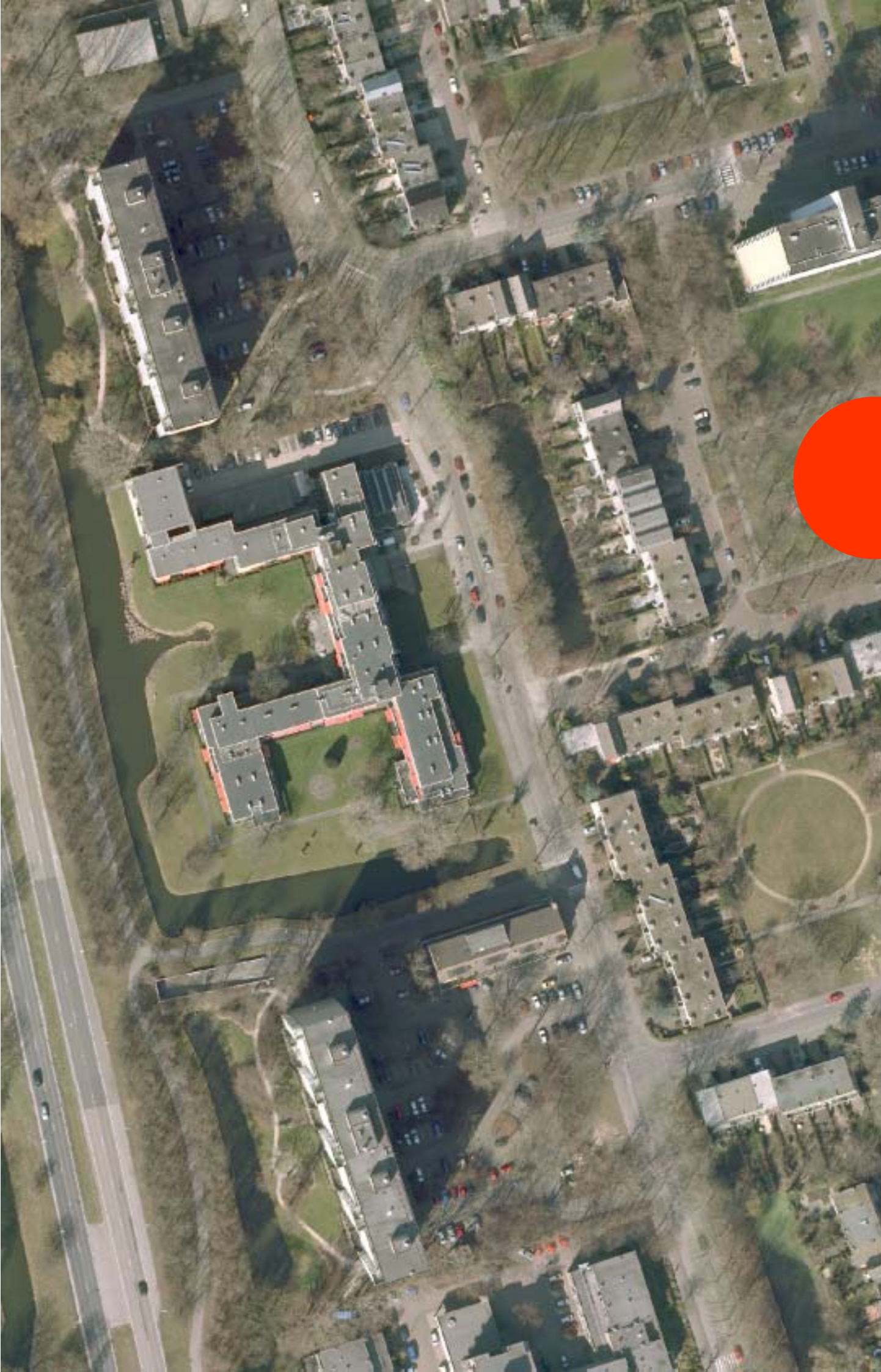




Gebiedsvisie

Voorhof Zuidwest

d.d. 23-03-2007

GEBIEDSVISIE VOORHOF ZUIDWEST

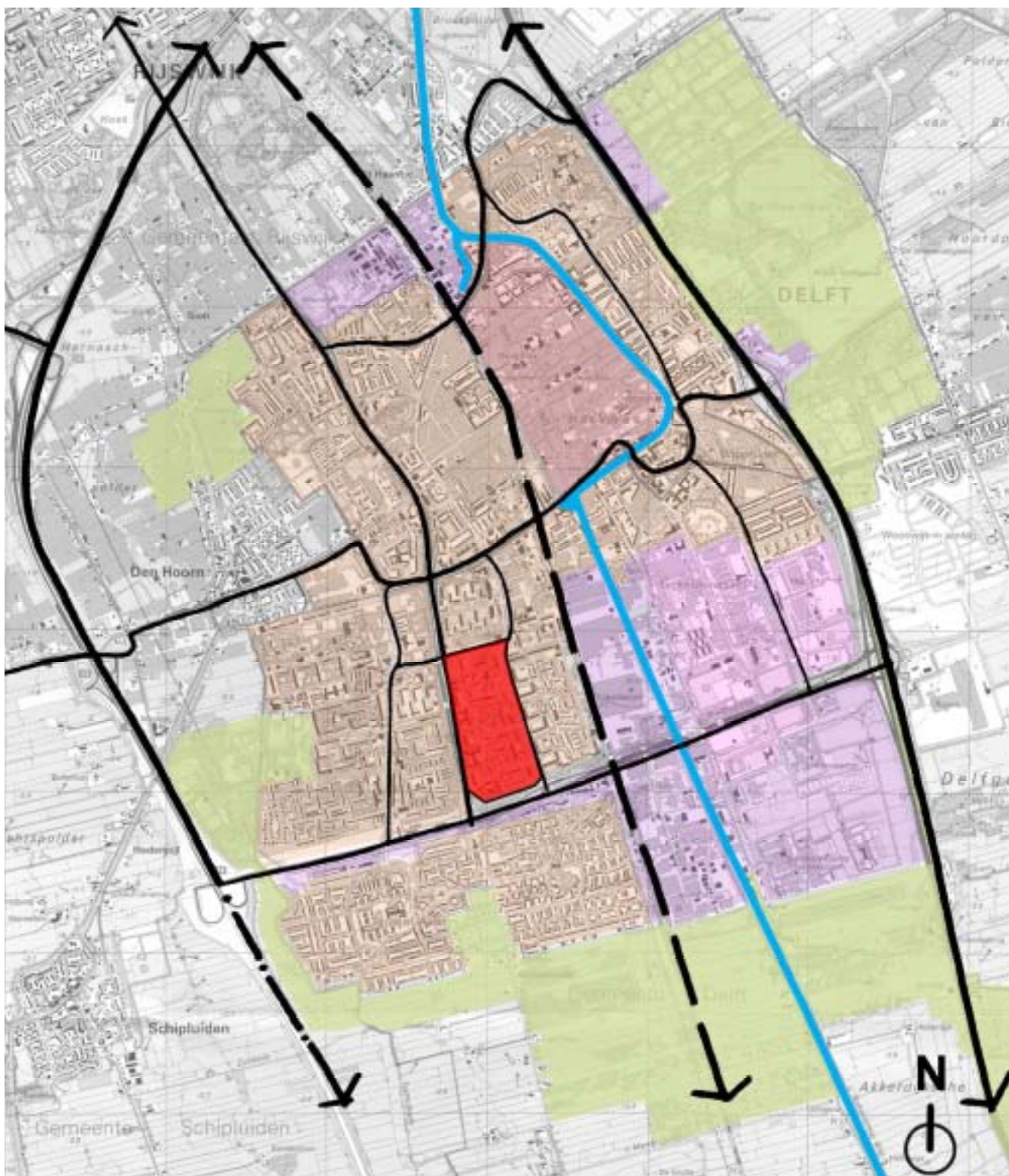
→ d.d. 23-03-2007
Gemeente Delft



Luchtfoto Voorhof Zuidwest

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Waarom een visie?	5
1.2	De wijk Voorhof Zuidwest	5
1.3	Relatie met ruimtelijke visie op stedelijk niveau	5
1.4	Proces	6
1.5	Bestemmingsplan	6
1.6	Leeswijzer	6
2	KENSCHETS VOORHOF ZUIDWEST	7
2.1	Structuur	7
2.1.1	Stedenbouwkundig ontwerp	7
2.1.2	Bebouwing en bouwhoogte	7
2.1.3	Stempels en repetitie	7
2.1.4	Randen en middengebied	7
2.1.5	Groen en water	8
2.1.6	Auto-ontsluiting, OV en langzaam verkeer	8
2.1.7	Overzicht ruimtelijke kwaliteiten	8
2.2	Thema's	9
2.2.1	Bevolking en wonen	9
2.2.2	Voorzieningen	9
2.2.3	Woon- en leefomgeving	9
3	ONTWIKKELINGEN	11
3.1	Woonservicezone en zorginstellingen	11
3.2	Scholen en overige gemeentelijke gebouwen	12
3.3	Winkels en overige voorzieningen	12
3.4	Woningen	12
3.5	Openbaar gebied	12
3.5.1	Infrastructuur	12
3.5.2	Groen	13
3.5.3	Water	13
4	VISIE	15
4.1	Ontwikkelingsstrategie	15
4.2	Inspiratiekaart	15
4.3	Transformatiegebieden	15
4.4	Kader ontwikkelingsplannen	18



Kaart 1. ligging plangebied



Kaart 2. plangrens en straatnamen

1 INLEIDING

1.1 Waarom een visie?

In de loop van 2005 is duidelijk geworden dat er in het gebied Voorhof Zuidwest meerdere particuliere bouwinitiatieven werden voorbereid. Omdat deze plannen veel impact (kunnen) hebben op elkaar en aanpalende gebieden heeft de gemeente alle initiatieven in kaart gebracht. Uit de inventarisatie is gebleken dat in twee woonzorgcentra op en rond de Aart van der Leeuwlaan veranderprocessen gaande zijn, en verder rond de Marcushof, Philadelphia en Zonnehof aan de Roland Holstlaan, de Koninkrijkszaal Wippolder aan de J.J. Slauerhofflaan en rond het winkelcentrum Martinus Nijhofflaan. Daarnaast zijn er op termijn ontwikkelingen mogelijk in de zuidwestelijke hoek van de wijk, aan de Kruithuisweg, Voorhofdreef en Provincialeweg. Achtergrond bij de inventarisatie is dat voorkomen moet worden dat de diverse ruimtelijke ontwikkelingen onderling of met andere belangen in het gebied conflicteren en dat een optimale ontwikkeling van dit wijkdeel wordt bevorderd via het vergroten van draagvlak, samenhang en samenwerking.

Het is in dit proces van belang dat gemeente Delft in goede samenwerking met corporaties en zorg-instellingen, andere betrokkenen en belanghebbenden duidelijk aangeeft vanuit welk perspectief zij ontwikkelingen in het gebied nu en in de toekomst faciliteert of zelf uitvoert. De gezamenlijke inspanning is gericht op het realiseren van een breed gedragen, integraal en duurzaam ontwikkelingsperspectief als kader voor concrete maatregelen en ingrepen waarbij de leefbaarheid van de wijk Voorhof Zuidwest wordt verbeterd.

Deze benadering heeft geleid tot voorliggende Gebiedsvisie. Deze visie geeft globaal aan welke ontwikkelingsrichting de gemeente en andere partijen in dit gebied de komende tien à vijftien jaar voor ogen staat en op welke wijze de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen wordt bewaakt. De Gebiedsvisie heeft de volgende functies:

- Discussiestuk om met betrokken partijen, eigenaren, overheden, bewoners en andere

- betrokkenen en belanghebbenden tot een breed gedragen ontwikkelingsperspectief te komen;
- Prioriteiten stellen in de gemeentelijke betrokkenheid: waar is een actieve aanpak vanuit de gemeente wenselijk en mogelijk en waar zal het initiatief vooral bij private partijen liggen;
- Vanuit die prioriteitstelling kunnen deelprojecten en randvoorwaarden voor uitvoering worden benoemd en uitgezet;
- Onderlegger voor ontwikkelingsovereenkomsten met corporaties, marktpartijen en instellingen;
- Afstemmingskader voor lopende en komende bouwinitiatieven;
- Onderlegger voor toekomstige herziening van het bestemmingsplan via ontwikkelingsplannen.

1.2 De wijk Voorhof Zuidwest

Voorhof Zuidwest ligt ten zuidwesten van de binnenstad. De wijk is omsloten door grote wegen, te weten: de Provincialeweg, de Kruithuisweg, de Voorhofdreef en de Martinus Nijhofflaan (zie kaart 1 en 2). De wijk Voorhof Zuidwest maakt onderdeel uit van het uitbreidingsplan Voorhof (1960). Voorhof is in de jaren '60 van de vorige eeuw ontworpen vanuit de toen heersende 'moderne' stedenbouwkundige principes. De wijk is als één 'functioneel' schema ontworpen met een scheiding van woongebieden, werkgebieden en voorzieningen. De openbare ruimte bestaat uit een hiërarchische opbouw van wegen en groen. Voorhof Zuidwest wordt gekenmerkt door hoogbouwflats aan de randen en laagbouwwoningen in het middengebied. De wijk heeft relatief veel maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen, zoals twee verzorgingstehuizen, een aantal scholen, winkels, kantoren en enkele religieuze instellingen.

