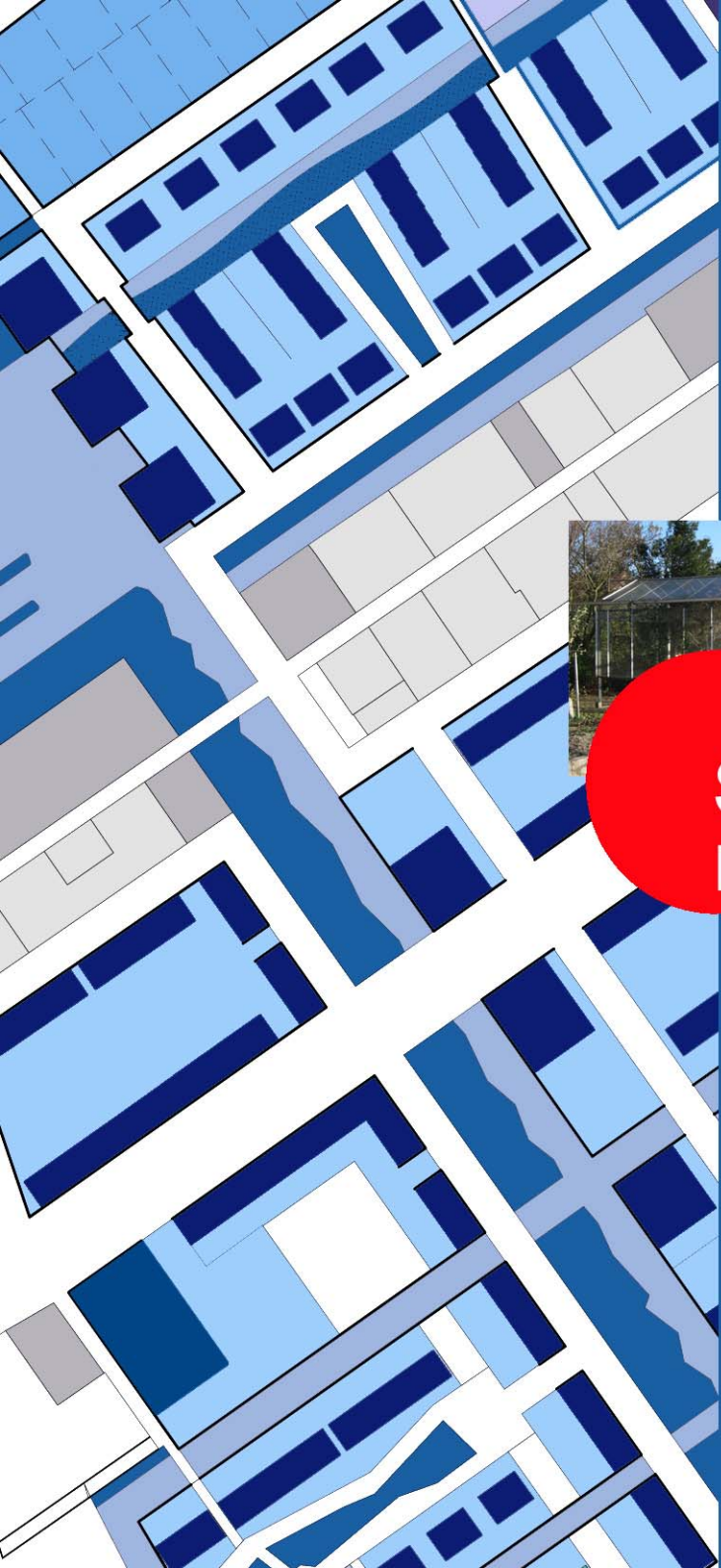




Stedenbouwkundig Ontwerp

Deelgebied 2 Voordijkshoorn

Stedenbouwkundig Ontwerp

Deelgebied 2 Voordijkshoorn

Vakteam Ruimtelijke Ordening

Delft, 9 november 2006

Inhoud

Inleiding	5
Stedenbouwkundig Ontwerp	7
Ruimtelijk kader	7
Concept.....	9
Woonmilieu	11
Voorzieningen	15
Ontwerpthema's	19
Eilanden	19
Laantjes en hofjes.....	21
Urban Villa's.....	23
Waterrijk groen.....	25
Grondgebruik	27
Oppervlaktes.....	27
Woningaantal indicatief.....	27
Colofon	29

Inleiding

De Harnaschpolder Delft is een grootschalige uitleglocatie bij de stad Delft. Het globale bestemmingsplan voor dit gebied wordt in twee delen verder uitgewerkt. Voor deelgebied één, Lookwatering West is al een uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan vastgesteld op 28 september 2006.

Het tweede deelgebied is Voordijkshoorn. Als onderlegger voor het uitwerkingsplan is een Stedenbouwkundig Ontwerp gemaakt.

De gemeente heeft de ambitie om kwalitatief hoogwaardig te bouwen in Harnaschpolder Delft. Het uitgangspunt in Voordijkshoorn is het creëren van een groene, waterrijke woonomgeving met een hoge verblijfskwaliteit.

Dit Stedenbouwkundig Ontwerp illustreert de achtergronden en motivatie van het deelgebied Voordijkshoorn, en wordt als bijlage gevoegd bij het Uitwerkingsplan.



