2.4. Vervolg participatie

De uitvoering van het ontwikkelplan zal in drie deelprojecten worden gerealiseerd:

- De realisatie van de school plus woningen
- De realisatie van het sportcentrum plus woningen
- De inrichting van het openbaar gebied.

Aangezien deze projecten in de fasering opeenvolgend gerealiseerd zullen worden, zal de verdere participatie per project verder worden vormgegeven. Voor de school heeft er inmiddels een avond plaatsgevonden.

Daarnaast zal er voor het zwem/sportcentrum en de school ieder een afzonderlijk bestemmingsplan worden gemaakt. Deze bestemmingplannen kennen hun eigen formele zienswijze traject.

BIJLAGE II RUIMTELIJKE ANALYSE EN VISIE

Het Ontwikkelplan voor de Maria Duystlaan is gefaseerd tot stand gekomen met input van verschillende betrokkenen. Als startpunt heeft Rijnbouwt een uitgebreide inventarisatie en analyse gemaakt. Op basis hiervan zijn modellenstudies gemaakt die besproken zijn met verschillende stakeholders. Dit heeft geleid tot een visie op verschillende schaalniveaus (Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie, 29 januari 2019). Het conceptontwerp van Vakwerk Architecten voor de Jan Vermeerschou en gesprekken hierover met verschillende betrokkenen (omwonenden, stadsbouwmeester, AOK) hebben geleid tot een aanscherping van de visie en het kader, waarin de volgende ambities centraal staan:

5. *Positie in de stad: versterken van ligging aan de assen*
6. *Industriewijk als hoogwaardige buurt, nu en in de toekomst*
7. *Versterken van verbindingen met de buurt*
8. *Ruimte geven voor ontmoeting en verblijf*



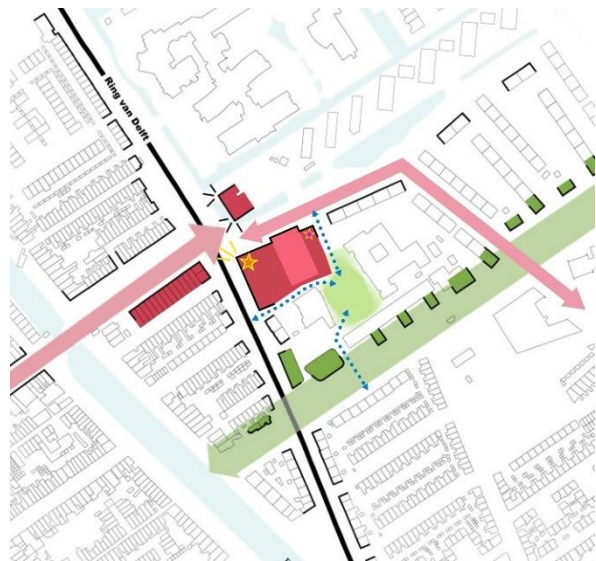
Figuur 1 Positie in de stad

Ambitie 1. Positie in de stad: versterken van ligging aan de assen

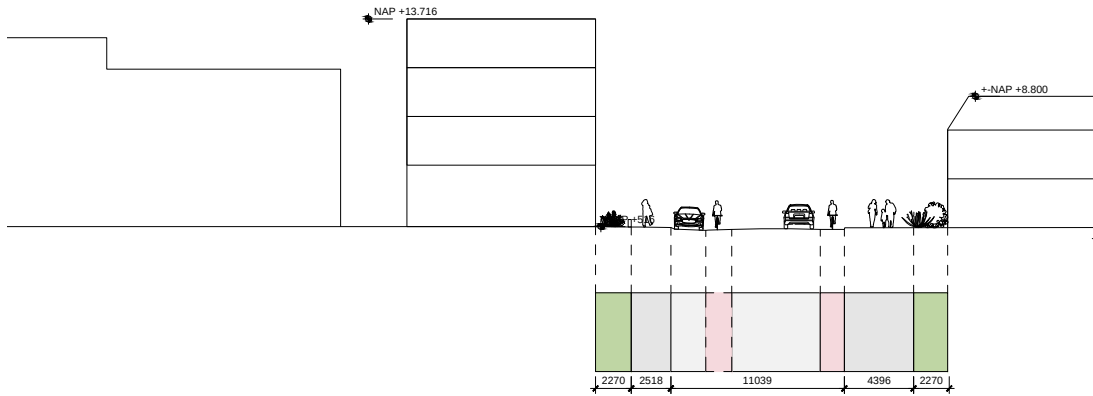
Het plangebied van fase 1 ligt in de Industriewijk, aan 3 belangrijke assen (zie figuur 1). Ten eerste de Stalpaert van der Wieleweg die als binnenring rondom de binnenstad van Delft loopt, ten tweede de centrum-as, die komende vanuit de binnenstad voor langzaam verkeer de route vormt richting Delftse Hout en Staalweg als centrale as in de wijk, en ten derde de groene as van de Bieslandse Molenkade, welke ook richting de Delftse Hout leidt. Bij de ontwikkeling van fase 1 wordt de bestaande kwaliteit van deze assen versterkt. Ook wordt de kans verzilverd om ontbrekende schakels te realiseren. Dit is hieronder per as nader toegelicht.