Voorhof Zuidwest is een dichtbevolkte wijk. De wijk telt ruim 4.200 inwoners. Dit betekent een dichtheid van 96 inwoners per hectare (in 2006), tegen gemiddeld 67 inwoners per hectare voor alle Delftse woonwijken (dit is exclusief Delftse Hout, Abtswoude, Schieweg en Ruiven). De inwonersdichtheid van Voorhof Zuidwest

is vergelijkbaar met bijvoorbeeld de Afrikabuurt in Tanthof-West, de Vogelbuurt in Tanthof-Oost, Wippolder (Noord en –Zuid) en de Kuyperwijk (Noord en -Zuid). Afgezet tegen het gemiddelde van 67 inwoners per hectare voor alle Delftse woonwijken is de bevolkingsdichtheid van Voorhof Zuidwest weliswaar aan de hoge kant, maar er zijn in Delft ook gebieden aan te wijzen met een aanmerkelijk hogere dichtheid, zoals Buitenhof Noord/ Gillisbuurt, Voorhof Zuidoost, Poptahof (Noord en –Zuid) en Krakeelpolder/ Westerkwartier.

In Voorhof Zuidwest wonen relatief veel ouderen, vooral door de aanwezigheid van de twee verzorgingstehuizen 'Stefanna' en 'Abtswoude'. Het aandeel jonge gezinnen ligt in Voorhof Zuidwest onder het Delftse gemiddelde. Dit komt doordat de gestapelde woningen, waaronder de studentenflats aan de E. du Perronlaan en Roland Holstlaan, grotendeels bewoond worden door één- en tweepersoons-huishoudens. De meeste woningen zijn particulier eigendom. De studentenflats en verzorgingstehuizen zijn in bezit van respectievelijk een woningbouwvereniging en twee zorginstellingen. Op kaart 3 (bladzijde 6) is de eigendomsituatie weergegeven.

1.3 Relatie met ruimtelijke visie op stedelijk niveau

Als overkoepelend ruimtelijk concept voor de stad Delft geldt de 'complete en compacte kennisstad'. In de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (vastgesteld in 1998) is het concept nader uitgewerkt. Dit betekent enerzijds dat Delft ruimte moet bieden aan kennisgeoriënteerde bedrijven en afgeleide werkgelegenheid, aan huisvesting voor bewoners en werknemers van de (kennis)bedrijven en aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voldoende recreatiemogelijkheden. Anderzijds betekent dit het accommoderen van de ruimtelijke opgaven waar Delft voor staat binnen het bestaand stedelijk gebied. Delft heeft beperkte ruimte binnen haar grondgebied voor het realiseren van nieuwe uitbreidingen ten behoeve van woningbouw.

Toch zullen er nieuwe woningen gebouwd moeten worden om het huidige inwonertal te kunnen handhaven. Immers door de daling van de gemiddelde woningbezetting zijn er, over de hele stad bezien, meer woningen nodig voor hetzelfde aantal inwoners. Daarnaast laat de bevolkingsprognose van de gemeente een lichte groei zien (naar circa 102.000 inwoners in 2015; een groei van circa 7%). Deze bevolkingstoename is nodig om ook in de toekomst een vitale stad te zijn met een volwaardig en volledig voorzieningenniveau. De bouwopgave voor de komende periode ligt, met uitzondering van Harnaschpolder, derhalve in de bestaande stad. Door middel van herstructurering van woongebieden en transformatie van bedrijvengebieden dient ruimte gevonden te worden voor de bouw van extra woningen. Op sommige plekken zal dit leiden tot 'verdichting' (ook in de 'hoogte'). Ook qua woonmilieus wil Delft een complete stad zijn met een diversiteit in het woningaanbod. Zoals vermeld in de gemeentelijke Waterstructuurvisie (2005) en het Ecologieplan (2004) moet er in de wijk Voorhof Zuidwest ook ruimte gezocht worden voor het creëren van meer open water en voldoende openbaar groen inclusief speelruimte voor kinderen. Dit betekent dat er behalve 'verdichting' ook gezocht moet worden naar 'verdunding' van bepaalde gebieden.

Voorhof Zuidwest is één van de wijken waar de komende jaren enkele vernieuwings- en/of herstructureringsopgaven zullen worden gerealiseerd. De specifieke relaties van de in deze paragraaf genoemde ruimtelijke thema's met wonen worden in 2007 uitgewerkt in een op te stellen Woonvisie. Deze Gebiedsvisie biedt, binnen de visie op het niveau van de gehele stad, een ruimtelijk kader waarin de opgaven waar Voorhof Zuidwest voor staat in onderlinge samenhang worden bezien, zodat een balans gevonden wordt tussen consolideren en transformeren; verdichten en verdunnen.

1.4 Proces

De Gebiedsvisie is, in opdracht van Vestia, Woonbron, Pieter van Foreest en gemeente Delft, opgesteld door een ambtelijke werkgroep waarin de betrokken vakdisciplines vertegenwoordigd zijn. Halverwege het planproces is een brede groep betrokken partijen geïnformeerd en geconsulteerd tijdens een workshop, gehouden op 11 oktober 2006. De resultaten van deze workshop zijn verwerkt in de Gebiedsvisie. Het verslag van de workshop is opgenomen als separate bijlage.

De Gebiedsvisie doorloopt de volgende procedure:

- Bespreking van het concept in de het Bestuurlijk overleg Voorhof ZW waarin gemeente, woningbouwverenigingen en zorginstellingen vertegenwoordigd zijn;
- Het college van B&W van Delft geeft het conceptrapport vrij voor discussie;
- De concept Gebiedsvisie wordt ter inzage gelegd;
- De inspraakreacties worden verwerkt;
- De commissie geeft aan of het (aangepaste) stuk als grondslag kan dienen voor verdere planontwikkeling en overleg met betrokken partijen;
- De Gebiedsvisie wordt vastgesteld in de raad, waarna het de status heeft van vigerend gebiedsgericht beleid.

1.5 Bestemmingsplan

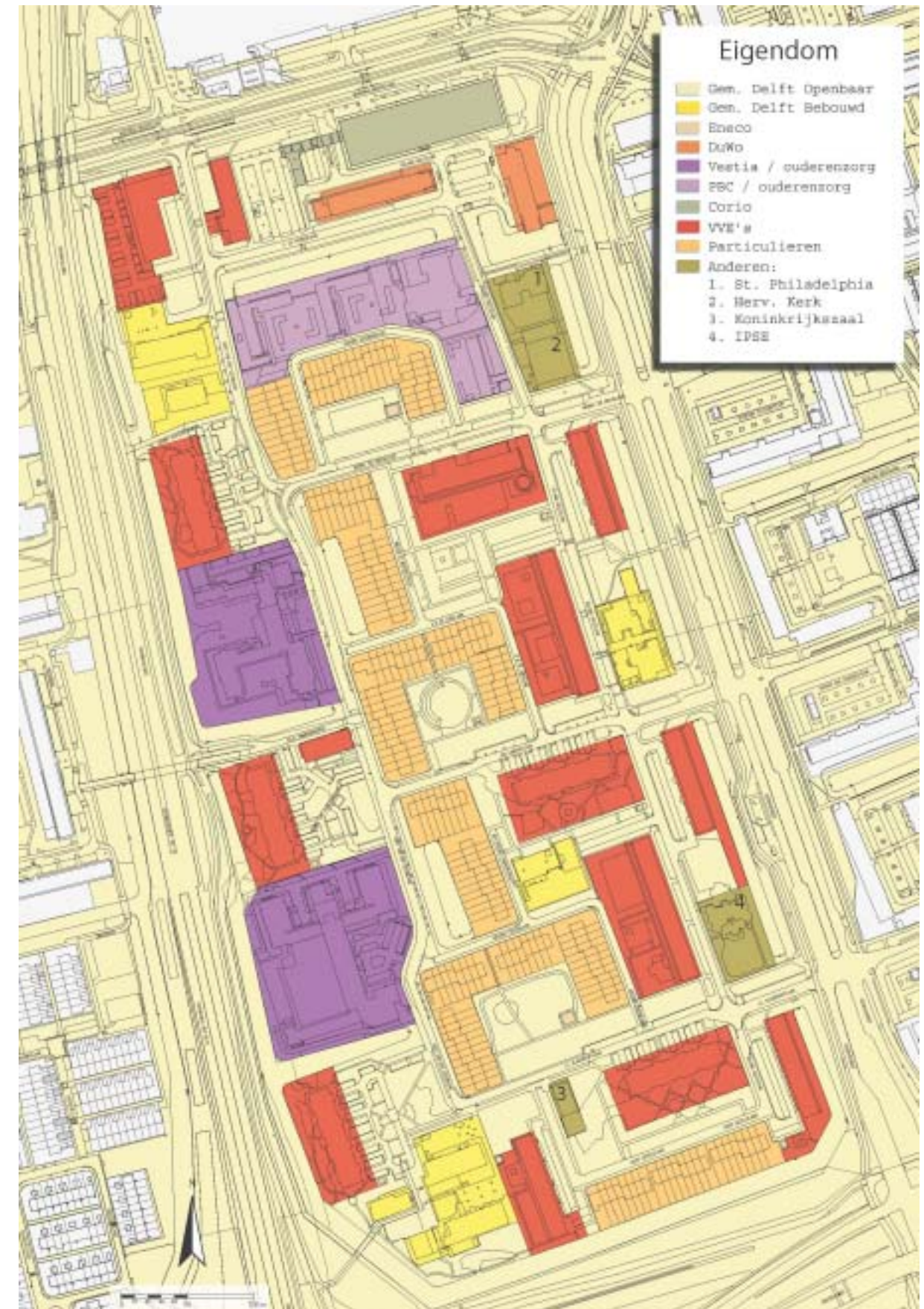
Inmiddels is het ontwerp bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, waar Voorhof Zuidwest deel van uitmaakt, vastgesteld door de gemeenteraad (23 november 2006). Dit bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter om zoveel mogelijk rechtszekerheid te kunnen bieden aan de burgers. Op een aantal ontwikkelingen die zich voordoen in de wijk heeft het bestemmingsplan kunnen anticiperen, zoals het toestaan van bijzondere woonvormen (begeleid wonen) ter plaatse van locatie Zonnehof (Ipse). Voor veel andere ontwikkelingen die worden voorgesteld in voorliggende Gebiedsvisie biedt het bestemmingsplan daarentegen onvoldoende ruimte en flexibiliteit. Indien deze ontwikkelingen afwijken van het bestemmingsplan zullen hiervoor aparte ontwikkelingsplannen worden opgesteld in het kader van te doorlopen vrijstellingsprocedures.

Gebiedsvisie Voorhof ZW

1.6 Leeswijzer

De Gebiedsvisie is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke structuur van de wijk en de functionele thema's die van belang zijn. De ontwikkelingen die in de wijk spelen of gaan spelen worden in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de visie op de wijk gepresenteerd. Deze visie bestaat uit een wenselijke ontwikkelingsstrategie met een afweging van te maken keuzes en te nemen stappen en een inspiratiekaart aan de hand waarvan wenselijke ontwikkelingsrichtingen in diverse deelgebieden in de wijk worden beschreven.



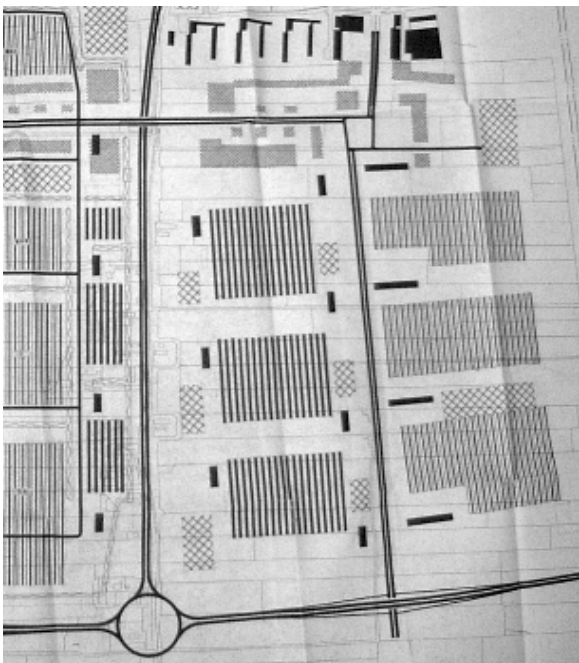
Kaart 3. eigendomssituatie

2 KENSCHETS VOORHOF ZUIDWEST

2.1 Structuur

2.1.1 Stedenbouwkundig ontwerp

De wijk Voorhof is in de zestiger jaren ontworpen als grote naoorlogse uitbreiding voor woningbouw. De wijk is een kenmerk van de toenmalige stedenbouw en duidelijk als één concept ontworpen. Het uitbreidingsplan van Van Embden uit het begin van de jaren zestig kent een heldere en tamelijk strikte opbouw (zie kaart 4). De Provincialeweg dient als hoofdontsluitingsweg. De Buitenhofdreef en de Voorhofdreef fungeren als de wijkontsluitingswegen en sluiten aan op de Provincialeweg via de (huidige) Kruithuisweg. De beide dreven zijn onderling met elkaar verbonden via de Martinus Nijhofflaan. De structuur langs de hoofdwegen is ruim van opzet en bestaat uit losse elementen in het groen. Langs deze wegen zijn ook maatschappelijke voorzieningen als scholen en kerken en dergelijke gesitueerd. De interne structuur van de wijk is opgebouwd uit een repetitie van een aantal woningbouwstempels (zie verder paragraaf 2.1.3).