Harnaschpolder; bedrijventerrein en woongebied



structurerende elementen

Stedenbouwkundig Ontwerp

Ruimtelijk kader

Het tweede deelgebied, Voordijkshoorn ligt aan de noordwestzijde van Delft, tegen de bebouwingsgrens van de Hoornse Hof aan. Tot niet zo lang geleden is het gebied, net als Lookwatering West (deelgebied 1), gebruikt voor glastuinbouw. De bebouwing in het gebied werd ontsloten vanuit de twee karakteristieke elementen, de Dijkhoornseweg en de Laan van Groenewegen.

In de nabijgelegen Hoornse Hof is al rekening gehouden met het doortrekken van de Kristalweg: de verlengde Kristalweg.

Ruggengraat

De Van Foreestweg/ verlengde Kristalweg kan worden gezien als ruggengraat van de wijken. De wijken zijn allen georganiseerd rondom een langgerekte ruimte haaks op deze as, met daartussen overgangselementen.

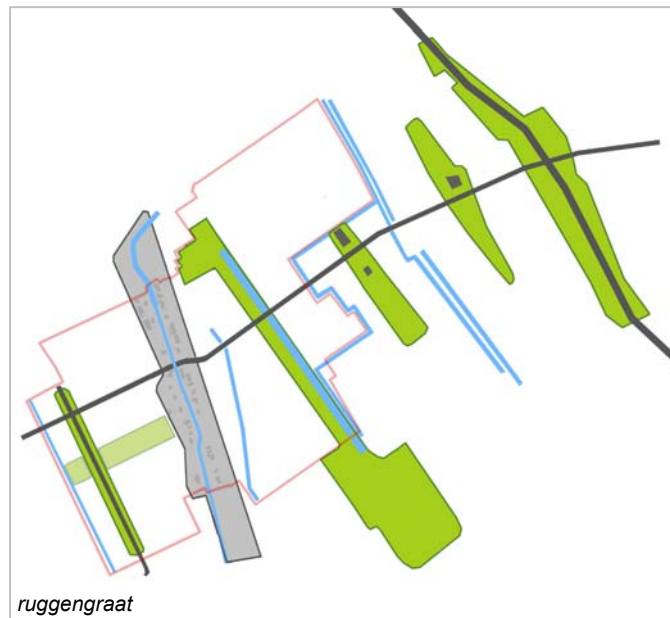
Er ontstaat zo een snoer van groene ruimten en overgangen, waarbij de brede watergang (structurerend element) in deelgebied 2, het bestaande lint en de HOV-baan geregen worden aan de ruggengraat.

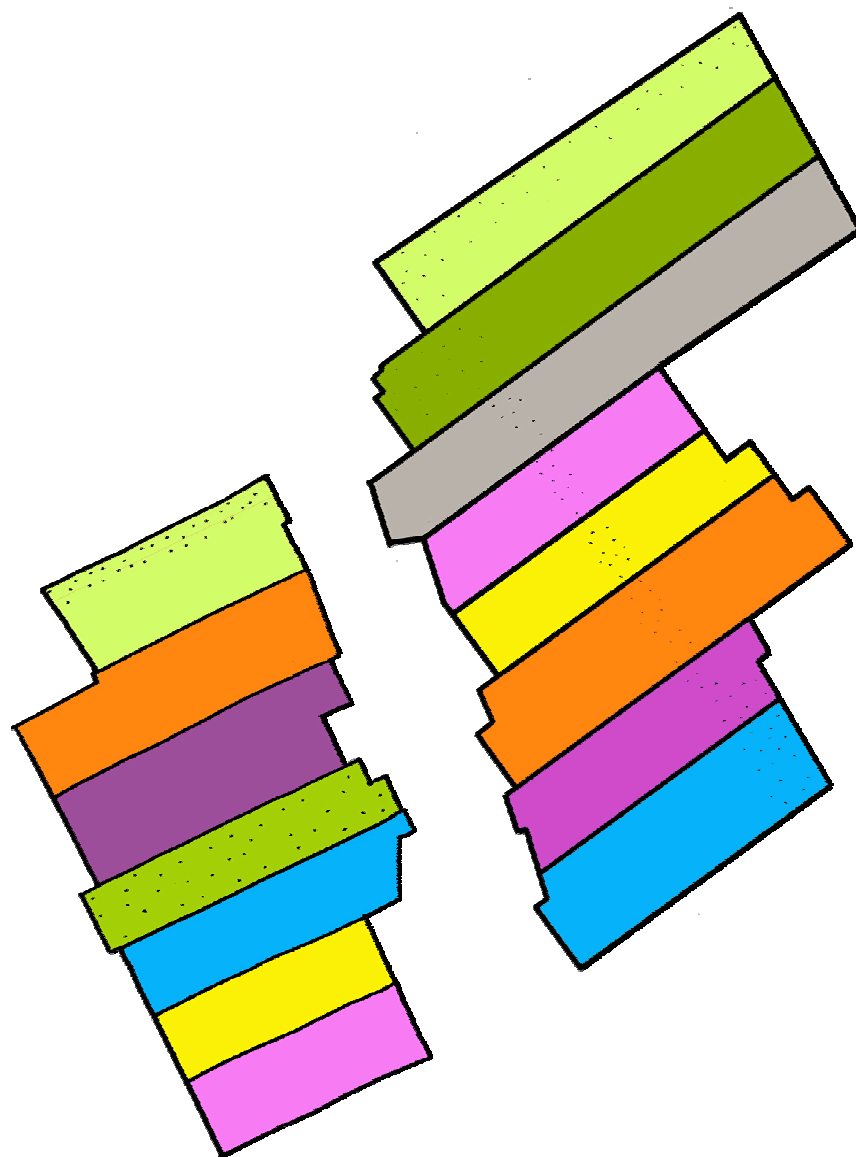
De Hoornse Hof is geheel vanuit het midden georganiseerd. Aan de rand van het woongebied zijn de achterkanten van de woningen naar deelgebied 2 gericht. Aan de zuidkant van het

gebied lopen een watergang en een fietspad met daarachter een woonwijk.