Ligging aan Stalpaert van der Wieleweg

De binnenring van Delft heeft geen continu doorlopend profiel. Het plangebied ligt precies op de overgang van de groene, parkachtige setting aan de noordzijde en de gesloten bouwblokken aan de zuidzijde. De Stalpaert van der Wieleweg wordt ter plaatse van het plangebied niet helder begrensd en wordt begeleid door achterkanten, zijkanten en het blokje teruggelegen woningen. Aan de binnenring liggen enkele hoogteaccenten, waaronder het Hampshirehotel met 9 bouwlagen (ca. 30 meter). De nieuwe zwembad/sporthallocatie ligt op een zichtlocatie vanuit de Binnenstad (net uit de zichtas, maar goed zichtbaar op de kruising).



- De nieuwbouw zorgt voor het versterken van de begeleiding van de binnenring van Delft;
- De programma's aan de Stalpaert van der Wieleweg dragen bij aan levendigheid. Dit kunnen woonfuncties zijn met voordeuren, maar op de hoeken juist ook zichtbaar commerciële/maatschappelijke functies. Een grotere verdiepingshoogte draagt bij aan de mogelijkheden van deze plint.
- De nieuwbouw is in bouwhoogte ondergeschikt aan het Hampshirehotel. Een bouwhoogte van overwegend 4 bouwlagen wordt als passend gezien. Bij de woningbouw is een vijfde bouwlaag eventueel mogelijk, mits ondergeschikt, bijvoorbeeld d.m.v. het toepassen van een setback en er sprake is van een logische massaopbouw.
- Het groene karakter van de noordzijde van de Stalpaert van der Wieleweg wordt doorgetrokken als een groen kader. Dit kader zorgt enerzijds voor enige afstand en een geleidelijke overgang van openbaar naar privé, maar geeft ook samenhang tussen de verschillende bestaande en nieuwe gebouwen.



Figuur 4 Principe profiel Stalpaert van der Wieleweg ter hoogte van school/appartementen



Figuur 5 Een groen kader; overgang en samenhang

Ligging aan de centrum-as



Figuur 6 De centrum -as

De locatie van het toekomstige zwembad ligt in de zichtas komende vanaf de Markt. De nieuwbouw zal invulling moeten geven aan deze belangrijke positie als stedelijk blok aan dit kruispunt. Tegelijkertijd begeleidt deze plek de route voor langzaam verkeer vanuit de binnenstad via de Maria Duystlaan naar de Delftse Hout (via de Van Lodensteynstraat). De Maria Duystlaan wordt gekenmerkt door groen en waterstructuur die zich verbreedt in het midden. Deze ruimte wordt gedefinieerd door de bebouwing van de Industriewijk. Ook is de verbinding met de Staalweg als centrale as door de Industriebuurt van belang. Komend vanaf het centrum vormt de ontwikkeling dus de entree van al deze verbindingen.

- De rooilijn van de bestaande woningen in de Industriewijk wordt opgepakt om de begeleiding van de Maria Duystlaan te versterken. Deze ligt iets terug ten opzichte van de huidige bebouwing van de Industriewijk, waarbij voor de sporthal een overstek mogelijk is.
- Er dient voldoende ruimte te blijven om de boomstructuur aan deze zijde van de straat te kunnen doorzetten.