Kaart 4. Uitbreidingsplan 1960

2.1.2 Bebouwing en bouwhoogte

De wijk Voorhof Zuidwest is opgebouwd als een ruimtelijk schema waarin de verschillende functies (wonen, voorzieningen, bedrijven) van elkaar gescheiden zijn. Tussen de functionele eenheden bevindt zich de (auto) infrastructuur. In tegenstelling tot de vooroorlogse ‘stratenstedenbouw’ van gesloten en halfopen bouwblokken wordt de wijkplattegrond van Voorhof gekenmerkt door een ‘open verkaveling’. De hoogbouwflats staan als autonome elementen in collectief groen en de laagbouwoningen zijn in rijen gegroepeerd rond groene hoeven. Opvallend in Voorhof Zuidwest is de positionering van de hoogbouwflats aan de randen en de lage hofbebouwing in het middengebied. De hoogbouw varieert van overwegend 9 tot 13 bouwlagen. De laagbouwoningen bestaan uit 2 en 3 bouwlagen.



Kaart 5. bouwhoogten

2.1.3 Stempels en repetitie

De ‘open verkaveling’ van Voorhof Zuidwest bestaat uit een repetitie van woonblokken (gestapelde flatwoningen of rijtjes grondgebonden woningen). Tussen de Menno ter Braaklaan, Aart van der Leeuwlaan, J.J. Slauerhofflaan en Voorhofdreef heeft de repetitie en onderlinge positionering van woonblokken en bijzondere gebouwen (zoals scholen) geleid tot een tweetal vrijwel identieke ‘stempels’. Ten noorden van de Menno ter Braaklaan en ten zuiden van de J.J. Slauerhofflaan komen onderdelen van deze stempels terug in de wijkplattegrond. Hierdoor hebben de drie oost-west gerichte lanen (Menno ter Braaklaan, Jan Campertlaan, J.J. Slauerhofflaan) een vrijwel identieke profielopbouw, met bij de entree vanaf de Voorhofdreef een bijzondere voorziening, aan de noordzijde een groenstrook die overgaat in een hof waaromheen de laagbouwoningen gegroepeerd zijn en aan de zuidzijde een hoogbouwflat evenwijdig aan de straat. De lanen ‘worden (visueel) beëindigd door de hoogbouwflats langs de Aart van der Leeuwlaan.



Kaart 6. identieke profielopbouw oost-westlanen

2.1.4 Randen en middengebied

Langs de randen bevindt zich de hoofdinfrastructuur. De Provincialeweg en de Kruithuisweg vormen de ‘achterzijden’ van de wijk. Vanaf deze zijden zijn geen auto-entrees de wijk in en het zicht op de wijk wordt grotendeels ontnomen door de dichte begroeiing langs deze wegen. De groenstroken langs beide wegen behoren tot het primair ecologisch stedelijk netwerk. De Voorhofdreef en de Martinus Nijhofflaan vormen de ‘voorkanten’ van de wijk. Langs de Voorhofdreef en nabij de wijkentrees liggen tussen de hoogbouwflats bijzondere voorzieningen in één of twee bouwlagen, als paviljoenachtige bebouwing in het groen. Aan de Martinus Nijhofflaan vindt een schaalvergroting plaats; zowel van de hoogbouwflats (de studentenflats aan de E. du Perronlaan zijn 16 tot 18 bouwlagen hoog) als van de voorzieningen (de Albert Heijn en aan de overzijde In de Hoven). Het middengebied bestaat grotendeels uit een ‘ontspannen’ woonmilieu van (identieke) geschakelde rijtjes eengezinswoningen met tuin in een groene setting, veelal van het drive-in type.



Kaart 7: randen en middengebied



Kaart 8. groen en water



Kaart 9: auto- en langzaam verkeer

2.1.5 Groen en water

Voorhof Zuidwest is een groene wijk. In de wijkopbouw is sprake van drie categorieën groen: openbaar groen, collectief groen en privégroen. Het openbaar groen bestaat uit groenstroken al dan niet met bomenrijen langs lanen en straten, hoven met 'verblijfsgroen', singeltaluds en bosschages. Het collectief groen betreft de gemeenschappelijke tuinen die behoren bij de hoogbouwflats. Deze tuinen worden onderhouden door de VVE's. Het privégroen omvat de tuinen van de grondgebonden woningen.

Zoals uit kaart 8 blijkt is er sprake van een aanzienlijk areaal openbaar groen. Qua inrichting is het openbaar groen echter redelijk eenvormig en sober. Het groen heeft verschillende functies. Allereerst is er de recreatieve functie; ten behoeve van sport en spel, maar ook wandelen en verblijven. Groen heeft ook een natuurfunctie, voor plant en dier. De wijk wordt omgeven door ecologische zones en aan de zuidzijde begrensd door een kerngebied uit de ecologische hoofdstructuur (deze zijn aangegeven in het Ecologieplan Delft 2004-2015).

Het groen heeft ook een visuele functie; als 'belevingsgroen' vanuit de hoogbouwflats en als 'groene footprint' van de hoogbouw in de openbare ruimte. Met name aan de randen en tussen de hoogbouw is sprake van dichte en hoogopgaande beplanting. Een belangrijke functie van dat groen is het breken van de wind tussen de flatgebouwen en het verfraaien van het aanzicht van de hoogbouw. Daarnaast spelen zaken als luchtkwaliteit en geluidhinder waar groen een positief effect op heeft. Het water bevindt zich vooral aan de randen van de wijk. In het midden van de wijk bevinden zich twee waterpartijen (aan de Aart van der Leeuwlaan) die met lange duikers verbonden zijn met de watergangen aan de randen. Op een aantal plekken is het water nauwelijks zichtbaar door de dichte begroeiing langs (delen van) de waterkant.

2.1.6 Auto-ontsluiting, OV en langzaam verkeer

De wegenstructuur in de wijk is orthogonaal van opzet. De drie oost-westlanen vormen de ruimtelijke 'structuurdragers' van de wijk. De auto-ontsluiting heeft een hiërarchische opbouw (zie kaart 9).

De Provincialeweg en Kruithuisweg zijn regionale stroomwegen. De Voorhofdreef en de Martinus Nijhofflaan zijn wijkontsluitingswegen. De overige wegen zijn erftoegangswegen. In de huidige situatie komt de onderlinge gebruiksintensiteit van de Provincialeweg en de Voorhofdreef niet overeen met de wegcategorisering uit het LVVP.

De Provincialeweg wordt relatief weinig gebruikt en de Voorhofdreef relatief veel. Wanneer de Voorhofdreef rustiger wordt, verbetert de oversteekbaarheid en neemt de barrièrewerking af.

Voorhof Zuidwest is goed ontsloten door openbaar vervoer. Op de Martinus Nijhofflaan rijdt tramlijn 1; op de Voorhofdreef halteert de streekbuslijn en door de wijk rijdt de stadsbus met 4 haltes, onder andere bij de verzorgingstehuizen.

Langs de randen van de wijk zijn vrijliggende fietspaden aangelegd. Aan de zijde van de Voorhofdreef en Martinus Nijhofflaan takt deze aan op de woonstraten in de wijk. Aan de westzijde liggen drie fietsverbindingen (entrees) tussen het fietspad langs de Provincialeweg en de Aart van der Leeuwlaan. De middelste vormt tevens de verbinding met Buitenhof via de Hoventunnel.

2.1.7 Overzicht ruimtelijke kwaliteiten

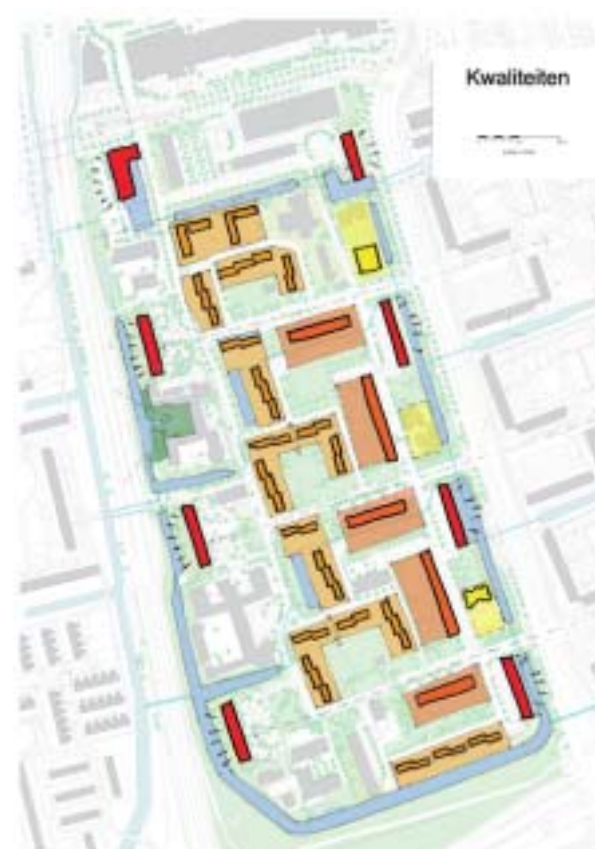
Uit de analyse van de ruimtelijke structuur komen de volgende kwaliteiten naar voren die behouden en/of versterkt kunnen worden (zie kaart 10):

- Voorhof Zuidwest heeft een heldere stedenbouwkundige structuur;
- De wijk heeft een redelijk gedifferentieerd woonmilieu met woningen voor diverse doelgroepen, echter grondgebonden eengezinswoningen zijn ondervertegenwoordigd;
- De wijk heeft een aantrekkelijke groene woonomgeving;
- De wijk heeft een uitgebreid voorzieningen aanbod: naast winkels ook sociaal-maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen en

enkele bedrijven met een verzorgende en/of baliefunctie.

Er zijn ook aandachtspunten gesignaleerd die verbeterd kunnen worden:

- De ruimtelijke inrichting van enkele wegen (Menno Ter Braaklaan, Aart van der Leeuwlaan, J.J. Slauerhofflaan) is niet eenduidig en op een aantal plaatsen 'rommelig' ingericht;
- Op twee plekken (ter plaatse van de Koninkrijkszaal aan de J.J. Slauerhofflaan en de het woonblok met fitnessruimte aan het Felix Timmermanspad) steken gebouwen door de rooilijn heen, waardoor ingrepen in de openbare ruimte bemoeilijkt kunnen worden;
- Op sommige plekken leidt het aanwezige groen in combinatie met een 'anonieme' omgeving tot sociale onveiligheid;
- Op sommige plekken in de wijk is de beplanting dermate hoog geworden en/of dichtgegroeid, dat het zicht op bijzondere gebouwen en/of openbare watergangen wordt ontnomen.



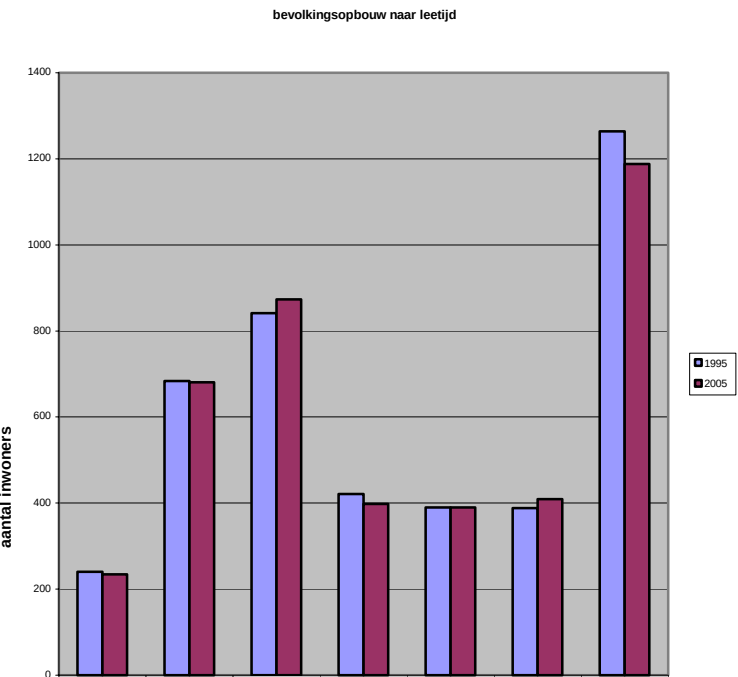
Kaart 10. kwaliteiten

2.2 Thema's

2.2.1 Bevolking en wonen

Voorhof Zuidwest is een dichtbevolkte wijk. Zoals in de inleiding genoemd telt de wijk ruim 4.200 inwoners.