De noordzijde wordt begrensd door een schaarse hoeveelheid bebouwing langs de Kastanjewetering.

Kenmerkend voor deelgebied 2 is dat het in twee stukken geknipt wordt door de lintbebouwing langs de Laan van Groenewegen, noord en zuid.





landschap als onderlegger

Concept

Polderstructuur

De buurt wordt van binnenuit georganiseerd, aansluitend op het concept voor deelgebied 1.

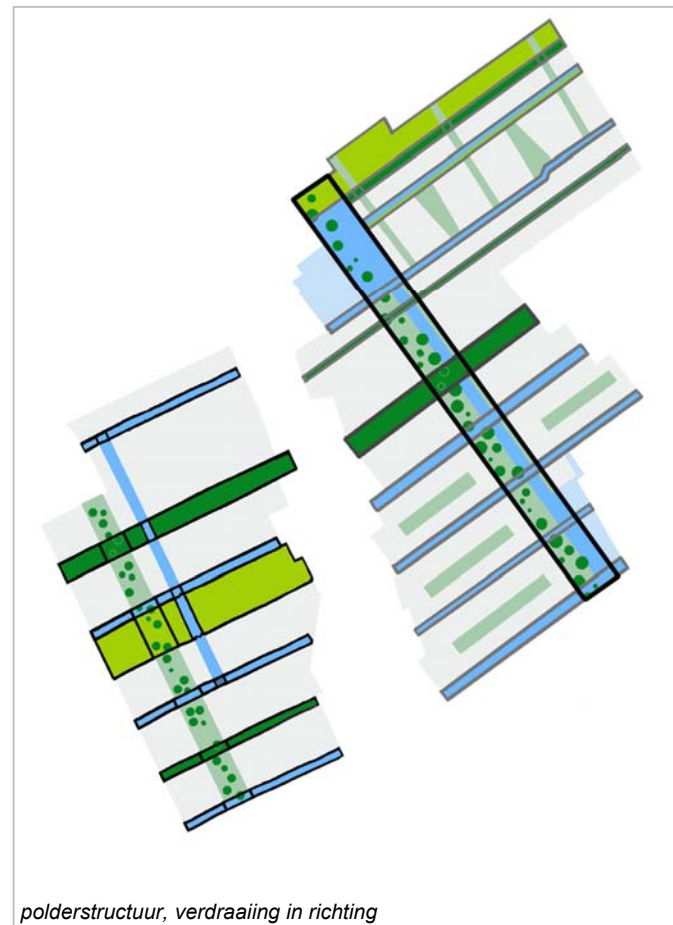
De opbouw van het bestaande landschap en de aansluiting op het karakter van de omgeving staan centraal. De richting van de polderverkaveling wordt gebruikt als onderlegger voor de inrichting, de kwaliteit komt uit van binnenuit zonder aandacht te verliezen voor de randen.

In de eenvoudige opzet met straten en watergangen in de richting van de oorspronkelijke polderverkaveling is een aantal structurerende elementen opgenomen. Tussen deelgebied 1 en deelgebied 2 is er een verdraaiing in de kavelrichting zichtbaar.

Structureerende elementen

Haaks op de polderrichting is in beide deelgebieden een structurerend element opgenomen. In deelgebied 1 is het de HOV-baan, in deelgebied 2 de Parkzone, waar water en groen de centrale drager van de buurt vormen: een ruggengraat met ribben.

Deelgebied 1 en 2 worden gescheiden door een overgangselement: het historisch gegroeide dubbellint, de Dijkhoornseweg en de Lookwating.





plankaart Voordijkshoorn, deelgebied 2



Woonmilieu

Deelgebied 1 Lookwatering West is mede door de HOV-baan die het gebied doorkruist, het dichtst bebouwde gedeelte van Harnaschpolder Delft. In deelgebied 2 Voordijkshoorn ligt de woningdichtheid lager.

Deelgebied 2 heeft een ontspannen woonmilieu met veel groen en water. De woningen komen voor het grootste deel te liggen op eilanden en langs water of hofjes. Het consequent doorzetten van het verkavelingspatroon levert een solide basis, waarbinnen creatieve en flexibele woonconcepten een plek kunnen krijgen.

Er is gestreefd naar het creëren van verschillende woonsferen. Langs de hoofdontsluiting liggen de bijzondere functies en hogere accenten van de wijk. Daarachter liggen in het zuiden de woningen gegroepeerd op eilanden rond een centrale ruimte. Het noordelijke deel zijn meer hofjes en laantjes met een gemeenschappelijke groenstructuur er tussen door.

Het hele gebied wordt groen en waterrijk. De Parkzone ligt als een ruggengraat door het gebied en dooradert de wijk met zijn zijtakken, de sloten. De plas in het noorden en de ruigte zone worden verderop nader belicht.