- Aandachtspunt voor de verdere uitwerking vormt de exacte rooilijn van de bebouwing op de hoek van de Stalpaert van der Wieleweg en de Maria Duystlaan. In de huidige situatie ligt de bebouwing van de school een stuk terug op dit kruispunt, wat wordt ervaren als een prettige entree van de Maria Duystlaan.

Ligging aan de groene as

De belangrijkste drager van de groenstructuur is het groen langs de Bieslandsekade / Bieslandse molensloot. Deze behoort tot het ecologisch hoofdnetwerk van Delft en vormt een belangrijke verbinding naar de Delftse Hout. Ter plaatse van fase 1 en de DUWO-woningen heeft dit groen in de huidige situatie een besloten en minder ruimtelijk karakter dan elders langs deze structuur. De bestaande bebouwing staat met de koppen in dit groen, als het ware ‘paviljoens in het groen’.



Figuur 7 De groene-as

- De nieuwbouw wordt als ‘paviljoen in het groen’ vormgegeven.
- Vanaf deze zijde zijn er fysieke en visuele verbindingen met de Industriewijk.
- Er dient voldoende ruimte te blijven voor de groenstructuur en het inpassen van een struinp pad.

Ambitie 2. Industriewijk als hoogwaardige buurt, nu en in de toekomst

De wijk Vrijenban bestaat uit verschillende buurten met elk hun eigen sterke identiteit en samenhang. De Industriewijk ligt op de overgang van gesloten bouwblokken in het zuidelijke deel van Vrijenban met robuuste groene plekken en de naoorlogse open verkaveling ten noorden hiervan met meer fijnmazig groen. Deze buurt laat hierdoor minder samenhang zien. De Industriewijk heeft nu een anonieme uitstraling naar de stad en een eenzijdig woningbestand.

Fase 1: Stedelijk blok met paviljoens

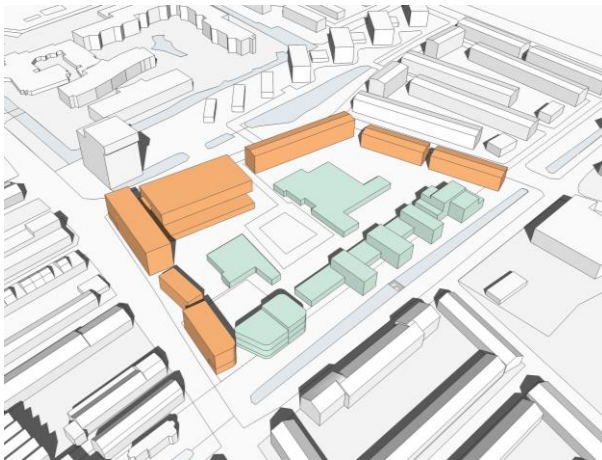
De ontwikkeling wordt aangegrepen om een herkenbare en robuuste wijk te maken. De nieuwbouw draagt zichtbaar bij aan de gewenste programmatische mix, een grotere woondifferentiatie en een gezicht naar de stad. Programmatisch draagt zowel de school- als de zwem/sportlocatie bij aan de realisatie van de Woonvisie door het toevoegen van woningen en meer differentiatie. Er wordt gezocht naar slimme combinaties. De aanwezige functies worden meer zichtbaar.

Ruimtelijke gezien ontstaat er een stedelijk blok met paviljoens. Het stedelijk blok wordt gevormd door de bebouwing aan de Stalpaert van der Wieleweg, de Maria Duystlaan en de bestaande bebouwing van Vestia. Aan de zuidzijde en binnenzijde van het bouwblok wordt het karakter bepaald door paviljoens in het groen.