In onderstaande grafiek is de bevolkingsopbouw van Voorhof Zuidwest weergegeven in 1995 en 2005.



Wat opvalt is dat er in de wijk, zowel in 1995 als in 2005 relatief veel inwoners zijn in de categorieën 25-34 jaar en 65+ jaar. Dit betreft respectievelijk het grote aandeel jongere alleenstaanden en samenwonenden die overwegend woonachtig zijn in de hoogbouwflats, en de grote groep ouderen die voor een groot deel woonachtig is in de verzorgingstehuizen. De categorie 14-25 jarigen is relatief groot door de aanwezigheid van twee studentenflats. De wijk telt ten opzichte van heel Delft relatief weinig gezinnen met kinderen. Wat verder opvalt is dat het totaal aantal inwoners het afgelopen decennium redelijk stabiel is gebleven. Voor geheel Voorhof wordt echter voor de komende tien jaar een lichte daling van het aantal inwoners voorzien, tegen een lichte stijging voor Delft in totaal.

Het totaal aantal woonruimten in Voorhof Zuidwest bedraagt 3.065 (peildatum 01-01-2005); dit is 71 woonruimten per ha (versus gemiddeld 33 woonruimten/ ha voor alle Delftse woonwijken).

De opbouw van de woonruimten is als volgt:

- 1.957 gestapelde woningen (64%: van de gestapelde woningen is ca. 2/3 deel sociaal);
- 172 grondgebonden woningen (5,5%);
- 430 bejaardenwooneenheden (14%);
- 506 studentenwooneenheden (16,5%).

Van het totale woningbestand in de wijk is de eigendomsverhouding 31% koop/ 69% huur.



Wonen en zorg

Iedere Delftenaar moet zo lang mogelijk zelfstandig in zijn of haar eigen omgeving kunnen wonen. Door de voortgaande vergrijzing zal het aantal ouderen de komende jaren toenemen. Het huidige intramurale stelsel van verzorgings- en verpleeghuizen voldoet niet meer aan de hedendaagse vraag. Met het oog op de vergrijzing en extramuralisering ontstaat een nieuwe vraag in de wijk. Daarom is het streven dat in iedere wijk in Delft een woonservicezone wordt gerealiseerd. In een woonservicezone zijn voldoende aangepaste woningen, kan 24 uur zorg aan huis worden geleverd en zijn voorzieningen zoals winkels, gezondheidscentra, maaltijdvoorziening en voldoende activiteiten in de buurt voor ouderen, maar ook voor doelgroepen (ouderen en jongeren) met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. Daarnaast is de omgeving zodanig ingericht dat deze goed toegankelijk en veilig is. In de woonservicezone moet een bewoner uitgenodigd worden om de drempel over te gaan en gebruik te maken van de voorzieningen, om daarmee zo lang mogelijk zelfredzaam te kunnen zijn. De zone beslaat een deel van de wijk, dat maximaal circa 400 meter van centrale voorzieningen (winkels, gezondheidscentra) verwijderd is. Deze afstand is gekozen, omdat dat de afstand is die ouderen al dan niet met hulpmiddel nog kunnen overbruggen. In Voorhof is de Albert Heijn-locatie als centraal punt voor deze zone gekozen.

2.2.2 Voorzieningen

In de wijk komen relatief veel voorzieningen voor (zie kaart 11). Zoals eerder vermeld bevinden de meeste voorzieningen zich in/ aan de randen van de wijk. Direct ten noorden van de wijk ligt het winkelcentrum In den Hoven; een wijkcentrum met een compleet winkelaanbod. In totaal bevinden zich hier 87 winkels, waarvan 35 in de sector 'dagelijkse artikelen'. Tussen

de Martinus Nijhofflaan en de E. du Perronlaan bevindt zich een supermarkt en een kantoor, gecombineerd met parkeervoorzieningen op het dak en ernaast.

Langs de Voorhofdreef bevinden zich bij de wijkentrees bijzondere voorzieningen, zoals een gebouw voor begeleid wonen, de Marcuskerk, een kinderopvangcentrum, een dislocatie van de Eglantierschool en voormalig kinderdagverblijf annex dagopvang voor gehandicapte kinderen van Ipse (Zonnehof). Aan de Aart van der Leeuwlaan liggen twee verzorgingstehuizen (Abtswoude en Stefanna) en drie scholen (basisschool Anne de Vries in het noordelijk deel van de wijk en de Mondriaanschool voor volwasseneneducatie en de Pleysierschool voor bijzonder onderwijs in het zuidelijk deel). Op beide schoollocaties staat tevens een gymzaal.

Op de hoek Aart van der Leeuwlaan/ Martinus Nijhofflaan is onlangs een nieuw gebouw gerealiseerd waarin naast een kantoor voor Woonbron Delft, ook appartementen en een gezondheidscentrum zijn ondergebracht. In het middengebied bevindt zich nog een basisschool (Eglantier) en de Koninkrijkszaal voor Jehovagetuigen. Aan het A. van Scheltemaplein tenslotte, bevindt zich naast een peuterspeelzaal ook een fitnesscentrum.



Kaart 11. functies

Tenslotte zijn verspreid in de wijk enkele voorzieningen aanwezig, zoals een huisdierenpraktijk, een bakker en een makelaarskantoor.

In het gebied Voorhof Zuidwest bevindt zich een zevental grotere plekken voor sport en spel: een speelplek en een trapveld aan de Willem de Mederodestraat, een grasveld aan de Menno ter Braaklaan, een grasveld en een basketbalveld aan de J.J. Slauerhofflaan, een schoolplein aan de Ina Boudier Bakkerstraat en een schoolplein aan de Aart van der Leeuwlaan. Daarnaast is er een tweetal (beperkt toegankelijke) speelplekken, beheerd door verenigingen van eigenaren van nabijgelegen hoogbouwflats. Ook zijn er her en der in de wijk meerdere 'informele speelplekken' aanwezig, waar kinderen kunnen spelen. Samenvattend kan gesteld worden dat het gebied Voorhof Zuidwest een behoorlijke hoeveelheid mogelijkheden heeft voor sport en spel. In een in voorbereiding zijnde beleidsnota 'Ruimte voor spelen in de wijk' zal het Delftse speelplekkenbeleid nader worden uitgewerkt.

2.2.3 Woon- en leefomgeving

Uit gesprekken met de Belangenvereniging Voorhof II West en de Bewonersvereniging Shell Flats Delft blijkt dat er veel waardering is voor de wijk. Met name het laagbouwwoonmilieu, de groene openbare ruimte en het voorzieningenaanbod worden zeer gewaardeerd. Het groen wordt door de bewoners gezien als cruciale factor voor de leefbaarheid van de dichtbevolkte wijk. Maar ook andere aspecten zijn belangrijk voor het in stand houden van een aantrekkelijke woonomgeving. Deze aspecten komen nu achtereenvolgens aan bod.



Milieu

Doordat Voorhof Zuidwest rondom begrensd wordt door regionale stroomwegen en wijkontsluitingswegen heeft de wijk te maken met milieueffecten als gevolg van het autoverkeer. Het gaat om verkeerslawaaï en luchtkwaliteit. Op kaart 12 (zie bladzijde 10) zijn de huidige geluidscontouren aangegeven van het wegverkeer. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en gezondheidscentra, kunnen daarom niet zondermeer gerealiseerd worden indien de berekende geluidbelasting op de gevel hoger is dan 48 dB. In bestaand stedelijk gebied kan

ontheffing worden gegeven tot een maximum van 63 dB. De huidige woonbebouwing direct langs de Provincialeweg en de Kruithuisweg ligt binnen de 60 dB-contour. Voor nieuwe ontwikkelingen is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ook ten aanzien van de luchtkwaliteit is bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek noodzakelijk, conform vigerende milieueisen.

→ **Verkeer en parkeren**

Alle wegen in het 'binnengebied' van Voorhof Zuidwest behoren tot de categorie 'erftoegangswegen' en zijn derhalve bedoeld voor bestemmingsverkeer. Het is niet wenselijk dat doorgaand verkeer door de wijk rijdt. Verkeersaanpassingen in de regionale stroomwegen (zoals de Provincialeweg) en de wijkontsluitingswegen (zoals de Martinus Nijhofflaan) mogen daarom niet tot extra doorgaand autoverkeer in de wijk leiden. Ook zullen de verkeerseffecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de bestaande straten in de wijk in kaart gebracht moeten worden. Ten aanzien van het parkeren kan op basis van tellingen uit 2005 en (aanvullend) 2006 gesteld worden

Bezettingsgraad parkeerplaatsen in Voorhof Zuidwest, telling 2005/2006				
Sector	Vakken/ Straat	Leeg	Bezet	Bezettings- graad
1	380	207	173	46%
2	331	98	233	70%
3	342	86	256	75%
4	368	107	261	71%
5	275	38	237	86%
6	143	17	126	88%
Totaal	1839	553	1286	70%



Om te bepalen hoe de parkeerdruk over de wijk is verdeeld, is Voorhof Zuidwest opgesplitst in 6 sectoren. Per sector is de gemiddelde (nachtelijke) parkeerdruk berekend. Sector 1 is in juni 2006 opnieuw geteld omdat de cijfers van 2005 erg veel afweken van die uit 2004.

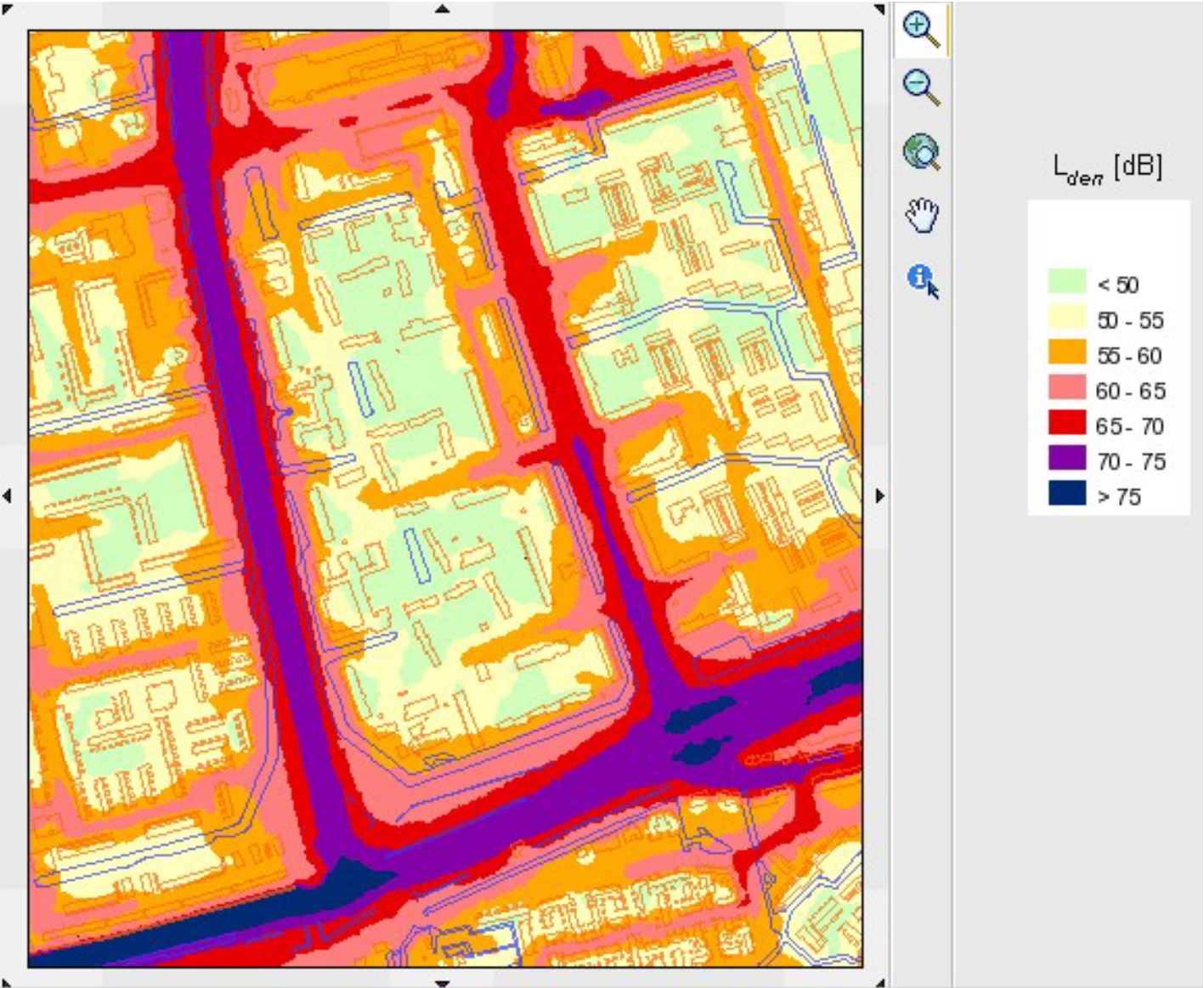
dat de parkeerdruk min of meer gelijk over de wijk verdeeld is (zie tabel in vorige kolom). Er is momenteel nergens een zo hoge bezettingsgraad dat gesproken wordt over een parkeerprobleem. Twee 'sectoren' kennen een hoge parkeerdruk (met een bezettingsgraad van meer dan 80%). Het betreft het gebied tussen de J.J. Slauerhofflaan en de Guido Gezellelaan en het gebied rond verzorgingstehuis Stefanna en de naastgelegen hoogbouwflat aan de Aart van de Leeuwlaan. In de rest van de wijk is de bezettingsgraad van parkeerplaatsen 75% of minder. Nieuwe ontwikkelingen moeten in principe voorzien in hun eigen parkeerbehoefte, zodat geen extra parkeerdruk op de openbare ruimte in de wijk plaatsvindt.