Dragers

Groen en water

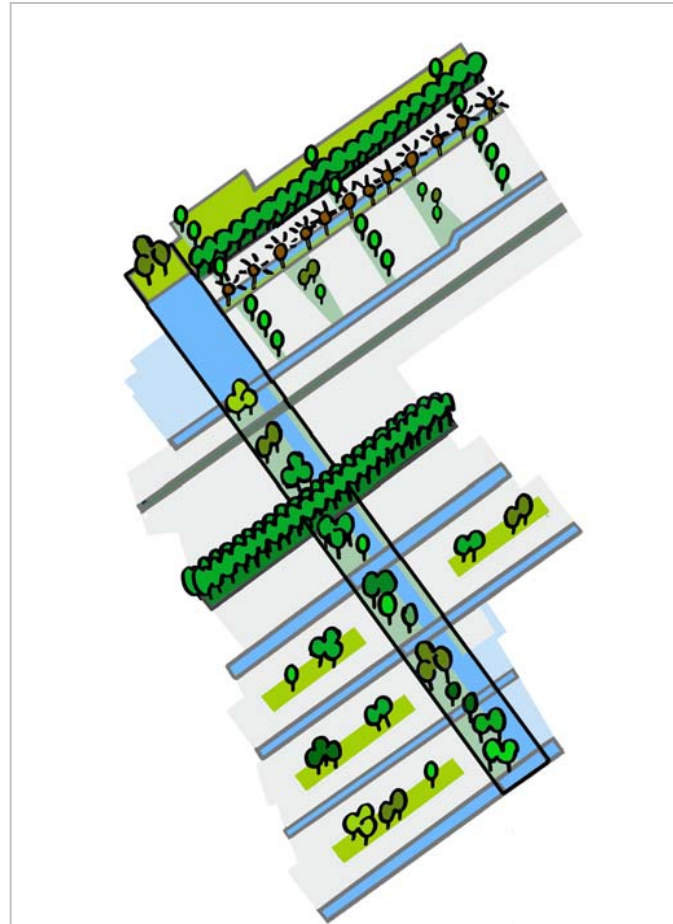
De basis structuur in de wijk is gebaseerd op de richting van het slotenpatroon. De hoofdstructuur bestaat uit de noord-zuid lopende Parkzone met de daar dwars op liggende hoofdvaarten



waterstructuur

van 12 meter breed. Daartussen liggen de sloten van 8 meter breed.

Voor de hofjes en centrale ruimtes zullen ingericht worden als verblijfsgebied. De structurerende groen en water elementen zijn recreatief wandel/ gebruiksged.



groen/ water structuur

Verkeer

De Verlengde Kristalweg is de centrale toegang van Voordijshoorn. Vanaf deze weg zijn de buurten ontsloten. In bijna alle gevallen is er een mogelijkheid voor auto's om rond te rijden.



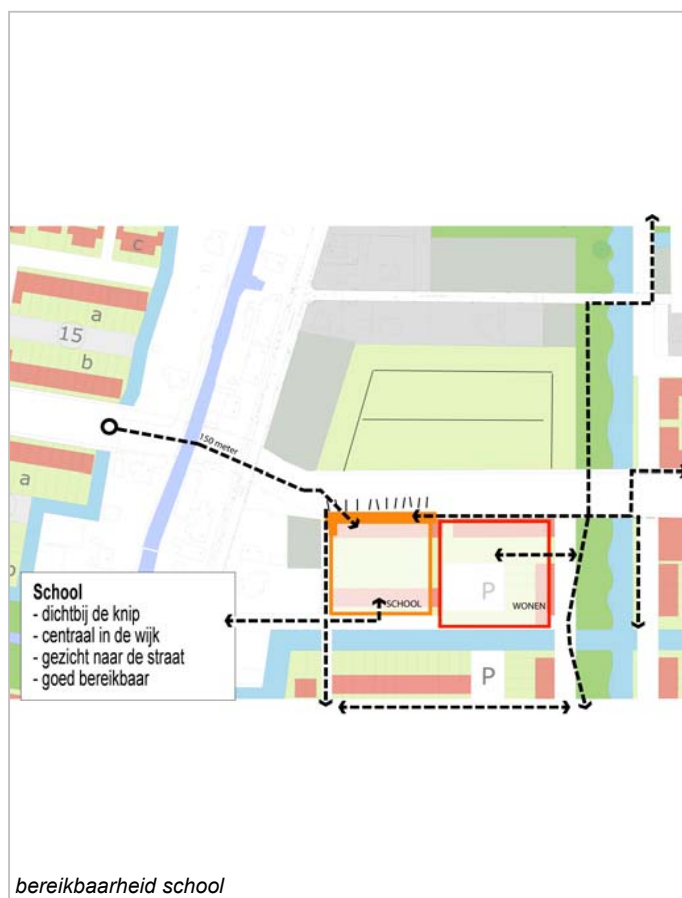
autoverkeer

Voor het langzame verkeer zijn er ± 11 toegangen tot de wijk. Door de Parkzone en rondom de plas is de mogelijkheid om een ommetje te maken.

In de Verlengde Kristalweg en de Laan van Groenewegen komt een knip voor autoverkeer.



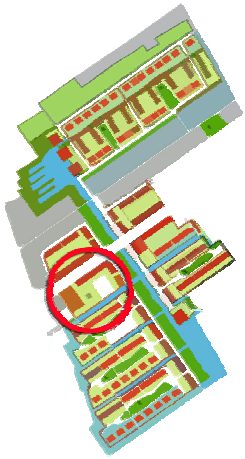
langzaam verkeer



Voorzieningen

De school en de zorg worden in deelgebied 2 geclusterd in de velden rondom de Verlengde Kristalweg. Speelvoorzieningen worden verspreid over de wijk. Vooralsnog zijn er geen andere voorzieningen gedacht in deelgebied 2.