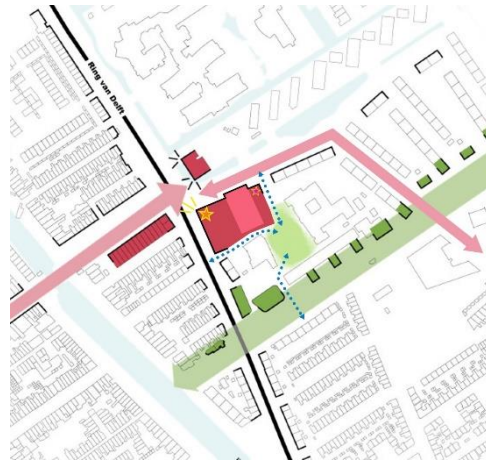
De overgang van nieuwbouw naar bestaande bebouwing is zorgvuldig, zodat zowel in de tijdelijkheid als op lange termijn prettige ruimtes ontstaan, door bijvoorbeeld rekening te houden met voor- en achterkanten, groen wat is afgestemd op de verschillende functies en routes. De ontwerpen houden rekening met een zo groot mogelijke flexibiliteit naar eventuele vervolgfases.

Afhankelijk van de diepte van de woningen en de gekozen ontsluiting dient men ook aan de binnenzijde van het stedelijk blok op een aangename manier te wonen. Dit kan bijvoorbeeld

gerealiseerd worden door buitenruimtes, brede leefgalerijen en/of een collectieve groene daktuin. Bij eenzijdig wonen is dit niet van toepassing.



Figuur 8 stedelijk blok met paviljoens



Figuur 9 Doorontwikkeling stedelijk bouwblok

Doorkijkje naar de toekomst

De bestaande bebouwing buiten fase 1 zal naar verwachting niet op korte of middellange termijn worden herontwikkeld. Een doorkijkje laat echter zien dat het 'stedelijk blok met paviljoens' ook voor de langere termijn een robuuste en herkenbare wijk kan opleveren. Het blok van fase 1 kan worden afgemaakt met voorkanten naar de groen wig (de huidige Clara van Sparwoudestraat).

Ambitie 3. Versterken van verbindingen met de buurt

Door de eilandenstructuur in de wijk Vrijenban, zijn dwarsverbindingen niet altijd aanwezig en voorzieningen niet altijd goed bereikbaar. De ontwikkeling van Fase 1 wordt aangegrepen om het fijnmazige netwerk voor voetgangers en fietsers te versterken. Zowel het aantal als de kwaliteit van de routes door het gebied wordt vergroot om zo de verbindingen met de buurt te vergroten. In oostwest-richting is dit het bestaande Groenlandsepad, tussen de toekomstige zwem/sportlocatie en de bestaande woningen. Naast het pad komt voldoende ruimte voor een groene invulling. In noord-zuidrichting wordt er een nieuw pad gemaakt, met een brug over de Bieslandse Molensloot, wat uitkomt op het nieuwe autoluwe plein. De toegang tot dit autoluwe plein vanaf de Maria Duystlaan is in de huidige situatie heel smal (ca. 5 meter). Hier wordt in de nieuwe situatie meer ruimte gegeven. Deze toegang zal op maaiveld minimaal 14 meter moeten zijn en op de verdieping minimaal 8 meter.

Ambitie 4. Ruimte geven voor ontmoeting en verblijf

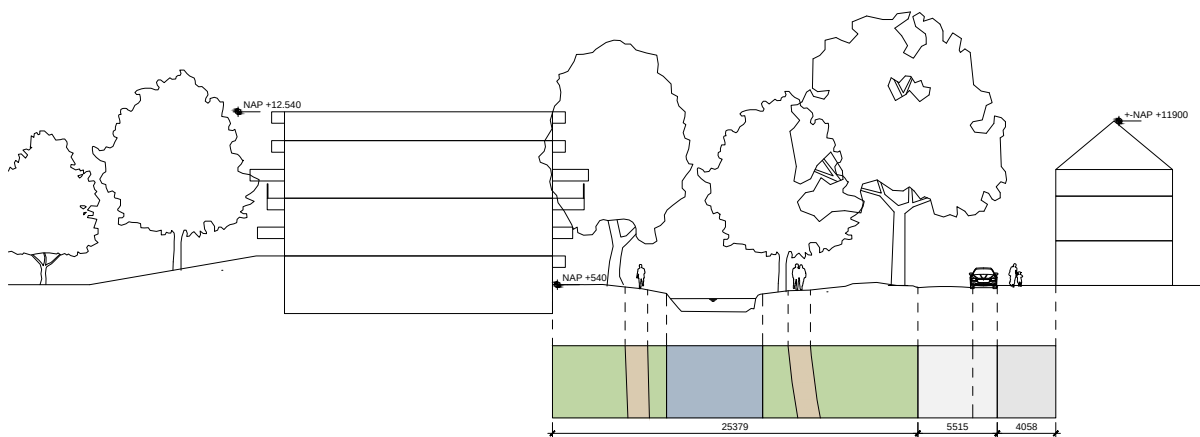
In de huidige situatie is het plangebied niet heel aantrekkelijk om te verblijven. De ontwikkeling wordt aangegrepen om deze aantrekkelijkheid te vergroten, zowel voor de bestaande als voor de nieuwe bewoners en gebruikers. De verschillende buitenruimtes hebben elk hun eigen gebruik, sfeer en karakter. Het ontwerp van de gebouwen en de keuze van bijvoorbeeld materialen, profielen en beplanting dient daarbij aan te sluiten. De beoogde kwaliteit zal in een later stadium nader worden uitgewerkt in het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