→ **Water**

De bewoners hebben begrip voor de ambitie uit het Waterstructuurplan om meer en kwalitatief beter water te realiseren in de wijk. De gemeente en het hoogheemraadschap streven er naar om extra open water aan te leggen ter vervanging van de bestaande duikerverbindingen, met als doel de doorstroming en de waterkwaliteit te verbeteren. Aandachtspunt hierbij is dat de nieuwe watergangen in inrichting en beleving onderdeel uit gaan maken van de openbare groenstructuur in de wijk. De financiering van de aanleg van extra water dient onderdeel uit te maken van de integrale herstructureringsopgave in Voorhof Zuidwest.

→ **Sociale veiligheid**

Waar langzaam verkeersroutes, parkeerterreinen of speelplekken omringd worden door dichte begroeiing waar 'sociale controle' ontbreekt, ontstaat bij veel bewoners vooral 's avonds een gevoel van sociale onveiligheid. Voorbeelden zijn het Gerrit Achterbergpad, de fietsroute langs de Voorhofdreef aan de kant van de Roland Holstlaan, het gebied rond het basketbalveld nabij de Mondriaanschool/ Pleysierschool en het parkeerterrein haaks op de Roland Holstlaan. Ook de inrichting en het onderhoud van de bebouwde omgeving kan van invloed zijn op gevoelens van sociale onveiligheid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt onderzocht hoe voldaan kan worden aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Tevens wordt daarbij aandacht gevraagd voor het verbeteren van de sociale veiligheid op de plekken die nu als 'eng' worden ervaren.



Kaart 12. geluidscontouren wegverkeerslawaai (februari 2007)

3 ONTWIKKELINGEN

In Voorhof Zuidwest worden momenteel meerdere particuliere bouwplannen geïnitieerd. Ook worden in een aantal recent vastgestelde beleidsnota's maatregelen voorgesteld die een ruimtelijke impact hebben in de wijk, zoals het LVVP, Waterstructuurplan, de Ecologienota en het beleid rond woonservicezones. Er is een inventarisatie uitgevoerd naar ontwikkelingen die van belang zijn in Voorhof Zuidwest (zie kaarten 13 en 14; de locatienummers in onderstaande tekst verwijzen naar kaart 13).

3.1 Woonservicezone en zorginstellingen

→ Woonservicezone

In het noordelijk deel van Voorhof Zuidwest wordt een woonservicezone ontwikkeld. In een woonservicezone moeten bij voorkeur de volgende onderdelen aanwezig zijn:

- Voldoende aangepaste woningen (nultreden, rollator- en rolstoel door- en toegankelijk en zelfstandige woningen met 24 uurszorg);
- 24 uurs zorgteam (ongepande zorg geboden vanuit zorgsteunpunt);
- Gezondheidscentrum (eerstelijnsgezondheidszorg);
- Domotica toepassingen (minimaal personenalarmering, videofooninstallatie en inbraak/brandalarmering);
- Maaltijdservice/ wijkrestaurantfunctie;
- Activiteiten/ ontmoetingsfunctie (bijvoorbeeld een buurthuis of verzorgingshuis);
- Winkelvoorziening (inclusief geldautomaat);
- Informatiepunt (overige voorzieningen) voor ouderen;
- OV halte (met mogelijkheid tot aanvullend vervoer);
- Veilige en begaanbare looproutes.

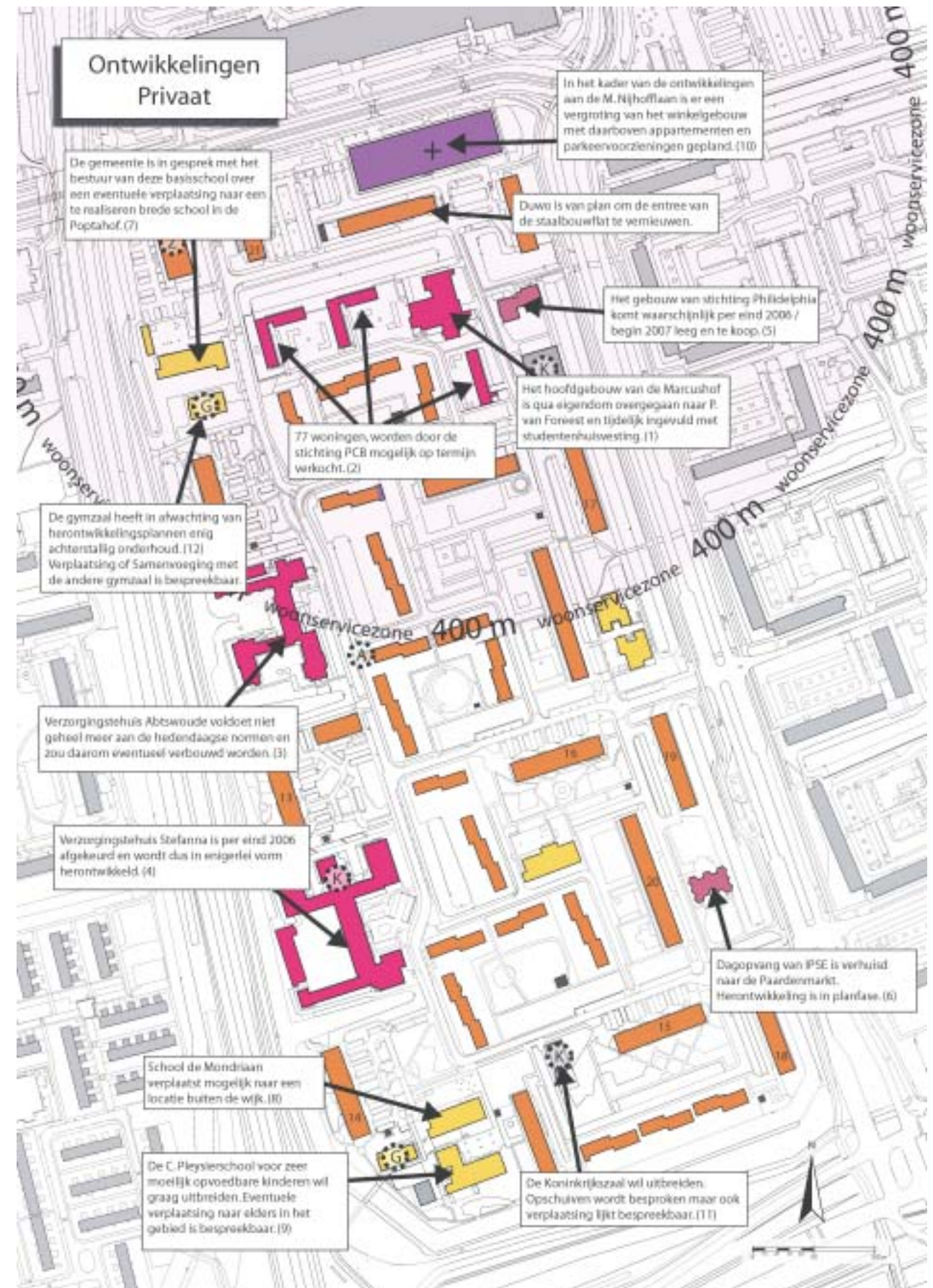
Een gedeelte van de voorzieningen is reeds aanwezig, zoals OV-haltes (tram en bus), winkelvoorzieningen (AH, In den Hoven) en een gezondheidscentrum (Woonbron). Binnen de woonservicezone zijn

momenteel 77 verouderde aanleunwoningen van Marcushof aanwezig. De overige (woon)zorgeenheden (bijna 300) bevinden zich in de verzorgingstehuizen Abtswoude en Stefanna (respectievelijk gelegen op de 'rand' en buiten de woonservicezone). Beide woonzorgcentra voldoen in meer of mindere mate niet aan de hedendaagse eisen. Bij vernieuwing en/of herstructurering is daarnaast een verschuiving gewenst van deze functies naar de te realiseren woonservicezone in het noordelijk gedeelte van Voorhof Zuidwest.

→ Verzorgingstehuizen

In Voorhof Zuidwest liggen drie verzorgingstehuizen, waarvoor een aantal vernieuwingsplannen is geïnitieerd:

- Het eigendom van het hoofdgebouw van de Marcushof aan de Roland Holstlaan (locatie 1) ligt sinds augustus 2006 via de fusie met de stichting Protestants Christelijke Verzorging Bejaarden (PCVB) bij Pieter van Foreest (PvF). Het gebouw is inmiddels door de nieuwe eigenaar tijdelijk voor een periode van drie jaar verhuurd aan woningcorporatie Duwo ten behoeve van studentenhuysvesting. Op langere termijn kan het gebouw plaatsmaken voor nieuwbouw in het kader van de te realiseren woonservicezone.
- De 77 huurwoningen achter en naast het hoofdgebouw van de Marcushof (locatie 2) zijn in bezit van de stichting Protestants Christelijke Bejaardenzorg (PCB). De woningen passen qua type in de te realiseren woonservicezone. Ze voldoen echter niet aan hedendaagse eisen.
- Woonzorgcentrum Abtswoude (locatie 3) heeft inmiddels van het college Bouw Zorginstellingen de code 'rood' (slecht) gekregen (met uitzondering van de aanleunwoningen) en PvF verwacht hierdoor en gezien de scherpe kwaliteitsnormen uit te komen op een gehele of gedeeltelijke renovatie of sloop/ herbouw.
- Woonzorgcentrum Stefanna (locatie 4) heeft de code 'oranje' (matig) gekregen. De verpleegafdelingen zijn reeds enige tijd geleden door het ministerie van VWS afgekeurd. De afkeuring geldt niet voor de zorg- en aanleunwoningen.



→ **Overige zorgvoorzieningen**

Vlakbij Marcushof ligt Philadelphia Zorg (Roland Holstlaan, locatie 5); een kantoor met gezinsvervangend tehuis voor wat oudere verstandelijk gehandicapten. In eigendom bij Protestants Christelijke Stichting Philadelphia Zorg (Philadelphia Zorg Groot Rijnmond). Ongeveer de helft van de bewoners is al naar elders verhuisd. De overige bewoners verhuizen naar verwachting naar de Hoornse Zoom, waarna het gebouw waarschijnlijk wordt verkocht. De locatie valt binnen de woonservicezone.

Aan de Roland Holstlaan (locatie 6) is een voormalig kinderdienstencentrum voor verstandelijk gehandicapte kinderen gevestigd. Het gebouw, Zonnehof, is in eigendom van Ipse. Ipse onderzoekt momentel de mogelijkheden om ter plaatse van Zonnehof een onderkomen voor begeleid wonen te realiseren. Het bestemmingsplan Zuidwest I anticipeert op deze ontwikkeling door de locatie te bestemmen als 'maatschappelijke doeleinden', waarbinnen groepswonen/ begeleid wonen mogelijk is.

3.2 Scholen en overige gemeentelijke gebouwen

Het gezamenlijk voornemen van het schoolbestuur en de gemeente is mogelijkheden te onderzoeken om de Anne de Vriesschool (locatie 7) aan de Aart van der Leeuwlaan te verplaatsen naar de Poptahof, waardoor daar een brede school kan worden gerealiseerd. De nabijgelegen gymzaal verkeert in matige staat.

Recentelijk is besloten dat de Mondriaanschool (locatie 8) naar een andere locatie buiten de wijk wordt verplaatst. Het gebouw aan de JJ. Slauerhofflaan 273 komt daarmee op korte termijn vrij voor een andere bestemming.