School



In de wijk komt een Brede School waarin twee scholen komen, naschoolse opvang en kinderopvang. De school krijgt een centrale ligging langs de Verlengde Kristalweg, dichtbij de knip. De school is zo van alle kanten zo goed en veilig mogelijk bereikbaar voor voetgangers, fietsers en autoverkeer. Kindvriendelijke routes krijgen hier bijzondere aandacht.

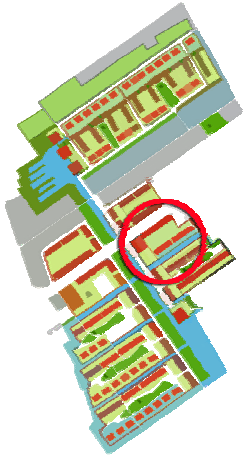
De school moet een herkenbaar bijzonder gebouw worden.

Het gebouw moet een centrale functie gaan vervullen in de wijk. Het schoolplein wordt gekoppeld aan de wijk en is ook na schooltijd toegankelijk voor spel en verblijf. Er wordt gedacht aan het realiseren van verschillende plekken rondom de school in plaats van één plein, zodat er voor verschillende leeftijdsgroepen mogelijkheden zijn om rustig te spelen.

De school moet ruimte bieden en flexibel ontworpen worden zodat deze makkelijk in kan spelen op vernieuwingen in het onderwijs.

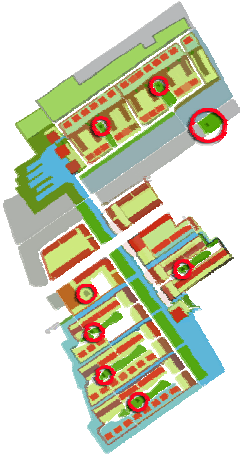


Zorg



Bij de entree van de wijk komt aan de zuidzijde van de Verlengde Kristalweg een zone met woonvoorzieningen voor verschillende zorginstanties. Er zal hier een mix ontstaan van Ouderenwoningen van Vestia, groepswoningen van IPSE, Pieter van Foreest en Steinmetz. Er wordt nadrukkelijk géén groot complex gebouwd, maar kleinschalige woonvormen. De woningen zullen er uit komen te zien als reguliere eengezinswoningen en appartementen. Ter plaatse van de kruising tussen de Verlengde Kristalweg en de Parkzone komt een slank hoogteaccent van ongeveer 8 bouwlagen, hierin kunnen bijvoorbeeld de ouderenwoningen een plek krijgen.

Speelplekken

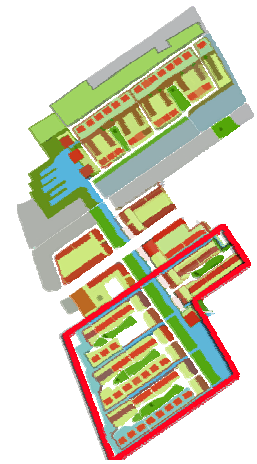


In Voordijkshoorn komen 7 speelplekken en één trapveldje. Ze worden verspreid over de hofjes en eilanden.

Het schoolplein wordt gekoppeld aan de wijk als één van de speelplekken. Een informele route loopt door het gebied heen en koppelt de speelplekken. Deze is zodanig aangelegd dat kinderen er veilig én prettig langs kunnen lopen en fietsen.

Naast deze officiële speelplekken komen er in de wijk diverse spelaanleidingen. Slim en multifunctioneel ruimtegebruik kan dus leiden tot een grotere bespeelbaarheid van de wijk. Kinderen zijn creatief en kunnen hun hele omgeving als speelruimte omtoveren. Van een helling kun je skaten, in bosjes kun je een hut bouwen, onder een brug kun je je verstoppen, op trottoirtegels kun je krijten, hinkelen en knikkeren. Gedacht kan worden aan hekken, paaltjes en hoogteverschillen. Vooral in de Parkzone en de ruigte zone kunnen dit soort spelaanleidingen een plek krijgen.