- De Clara van Sparwoudestraat krijgt een meer ontspannen en groen karakter en de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers wordt vergroot;
- De kwaliteit van het openbaar gebied wordt vergroot;
- In het ontwerp voor de buitenruimte zullen kansen vanuit de ondergrond een plek krijgen: ruimte voor klimaatadaptatie, ruimte voor combinaties als groen en bodem als spons en waterberging.

- Mobiliteit wordt in elke fase, zowel tijdelijk als definitief, zorgvuldig ingepast. Te denken valt aan ruimte voor voetganger en fietser, de busjes van de Herman Broerenschool, de parkeergelegenheid voor de nieuwe en de bestaande woningen bij de school en stallingsvoorzieningen en parkeergelegenheid voor de zwem/sportlocatie.

Ligging aan de Bieslandse Kade

Zoals eerder aangegeven is de Bieslandsekade / Bieslandse Molensloot de belangrijkste drager van de groenstructuur. Deze behoort tot het ecologisch hoofdnetwerk van Delft en vormt een belangrijke verbinding naar de Delftse Hout. Het is van belang dat de ontwikkeling deze structuur versterkt en in de toekomst een eventueel struinp pad aan de noordzijde van de kade mogelijk maakt. De begrenzing in het Kavelpaspoort voor de school is daarom zodanig dat er voldoende fysieke ruimte is om dit groene profiel mogelijk te maken. De groenzone tussen de school en de watergang kan wel door de school worden gebruikt, maar wordt niet formeel als schoolplein ingericht.



Figuur 10 Principeprofiel ter hoogte van school aan Bieslandse Kade

Clara van Sparwoudestraat

De Clara van Sparwoudestraat zal worden ingericht als autoluwe plek met groene (speel)plekken, ruimte voor buitensport en aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken voor gebruikers van het sportcentrum, schoolkinderen en bewoners van de buurt. De plek krijgt een meer ontspannen en groen karakter met als kernwoorden groen, uitdagend, klimaatadaptief en ontdekken. De toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers, en daarmee de doorwaadbaarheid van het gebied, wordt vergroot, terwijl de auto juist wordt geweerd. Busjes t.b.v. halen en brengen van leerlingen van de Herman Broerenschool en laad- en losverkeer van onder meer de bestaande- en de nieuwe woningen zijn hier te gast. Het vergroten van de levendigheid van deze plek vormt een belangrijke opgave bij de uitwerking van de zwem/sportlocatie.

Het is mogelijk om een secundaire entree van de zwem- en sportfuncties aan de Clara van Sparwoudestraat op te nemen. Deze gaat echter niet ten koste van de levendigheid en kwaliteit aan de hoofdassen.



Figuur 11 Impressie Clara van Sparwoudeplantsoen (nader uit te werken in Inrichtingsplan)



Figuur 12 Een groen, ontspannen plantsoen tussen de Jan Vermeerscholen en de Herman Broerenschool

Randvoorwaarden

De 4 ambities zijn vertaald in een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden. Deze zijn in onderstaande kaart weergegeven.