De ZMOK Pleysierschool aan de JJ Slauerhofflaan (locatie 9) heeft te maken met een groeiend aantal leerlingen, waardoor er behoefte aan uitbreiding is. Deels is het naastgelegen gemeentelijk schoolgebouw (voor de Mondriaanschool) reeds verhuurd als uitbreiding van de Pleysierschool. De school heeft geen specifieke 'wijkbinding' omdat de kinderen met

busjes uit heel Delft en omgeving worden gebracht en gehaald. Gezien de specifieke aard van het ZMOK onderwijs is de aanwezigheid van een gymzaal in de directe omgeving wenselijk. De huidige nabijgelegen gymzaal verkeert in matige staat. Deze gymzaal wordt ook gebruikt door de basisschool Eglantier en is beschikbaar voor medegebruik door particulieren buiten de schooltijden.

3.3 Winkels en overige voorzieningen

→ **Winkelcentrum Martinus Nijhofflaan**

Aan de Martinus Nijhofflaan (locatie 10) bevindt zich een winkelcentrum waarin momenteel Albert Heijn, Gall en Gall en een vestiging van ABN/Amro zijn gevestigd. Eigenaar Corio Nederland Retail bv is in onderhandeling met de gemeente Delft over toekomstige plannen (zie paragraaf 4.3 transformatiegebied 1).

→ **Overige voorzieningen**

Op de hoek van de J.J. Slauerhofflaan en de Guido Gezellelaan staat de Koninkrijkszaal Jehova getuigen (locatie 11). Het kerkgenootschap wil het gebouw vernieuwen, vergroten en aanpassen aan hedendaagse eisen. Deze nieuwbouw is aanvaardbaar op de locatie mits het perceel iets in zuidelijke richting wordt verschoven, zodat het gebouw geen onderbreking van de rooilijn langs de Slauerhofflaan vormt. Een andere optie zou kunnen zijn een verplaatsing naar één van de voorzieningenplekken bij de wijkentrees/ Voorhofdreef.

3.4 Woningen

→ **Meergezinshuizen**

Er worden, verspreid over heel Voorhof ZuidWest in tien hoogbouwflats, huurwoningen verkocht aan eigenaar-bewoners zodra deze leegkomen. In totaal gaat het om ongeveer 220 woningen die de komende tijd op de markt komen en daarmee dus omgezet worden van de categorie huur naar koop. Het betreft de volgende eigenaren en locaties:

- Shell Pensioenfonds/ Newoma (Aart van der Leeuwlaan, Adema van Scheltemaplein, J.J. Slauerhofflaan, Jan Campertlaan, Roland Holstlaan; locaties 12 t/m 17);
- Vidomes (Roland Holstlaan, locatie 18);

- Woningbeheer Den Haag (Roland Holstlaan, locatie 19);
- Stienstra Woningen Heerlen (Roland Holstlaan, locatie 20);
- Woonbron (Aart van der Leeuwlaan; locatie 21).

Bij de verkoop van huurwoningen is het op een juiste wijze opzetten van verenigingen van eigenaren een belangrijk aandachtspunt, gelet op de beheersbaarheid en leefbaarheid van de wijk in de toekomst.

→ **Eengezinswoningen**

Verspreid over de wijk bevinden zich ook veel particuliere eengezinswoningen in geschakelde laagbouw. Ze worden veelal bewoond door eigenaar-bewoners. De staat van onderhoud van de panden is over het algemeen goed. Er zijn geen sloopplannen, wel zijn er verbouwingen, zoals dakopbouwen en aanbouwen, gerealiseerd. Potenties en herontwikkelingslocaties (buiten de woonservicezone) zullen beoordeeld moeten worden op kansen voor realisatie van meer eengezinswoningen. Deze extra eengezinswoningen dienen in principe ter plaatse van bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote behoefte aan grondgebonden woningen en een bijdrage worden geleverd aan de gewenste mix van woningtypologieën, financieringscategorieën en huishoudens in deze buurten: naast 1- en 2-persoonshuishoudens betekent dit meer eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen.

3.5 Openbaar gebied (zie kaart 14)

3.5.1 **Infrastructuur**

→ **Langzaam verkeer**

In het Fietsactieplan (2005) is een ontbrekende schakel opgenomen over de Schie en de spoorlijn, uitkomend op de Vulcanusweg. Via Voorhof kan deze wenselijke oost-west fietsroute een verbinding krijgen met Buitenhof (zie kaart 14).

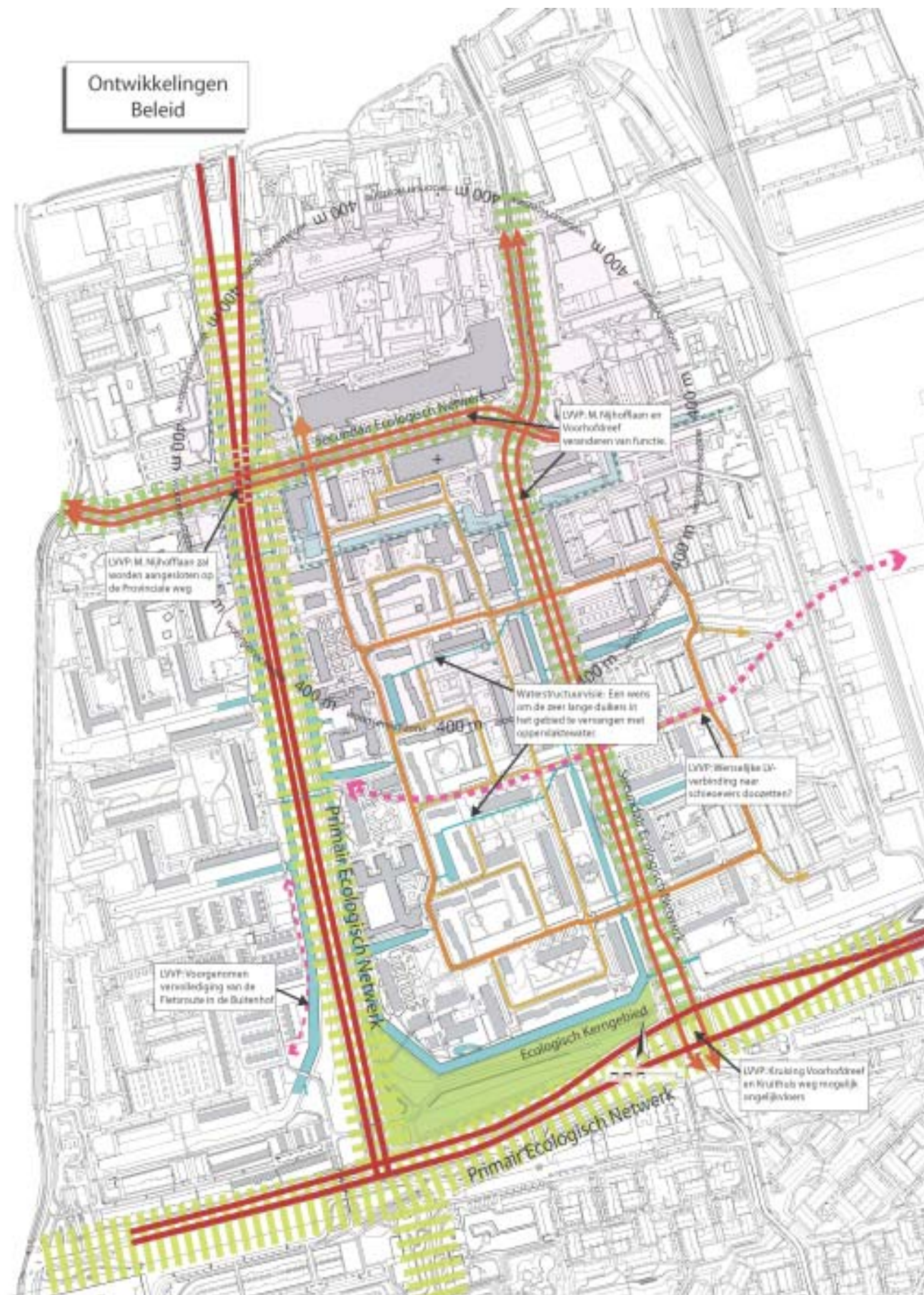
→ **Openbaar vervoer**

Uitgangspunt bij te nemen maatregelen ten aanzien van het openbaar vervoer is dat de wijk ook in de toekomst goed ontsloten zal zijn door openbaar

vervoer. In december 2006 is de huidige buslijn vervangen door een servicelijn. Dit is een buslijn met verhoogde toegankelijkheid. Er wordt een zogenoemde knielbus ingezet (met elektrisch uitschuifbare treeplank), zodat gelijkvloers kan worden ingestapt. In de bus is een opstelplaats voor rolstoelen, rollators en kinderwagens. Ook wordt met de inrichting van de bus rekening gehouden met visueel gehandicapten. De lijn blijft door de Voorhof ZW vooralsnog dezelfde route rijden: Slauerhofflaan – Aart van der Leeuwlaan – Menno ter Braaklaan en vice versa. Beide richtingen blijft een halfuursdienst. Ook de haltes blijven op de huidige locatie, maar worden wel toegankelijker gemaakt. Als daar na de realisatie van de woonservicezone behoefte toe is, worden de route van de bus en/of de halteplaatsen zonodig op termijn verplaatst naar het noordelijk deel van Voorhof Zuidwest. De tramhalte (lijn 1) 'Aart van der Leeuwlaan' op de Martinus Nijhofflaan wordt verplaatst richting het Delflandplein. De halte komt te liggen voor de ingang van het vernieuwde winkelcentrum In de Hoven en het winkelcentrum Martinus Nijhofflaan (aan de zuidzijde).

→ **Auto-ontsluiting**

In het Lokaal Verkeers- en vervoersplan 2005-2020 (LVVP) zijn diverse maatregelen opgenomen die van invloed zijn op de verkeersstromen in en rond Voorhof. **Provincialeweg:** In het LVVP wordt voorgesteld om op de Provincialeweg beide rijstroken te handhaven en het snelheidsregime beperkt aan te passen: tussen de Westlandseweg en de Martinus Nijhofflaan 50 km/uur en zuidelijk daarvan 80 km/uur. Daarnaast is er een (ongelijkvloerse) aansluiting gepland van de Provincialeweg op de Martinus Nijhofflaan. **Voorhofdreef:** De aansluiting van de Provincialeweg op de Martinus Nijhofflaan moet de Voorhofdreef ontlasten. Hierdoor wordt het mogelijk om de Voorhofdreef (alsmede de Papsouwselaan) te versmallen tot 1 rijstrook per richting en in te richten als een wijkontsluitingsweg. Kruispunten moeten hierbij zoveel mogelijk worden heringericht. **Martinus Nijhofflaan:** Ook voor de Martinus Nijhofflaan wordt in het LVVP een inrichting als wijkontsluitingsweg voorgesteld, met een aansluiting op de Provincialeweg.



Kaart 14. beleidsmatige ontwikkelingen (openbaar gebied)

Kruithuisweg: In 2010 is het kruispunt Voorhofdreef/ Kruithuisweg tot op de capaciteit belast. Om de doorstroming op de Kruithuisweg te verbeteren wordt in het LVVP een ongelijkvloerse kruising van beide wegen voorgesteld (2010-2015). In het Coalitieakkoord 2006-2010 'Ruimte zien en ruimte maken' wordt het al dan niet (gedeeltelijk) ondertunnelen of overkappen van de grote stedelijke infrastructuur - waaronder de Provincialeweg en de Kruithuisweg - genoemd als vraagstuk, om te zoeken naar mogelijkheden die bijdragen aan het verder ontwikkelen van Delft als leefbare compacte kennisstad.

3.5.2 Groen

Het openbaar groen in de wijk is een belangrijke kwaliteit, dat ook als zodanig wordt gewaardeerd door de bewoners. Onderzoek heeft aangetoond dat groen in de wijk bijdraagt aan een gezond en prettig leefklimaat. Beleidsuitgangspunten ten aanzien van groen in de wijk zijn het creëren van een grote variatie in soorten (inheems) groen en van groen dat door de bewoners gebruikt zal worden om te recreëren dichtbij huis. Het biedt een omgeving voor sociale contacten, recreatie, educatie, sport en spel en natuur. De primaire ecologische zones langs de Provincialeweg en de Kruithuisweg en de secundaire ecologische zones langs de Voorhofdreef en Martinus Nijhofflaan dienen behouden te blijven. Wel is recreatief medegebruik van deze zones mogelijk bijvoorbeeld door aanleg van wandelpaden. Meer concreet kunnen de volgende 'groen-ingrepen' de aantrekkelijkheid van het groen sterk verbeteren:

- In het kader van groenonderhoud kan op een beperkt aantal plekken het groen transparanter gemaakt worden. Dit kan tevens bijdragen aan de verbetering van de zichtbaarheid op watergangen en/of bijzondere gebouwen en daarmee aan een betere herkenbaarheid en een grotere sociale veiligheid;
- Aanplanten van vruchtdragende struiken/ bomen;
- Door te variëren met hoogte (reliëf), oriëntatie en hellingshoek kunnen verschillende leefmilieus voor de flora- en fauna worden gecreëerd;
- Het groen kan voor de jeugd aantrekkelijker worden gemaakt door het creëren van

avontuurlijke speelplekken in het groen en het realiseren van schooltuinen;

- Verfijnen van het bestaande netwerk van fiets- en wandelpaden in een groene omgeving;
- Ook het creëren van visplekken draagt bij aan de beleving van het groen en water in de wijk
- Het aanleggen van vlindertuinen bij bijvoorbeeld scholen of woonzorgcentra;
- Er kan meer open water in de wijk gerealiseerd worden. Dit gaat weliswaar ten koste van openbaar groen maar betekent wel een kwaliteitsverhoging van de openbare ruimte.
- Bomen die gekapt worden om nieuwe watergangen mogelijk te maken, moeten indien mogelijk worden verplaatst en anders elders in Voorhof Zuidwest worden gecompenseerd.