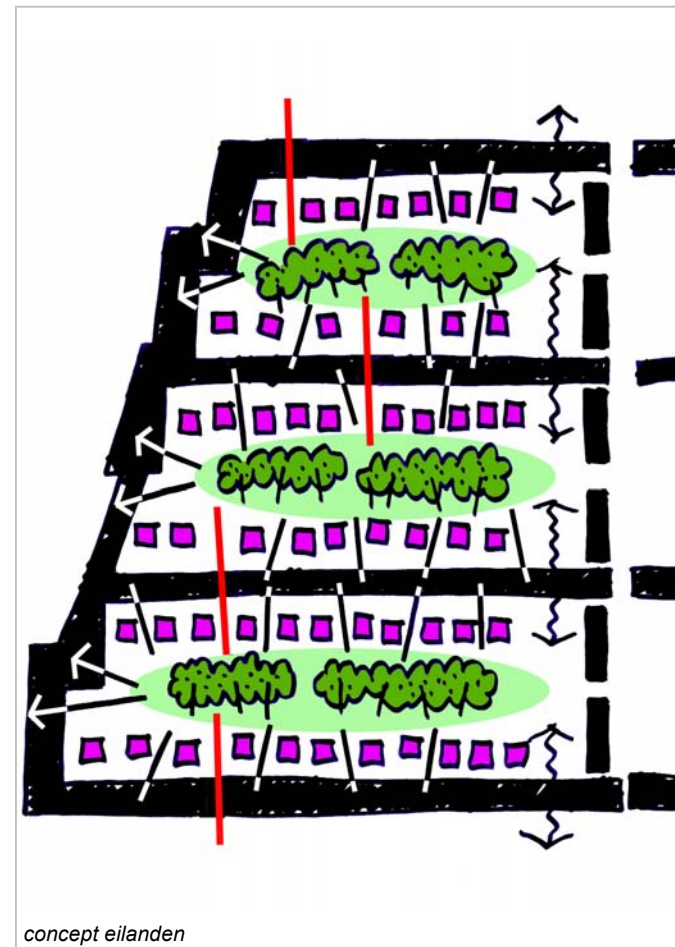


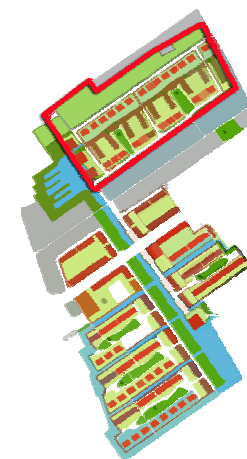
fotomontage sfeer eiland

Ontwerpthema's

Eilanden

- 4 eilanden: 3 ten westen van de Parkzone, 1 ten oosten.
- Elk eiland krijgt eigen sfeer en identiteit.
- De woningen staan gegroepeerd rondom een centrale ruimte.
- Er wordt gestreefd naar een gevarieerd beeld.
- Interne oriëntatie.
- Parkeren wordt opgelost parkeerkoffers en in kleine clustertjes verspreid over het hof.
- Op een aantal plekken is vanaf de centrale ruimte het water te beleven.
-
- Over de eilanden loopt een informele route van zuid naar noord, deze route koppelt alle speelplekken en komt uit bij de school.

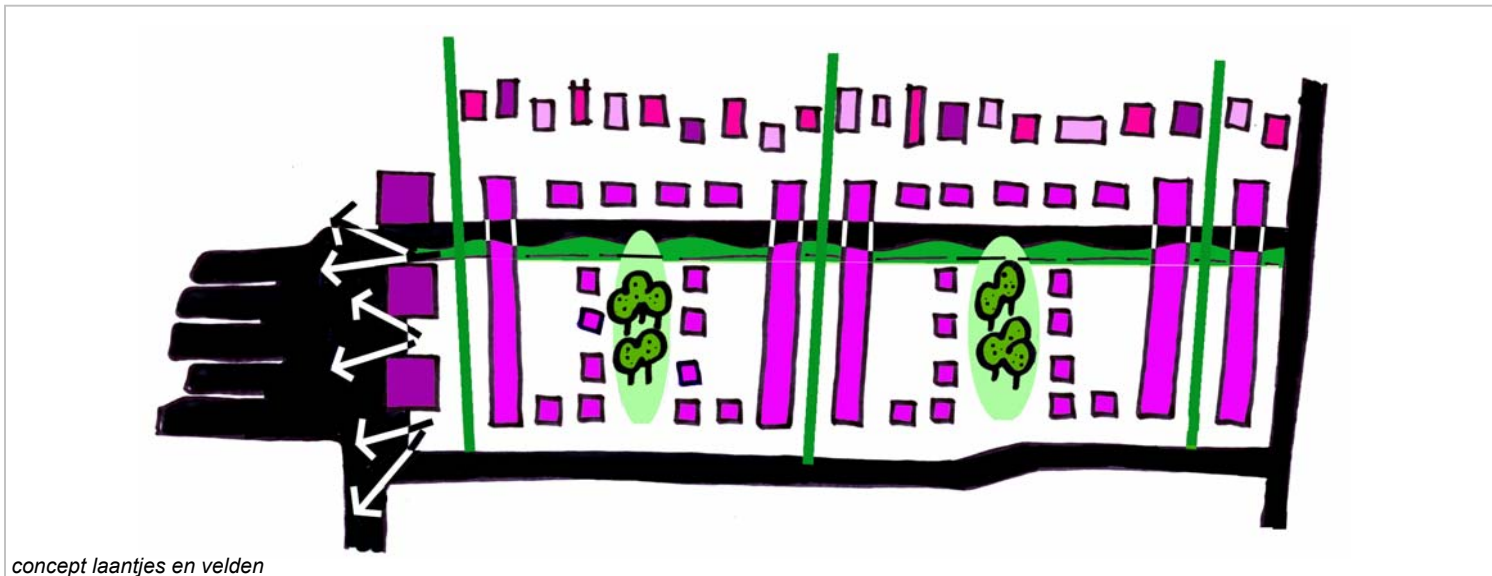




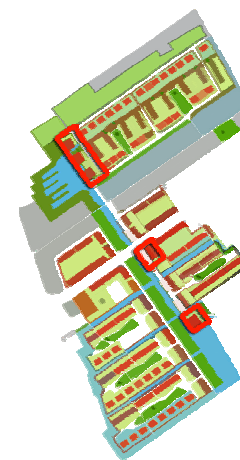
fotomontage sfeer ruigte zone

Laantjes en hofjes

- Inpassing van bestaande lintbebouwing
- Sfeer die past bij de Laan van Groenewegen en kleine weijtjes.
- In de hoofdrichting komen twee 'linten'.
- Dwars erop contrast tussen compacte rijen en hofjes met lossere bebouwing. Afwisseling van laantjes en hofjes.
- Kavels met ecologisch wonen in het groen.
- Op de rand van de plas komen kleine urban villa's.
- Beeldbepalende ruige groene zone met doorlopend water. Langs het water komt een pad die het hele gebied verbindt met de plas.



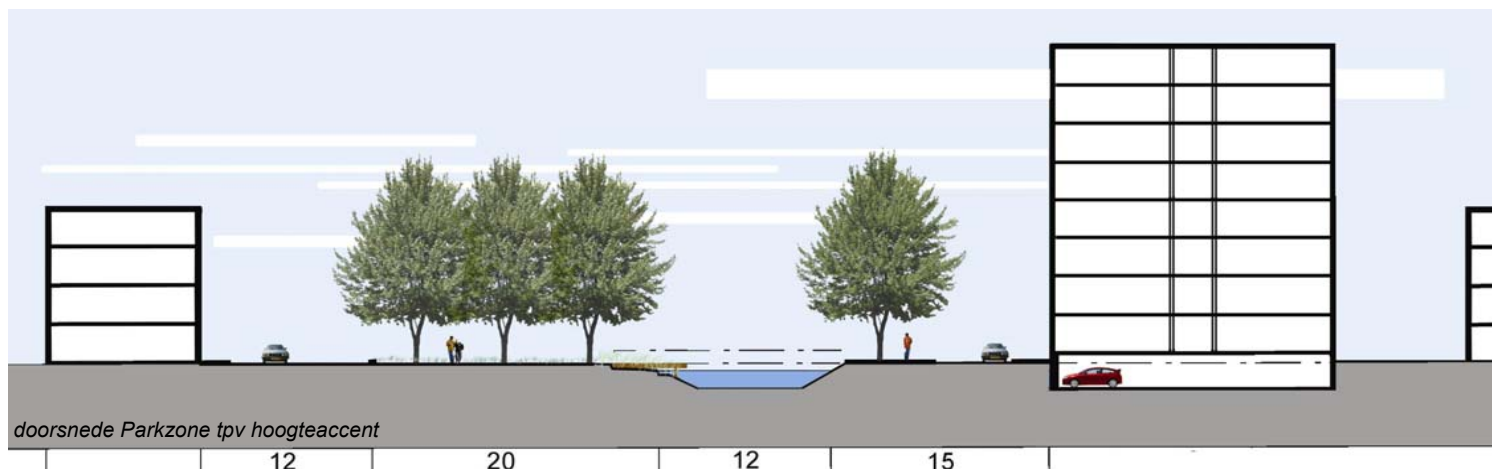
concept laantjes en velden



fotomontage sfeer Parkzone, zicht op hoogbouw

Urban Villa's

- Vier urban villa's (drie kleine noord en één zuid) en één hoogte accent langs de Parkzone.
- Maximaal 4 bouwlagen, hoogteaccent max. 8 bouwlagen.
- Urban Villa's staan langs de plas en bieden prachtig uitzicht over de Parkzone.
- Het zuidelijkste gebouw staat op een eilandje.
- Hoogteaccent staat op kruispunt Verlengde Kristalweg en Parkzone.
- In het noorden staan de Urban Villa's met de voeten in de plas (op palen). Dubbel grondgebruik.
- Zichten tussen de blokken door op het water voor de achterliggende buurt.
- Oevers tussen de Urban Villa's zijn openbaar, verblijfsplek aan het water.