3.5.3 Water

In de wijk bevinden zich een aantal zeer lange duikers; langer dan 300 m. De lange duikers hebben een negatief effect op de waterkwaliteit. In de Waterstructuurvisie (2005) is een aantal maatregelen opgenomen ter verbetering van het watersysteem in de wijk (zie kaart 15 op bladzijde 14). Deze bestaan onder andere uit het realiseren van meer open water in de wijk op zodanige plaatsen dat er veel kortere duikers nodig zijn en een betere waterberging en waterkwaliteit kan worden gerealiseerd. Voor het realiseren van watergangen met natuurvriendelijke oevers is een minimale breedtemaat nodig van 18 m (8 m water en 2 x 5 m oever). Het uitgangspunt voor de hellingshoek van natuurvriendelijke oevers is 1:5. Indien dit (ruimtelijk) niet mogelijk is bedraagt deze minimaal 1:3. Daarnaast wordt de waterkwaliteit verbeterd door de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs bestaande watergangen. Ook wordt ingezet op het vergroten van gebruiksmogelijkheden van water en de aanleg van grasdaken of daktuinen. Hierdoor wordt water vertraagd afgevoerd. In de zuidwesthoek van de wijk, naast de Pleysierschool staat een rioolgemaal. Het gemaal is in eigendom van de gemeente en wordt gebruikt voor het gehele gebied Buitenhof, Voorhof en Tanthof. Het rioolgemaal moet ook in de toekomst in gebruik blijven.



legenda

-  schoonwatertracée met stroomrichting
-  duikerverbinding
-  gewenste verbinding
-  oppervlaktewater los van structuur
-  zuivering / ecologische oever
-  minder schoon watertracée
- kunstwerken:
-  (regelbare) stuw
-  gemaal / pomp
-  (vull water) overstort
-  (seizoens-)berging

Kaart 15. uitsnede waterstructuurvisie

4 VISIE

4.1 Ontwikkelingsstrategie

De voorgestelde aanpak is gericht op het op gang brengen en in stand houden van een integraal en samenhangend vernieuwings- dan wel herstructureringsproces waarin op constructieve wijze wordt samengewerkt tussen alle betrokken actoren, inclusief de bewoners.

De gemeente ziet haar bijdrage bij deze aanpak in de volgende onderdelen:

- Het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen ter versterking van de heldere oorspronkelijke ruimtelijke structuur en de vitaliteit van de wijk;
- Het zoeken naar mogelijkheden om te komen tot gezamenlijke afspraken voor de herontwikkeling van deelgebieden;
- Het bieden van een helder, breed gedragen en inspirerend perspectief, zodat bewoners zich een beeld kunnen vormen van toekomstige ontwikkelingen en private partijen met vertrouwen kunnen investeren in de wijk;
- Waar mogelijk planologische ruimte bieden om particuliere initiatieven te stimuleren, onder andere door het opstellen van ontwikkelingsplannen;
- Het genereren van en actief participeren in projecten die gestalte geven aan de nadere uitwerking van de Gebiedsvisie.

4.2 Inspiratiekaart

De inspiratiekaart (zie kaart 16) geeft aan welke richting opgegaan wordt met de ontwikkelingen in Voorhof Zuidwest. Door te kijken naar de onderlinge samenhang van ontwikkelingen wordt gezocht naar een meerwaarde (1+1=3) op het niveau van de wijk. Hierbij is rekening gehouden met de ideeën en wensen van private partijen en bewoners, zoals die naar voren zijn gekomen in onderlinge gesprekken en een door de gemeente georganiseerde workshop. Op de inspiratiekaart is aangegeven waar zich de komende jaren de transformaties voordoen en voor welke gebieden een consolidatiestrategie wordt gehanteerd. De huidige woongebieden in het ‘binnengebied’ behoren tot de consolidatiegebieden. De strategie richt

zich hierbij op het duurzaam waarborgen van een aantrekkelijk woonmilieu met een evenwichtige verdeling tussen hoogbouw en laagbouw, met een attractieve groene openbare ruimte en aantrekkelijke speelplekken, met voldoende ruimte voor bewonersparkeren conform de gemeentelijke normen en met een veilig ingerichte woonomgeving. De transformatiegebieden betreffen met name de gebieden waar voorzieningen (al dan niet in combinatie met wonen) gevestigd zijn die verouderd zijn of hun oorspronkelijk gebruik verloren hebben of binnenkort zullen verliezen. Daarnaast behoren de plekken waar voorgesteld wordt extra open water te graven tot de transformatiegebieden.

Ten grondslag aan de voorgestane ontwikkelingen in Voorhof Zuidwest ligt een drietal uitgangspunten van beleid:

1. Ontwikkelen Boulevard;
2. Ontwikkelen woonservicezones;
3. Versterken van bestaande structuren.



Ontwikkelen Boulevard

De gebieden evenwijdig aan de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan vormen de ‘Boulevard’; een hoogdynamische stedelijke zone die deel uit maakt van de ‘Ruggengraat’ van Delft, zoals weergegeven in de Ontwikkelingsvisie 2025 (1998). Langs de Ruggengraat (die samenvalt met tramlijn 1) wordt ingezet op multifunctionaliteit, zoals: concentraties van voorzieningen en winkels in combinatie met bijzondere woonvormen. Het noordelijk deel van Voorhof Zuidwest, tussen de Martinus Nijhofflaan en de E. du Perronlaan, is onderdeel van de Boulevard en ligt in één van de ‘dynamische zones’ zoals weergegeven in de Beleidsnota Bouwhoogten Delft (2005). In deze zone is nieuwe hoogbouw denkbaar, mits deze zich voegt naar de bestaande situatie. De ruimtelijke opbouw van de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan kan worden versterkt door hogere bebouwing en hoogwaardiger grondgebruik. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 75 meter.

In de ontwikkeling van de Boulevard is de Martinus Nijhofflaan aangewezen als hoofdontsluiting. Momenteel dienen de Voorhofdreef en de Papsouwselaan als hoofdontsluiting. Door de Martinus

Nijhofflaan direct aan te sluiten op de Provincialeweg zal deze die functie over kunnen nemen. Deze oplossing is tevens opgenomen in het LVVP. Een belangrijk positief neveneffect hiervan is het kunnen versmallen van de Voorhofdreef. Bij de uitwerking van de Boulevard en de (ongelijkvloerse) aansluiting Martinus Nijhofflaan/ Provincialeweg dienen de effecten onderzocht te worden op de veranderende verkeersintensiteiten in de wijk. Zo zal de verkeersintensiteit op de Aart van der Leeuwlaan mogelijk toenemen als gevolg van de nieuwe aansluiting. Indien in de toekomst mocht blijken dat de verkeersdruk op bijvoorbeeld de Aart van der Leeuwlaan te groot wordt, dan dienen alsnog verkeersbeperkende maatregelen worden genomen, zoals bijvoorbeeld een 'knip'.



Ontwikkelen woonservicezones

Het streven is in iedere wijk van Delft een woonservicezone te realiseren. Deze worden mede op basis van het instrument ‘Ouderenproof’ vormgegeven. In 2006 is de planvorming voor de woonservicezone, inclusief Ouderenproof, in Voorhof gestart. Het noordelijk deel van Voorhof Zuidwest maakt onderdeel uit van de woonservicezone. Het middelpunt van de woonservicezone ligt ter hoogte van de AH-supermarkt. De woonservicezone heeft een straal van circa 400 meter. Binnen de woonservicezone worden aangepaste woningen geconcentreerd rond zorg- en welzijnsvoorzieningen (haal- en brengfuncties).



Versterken van bestaande herkenbare structuren

De bestaande kwaliteiten en woonmilieus in de wijk worden verder versterkt door de verschillen meer te benadrukken. In het proces van herstructurering en/of vernieuwing betekent dit verdichten èn verdunnen: langs de Martinus Nijhofflaan is het uitgangspunt het realiseren van een centrum stedelijk milieu met hoogbouw en meervoudig grondgebruik, terwijl voor het gebied ten zuiden van de E. du Perronlaan het uitgangspunt is: realiseren van een meer ontspannen suburbaan milieu met een variatie aan laagbouw en (middel)hoogbouw in een groene setting. Ook ingrepen in de openbare ruimte dienen geënt te zijn op de stedenbouwkundige structuur. Ter vervanging van de twee lange in oost-west richting gelegen duikers wordt voorgesteld enkele nieuwe open watergangen te graven langs de noordelijke en

zuidelijke wijkentree (respectievelijk de Menno Ter Braaklaan en de J.J. Slauerhofflaan). Aan de noordzijde van deze lanen liggen brede groenstroken die ruimte bieden voor een singel. De nieuwe singels ‘eindigen’ bij de groene hoven in het midden van de wijk. Vanaf deze hoven zijn de singels elk afzonderlijk via (korte) duikers verbonden met de vijvers langs de Aart van der Leeuwlaan, die op hun beurt in verbinding staan, via bestaande en nieuwe waterlopen, met de watergang parallel aan de Provincialeweg. Een andere ingreep in de openbare ruimte is het inrichten van een extra langzaam verkeersverbinding die in oost-west richting de wijk doorkruist. Deze fietsverbinding vormt volgens het Fietsactieplan II de ‘missing link’ in het stedelijk netwerk tussen de Delfgauw/ TU-wijk en Buitenhof. Voorgesteld wordt de fietsverbinding op te nemen in het profiel van de middelste wijkentree (de Jan Campertlaan), waardoor ook een directe verbinding gemaakt kan worden, via het Felix Timmermanspad, met de Hoventunnel onder de Provincialeweg door. Bij de uitwerking van de genoemde ruimtelijke ingrepen ter plaatse van de drie oost-westlanen dient tevens de eenduidigheid en eenheid in inrichting versterkt te worden. Dit geldt ook voor de Aart van der Leeuwlaan en de Roland Holstlaan. De Roland Holstlaan wordt belangrijker als looproute richting het winkelcentrum en, via een passage, naar de tramhalte.

In de volgende paragraaf worden de voorgestane ontwikkelingen in de verschillende transformatiegebieden nader toegelicht.

4.3 Transformatiegebieden

Op de Inspiratiekaart worden vijf transformatiegebieden onderscheiden (zie kaart 16 en 17):

1. Gebied tussen de Martinus Nijhofflaan en de E. du Perronlaan;
2. Gebied tussen de Voorhofdreef en de Roland Holstlaan;
3. Gebied tussen de E. du Perronlaan en Hendrik Marsmanlaan;
4. De locatie van de verzorgingstehuizen Abtswoude en Stefanna;
5. Scholencluster in de zuidwesthoek van de wijk.