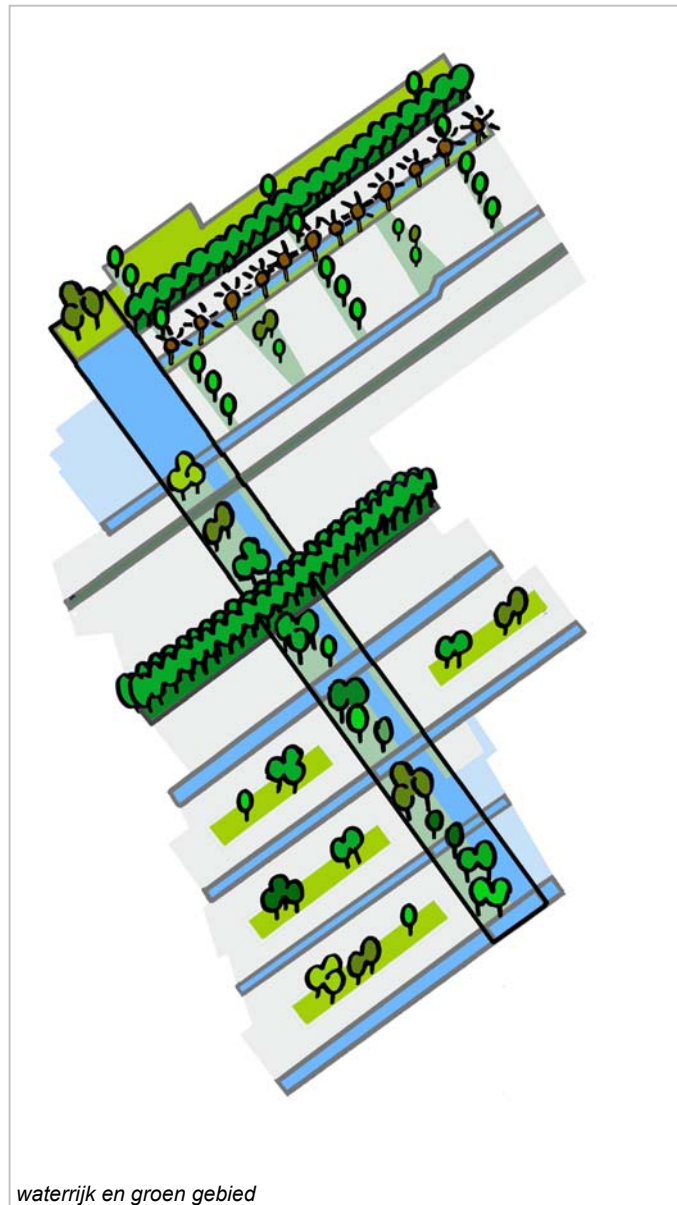




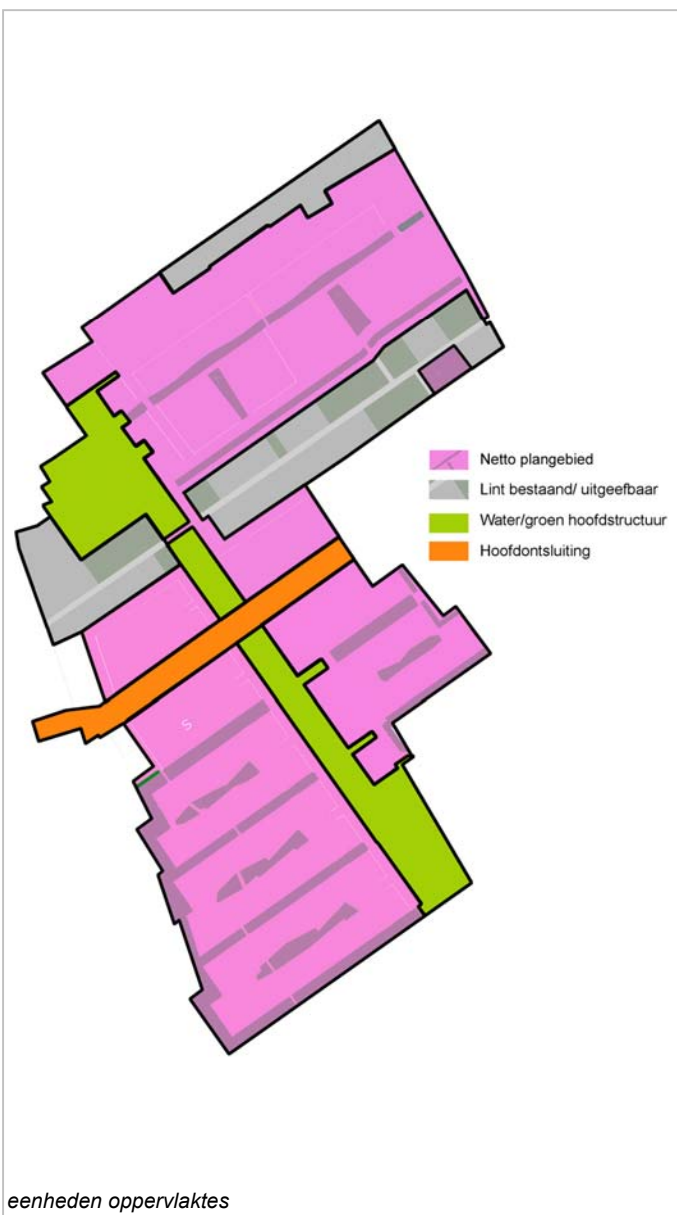
fotomontage sfeer plas

Waterrijk groen

- Waterrijk gebied.
- Parkzone is Ecologische hoofdstructuur.
- Open en besloten groen.
- Groene hofjes en laantjes.
- Water achter de woningen. Streven naar groene oevers achter de woningen.
- Wandel en jog- rondjes door Parkzone en rondom de plas.
- Veel groene oevers.
- Onderzoek naar innovatieve waterwoningen in zuiden



waterrijk en groen gebied



Grondgebruik

Oppervlaktes

Om een gevoel te krijgen bij de maat en schaal van het gebied zijn in dit hoofdstuk de oppervlaktes en aantallen uiteengezet. De woningdichtheid is bepaald aan de hand van de oppervlakte van de Netto plangebied (zie tabel hieronder).

Vlakken	Oppervlakte	Percentages
Netto plangebied	19,4 ha	70 %
Lint bestaand	2,7 ha	10 %
Lint uitgeefbaar	1,4 ha	5 %
Water hoofdstructuur	1,8 ha	7 %
Groen hoofdstructuur	1,5 ha	5 %
Hoofdontsluiting	0,9 ha	3 %
Plangebied totaal	27,7 ha	100 %

Netto plangebied bestaat uit:

Netto plangebied	19,4 ha	100%
Water secundair	2,0 ha	10 %
Groen secundair	1,3 ha	7 %
Uitgeefbaar	10,8 ha	56 %
Openbaar	5,3 ha	27 %

nb. oppervlaktes gemeten per 9 november 2006

Woningaantal indicatief

Woningdifferentiatie in Voordijkshoorn:

Categorie	Eengezins	Meergezins	Totaal
sociaal	65	122	187
middel duur	67	24	91
duur	311	33	344
Totaal	443	179	622

nb. tevens 20 woningen in Lint (maakt totaal 642)

Woningdichtheid deelgebied 2 = **32 won/ha**.

Deze dichtheid is gebaseerd op het Netto plangebied, dat wil zeggen Totale oppervlakte min Lint, Parkzone (hoofd water- en groenstructuur) en Verlengde Kristalweg (hoofd infrastructuur).

Colofon

In opdracht van
Projectgroep Harnaschpolder Delft

Opgesteld door:

Vakteam Ruimtelijke ordening
Laurens Engelbrecht
Janet Otter

Ingenieursbureau
Christiaan Beekhuis
Moniek Wibier

Projectleider
Henk Twisk

Gemeente Delft
9 november 2006