Kaart 16. Inspiratiekaart

-  gemengd centrum stedelijk milieu
commerciële functies en wonen, winkels, en
hart woonservicezone (WSZ).
-  Intensivering 'wonen en zorg' in WSZ
-  Laagbouwmilieu 'wonen en zorg' in WSZ
-  Laagbouwmilieu 'wonen en zorg'
-  Laagbouwmilieu 'wonen'
-  Cluster 'onderwijs en sport'
-  Bijzondere gebouwen en/of
(woon)functies in een groene setting
-  Consolidatiegebied
duurzaam waarborgen aantrekkelijk woonmilieu
-  Nieuw openbaar water
-  Nieuwe duiker
-  Overgangszone Centrum-Suburbaan
van stedelijk milieu Boulevard naar suburban
groen woonmilieu Voorhof Zuidwest
-  Wandvorming randen (hoogbouw)
-  Langzaam verkeersroute
(Schakel stedelijk netwerk)
-  Stedenbouwkundig (hoogte)accent
-  Herinrichten infrastructuur
meer eenduidigheid en eenheid in de
structurele en interne infrastructuur
-  Incidenteel transparant maken groene rand
op een beperkt aantal plekken wordt de
zichtbaarheid van de wijk verbeterd



Kaart 17: Transformatiegebieden

→ **Transformatiegebied 1: Gebied tussen de Martinus Nijhofflaan en de E. du Perronlaan**

Transformatiegebied 1 maakt onderdeel uit van de Boulevard (zie hoofdkeuze 1). De ontwikkeling van de Boulevard kent een eigen dynamiek en planproces. Op basis van uitgangspunten van het ruimtelijk beleid op stedelijk niveau (verdichten rond voorzieningen-knooppunten en tramhaltes) staat de gemeente positief tegenover initiatieven van marktpartijen om het gebied tussen de Martinus Nijhofflaan en de E. du Perronlaan te intensiveren. Dit dient te gebeuren binnen de randvoorwaarden die zijn opgesteld in een convenant tussen de gemeente en de marktpartijen. Daarnaast gelden ruimtelijke uitgangspunten uit het gehanteerde ruimtelijk orderings-, hoogbouw- en verkeer- en vervoersbeleid. Samenvattend betekent dit voor de ontwikkeling rond het winkelcentrum:

- Woningbouwprogramma: maximaal circa 200 appartementen, onderdeel uitmakend van de woonservicezone (categorie 'gewoon wonen');
- Maximale bouwhoogte: 75 meter;
- Uitbreiding van het winkelareaal met maximaal 2.000 m² BVO;
- Toepassen van dubbel grondgebruik;
- De locatie wordt ontsloten voor het autoverkeer vanaf de Martinus Nijhofflaan;
- De locatie moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte; de ontwikkeling in transformatiegebied 1 mag niet leiden tot een verhoogde parkeerdruk in de woonwijk Voorhof Zuidwest;
- Zoeken naar een in pandige oplossing van voldoende parkeerplaatsen (conform de gemeentelijke parkeernormen) voor bezoekers/ bewoners;
- Een studie naar de parkeereffecten op het gebied rondom de de locatie moet aantonen of, en zo ja welke, parkeerregulerende maatregelen genomen dienen te worden in de directe omgeving;
- Zoeken naar een in pandige oplossing voor laden/ lossen en opslag/ emballage van de supermarkt;
- Windhinderonderzoek; de intensivering van transformatiegebied 1 mag niet leiden tot een onacceptabel windklimaat in de openbare ruimte in de direct omgeving;

- De woningbouwappartementen moeten zodanig gepositioneerd worden dat er geen conflicten ontstaan met de bestaande hoogbouwflats in de directe omgeving (m.b.t. uitzicht en bezonning);
- Extra aandacht dient besteed te worden aan de ruimtelijk-functionele relatie tussen transformatiegebied 1 en transformatiegebied 3, oftewel tussen de gebieden aan weerszijden van de E. du Perronlaan. Er dient een directe voetgangersverbinding gerealiseerd te worden tussen de E. du Perronlaan, via een passage door het winkelcentrum, naar de (verplaatste) halte van tramlijn 1 aan de Martinus Nijhofflaan. Het bouwblok met de supermarkt en appartementen mag geen achterkantsituatie opleveren richting de (toekomstige) bebouwing aan de zuidzijde van de E. du Perronlaan. De winkels moeten vanuit de te realiseren woonservicezone zeer goed bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers. Daarnaast wordt de entree van de studentenflat vernieuwd, wat ook een bijdrage levert aan een aantrekkelijkere inrichting van de openbare ruimte ter plaatse;
- De collectieve buitenruimte (op maaiveld en indien aanwezig op hoger gelegen niveaus) van het winkelcentrum moet attractief en hoogwaardig worden ingericht met extra aandacht voor openbaar groen.

→ **Transformatiegebied 2: Gebied tussen de Voorhofdreef en de Roland Holstlaan**

Transformatiegebied 2 betreft de rand van de wijk langs de Voorhofdreef. De ruimtelijke opbouw van de rand wordt versterkt. Uitgangspunt van de bebouwing langs de Voorhofdreef blijft de afwisseling tussen flats (schijven) evenwijdig aan de Voorhofdreef en (kleinschalige) voorzieningen in het groen nabij de wijkentrees. Dit betekent dat ter plaatse van de voorzieningen het ruimtelijk concept gehandhaafd blijft van 'losse bebouwing in het groen' met een bijzondere functie en een beperkte bouwhoogte (maximaal 2 bouwlagen plus een dakopbouw). Bij bijzondere functies kan behalve aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen of religieuze

instellingen ook gedacht worden aan begeleid wonen (zoals momenteel onderzocht wordt ter plaatse van de locatie Zonnehof/ Ipse) of woon-werkcombinaties. Het meest noordelijk gelegen gebouw in de 'voorzieningen-strip langs de Voorhofdreef' betreft het gebouw van Philadelphia. Aangezien dit gebouw centraal is gelegen in de woonservicezone is hier een zorgfunctie wenselijk, zoals woningen voor bijzondere doelgroepen, groepswoning voor ouderen of een hospice. De Voorhofdreef zelf zal in het kader van het LVVP in de toekomst heringericht worden. Om de weg meer in overeenstemming te laten zijn met zijn functie zullen de rijbanen versmald worden. Hierdoor komt er ruimte vrij ten gunste van groene openbare verblijfsruimte.

→ **Transformatiegebied 3: Gebied tussen de E. du Perronlaan en Hendrik Marsmanlaan**

In transformatiegebied 3 ligt de nadruk op het aanbieden van voldoende aangepaste woningen en bijbehorende voorzieningen om te kunnen voldoen aan de toekomstige zorgvraag in het kader van de te ontwikkelen woonservicezone. Ter plaatse van de gebouwen van Marcushof aan de Roland Holstlaan en de Anne de Vriesschool plus gymzaal aan de Aart van der Leeuwlaan zijn combinaties van (aanpasbaar) wonen en zorgvoorzieningen mogelijk in gestapelde vormen en passend bij de omgeving: middelhoogbouw en/of laagbouw ten westen van de Aart van der Leeuwlaan (locatie Anne de Vriesschool e.o.) en (middel)hoogbouw aan de Roland Holstlaan. Hierachter, aan de Hendrik Marsmanlaan, kan het laagbouwwoonmilieu versterkt worden met zorgwoningen/ appartementen in twee à drie bouwlagen.

Woonvormen 75-plussers Voorhof Zuidwest per 2015 (aantallen zijn indicatief)		
Woonvorm	Sterren	Gewenst aanbod Voorhof Zuidwest
Beschermd wonen	****	51
Verzorgd wonen	****	227
Gewoon wonen	***	50
	**	150
	*	150
Totaal		628
Toelichting op definities en sterrenclassificatie: zie bijlage		

De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in de woonservicezone in Voorhof Zuidwest is in de tabel (onderaan vorige kolom) weergegeven. De tabel gaat uit van de toekomstige vraag naar aangepaste woningen van 75-plussers in Voorhof Zuidwest in 2015. Dit staat los van de huidige populatie van de verzorgings- en verpleeghuizen. De behoefteberekening per wijk is vastgesteld in de stuurgroep WZW van 12 juni 2006. Voor heel Voorhof is de behoefte per 2015 vastgesteld op 1.392 woningen. Bij de behoefteberekening is uitgegaan van:

- De doelgroep 75-plussers omdat vooral zij gebruik maken van bijzondere woonvormen;
- De demografische ontwikkeling van 75-plussers tot 2015;
- De extramuralisatie van verzorgings- en verpleeghuizen;
- Compensatie voor 2 Delftse wijken (Binnenstad en Tanthof) waar naar verwachting een woon-servicezone niet volledig gerealiseerd kan worden.

Voor vertaling van de opgave voor het gebied Voorhof Zuidwest is er rekening mee gehouden dat een deel van het gewenste woningaanbod in Voorhof in Poptahof en omliggend gebied wordt gerealiseerd (90 woningen/ verzorgd wonen), naast een veelvoud van nultredenwoningen (Artemisflat). Hierbij is de capaciteit van Delfshove (143 beschermd/ verzorgd wonen) vooralsnog buiten beschouwing gelaten. Naast de vraag naar huisvesting voor ouderen, wordt de vraag naar huisvesting voor bijzondere doelgroepen, zoals (jonge) mensen met een psychische beperking of een lichamelijke handicap, begin 2007 nader onderzocht en gekwantificeerd.

→ **Transformatiegebied 4: De locatie van de verzorgingstehuizen Abtswoude en Stefanna**

Transformatiegebied 4 betreft de locaties van beide verzorgingstehuizen. Stefanna ligt buiten de woon-servicezone. Aangezien de verpleegafdelingen van het verzorgingstehuis zijn afgekeurd is (gehele of gedeeltelijke) sloop/ nieuwbouw de meest waarschijnlijke optie. In dat geval moet de verzorgingsfunctie (wellicht gefaseerd) verplaatst worden naar de woonservicezone in transformatiegebied 3 en kan het Stefannaterrein (ruim 1,5 ha) worden herontwikkeld ten

gunste van grondgebonden eengezinswoningen, met name gericht op gezinnen met kinderen.

Abtswoude (ruim 1,2 ha) ligt op de rand van de woonservicezone. Ook dit verzorgingstehuis voldoet niet meer (de aanleunwoningen uitgezonderd) en zal waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk worden gesloopt en/of gerenoveerd. Hierbij is het wenselijk dat een deel van de zorgvoorzieningen en bijzondere woonvormen worden verschoven naar transformatiegebied 3. Een ander deel van het woonzorgprogramma kan op het Abtswoudeterrein worden gerealiseerd. Als streefbeeld voor de locatie Stefanna geldt dat het gebied ‘toegroeit’ naar een laagbouwmilieu voor met name gezinnen met kinderen. Als gewenste woningtypes wordt daarbij bijvoorbeeld gedacht aan grondgebonden eengezinswoningen, beneden/bovenwoningen en/of maisonnettes. Hierdoor wordt de verhouding eengezins-/ meergezinswoningen evenwichtiger in de wijk. Voor de locatie Abtswoude geldt naast dit streefbeeld dat de zwaardere, meer intramurale zorgverlening mogelijk blijft. Pieter van Foreest en Vestia kunnen nog niet aangeven of deze visie financieel mogelijk is.

Bij de ontwikkeling van beide locaties dient rekening te worden gehouden met het realiseren van extra water in aansluiting op het open watersysteem van de wijk. Bij de locatie Stefanna moet dit met name aan de noordzijde gebeuren en bij de locatie Abtswoude aan de zuidzijde. Hierdoor kunnen de bestaande relatief lange (geknikte) duikers onder de Aart van der Leeuwlaan worden vervangen door korte rechte duikers. Daarnaast biedt de herontwikkeling van beide locaties kansen om de groenstructuur in de wijk te versterken.

→ **Transformatiegebied 5: Het scholencluster in de zuidwestelijke hoek van de wijk**

Voor transformatiegebied 5 is het wensbeeld een clustering van onderwijs en sport. Doordat de Mondriaanschool verhuist naar buiten de wijk biedt de locatie ruimte voor de Pleysierschool om uit te breiden dan wel nieuwbouw te plegen. De bestaande gymzaal, die in matige staat verkeert, dient vervangen te worden door een sportzaal (dubbele gymzaal). Deze sportzaal fungeert dan als gymzaal voor de Pleysierschool en de Eglantier, met medegebruik (buiten schooltijden) van brede schoolactiviteiten en door diverse (sport- en buurt)verenigingen.

Gebiedsvisie Voorhof ZW

→ **Ruimtelijke ingrepen transformatiegebieden samengevat (zie onderstaande tabel)**

transformatiegebied	visie
1. Gebied tussen de Martinus Nijhofflaan en de E. du Perronlaan	Ontwikkelen als centrum stedelijk milieu met winkels, commerciële functies, inpandig parkeren en wonen
	Hoogwaardige inrichting overgangszone centrum stedelijk woonmilieu Boulevard versus suburbaan groen woonmilieu Voorhof Zuidwest
	Locatie supermarkt is hart woonservicezone; realiseren directe looproute tussen woonzorgcluster en tramhalte 1, via winkelcentrum (passage)
	Auto-ontsluiting vanaf de Martinus Nijhofflaan
2. Gebied tussen de Voorhofdreef en de Roland Holstlaan	Indien de Voorhofdreef 'versmald' wordt komt er ruimte vrij ten gunste van groene openbare verblijfsruimte
	In stand houden en versterken 'voorzieningenstrip' tussen Voorhofdreef en Roland Holstlaan en nabij de wijkentrees
	Nieuwe zorgfunctie op locatie 'Philadelphia'; afstemmen met programma woonservicezone
3. Gebied tussen de E. du Perronlaan en Hendrik Marsmanlaan	Woonzorgprogramma, inclusief voorzieningen en inrichting buitenruimte ontwikkelen binnen kader woonservicezone
	Intensivering 'wonen en zorg' op de locaties 'Anne de Vriesschool' (inclusief gymzaal) en hoofdgebouw 'Marcushof'
	De Anne de Vriesschool verhuist naar de Poptahof, waar het onderdeel uit gaat maken van een Brede school
	Ontwikkelen laagbouwmilieu 'wonen en zorg' op de locatie 'PCB' aan de Hendrik Marsmanlaan
4. De locatie van de verzorgings- tehuizen Abtswoude en Stefanna	De huidige woonzorgfunctie van Stefanna verplaatsen naar de woonservicezone
	Locatie Stefanna herontwikkelen als laagbouw woonmilieu (gericht op gezinnen met kinderen)
	De huidige woonzorgfunctie van Abtswoude zo veel als mogelijk verplaatsen naar de woonservicezone
	Locatie Abtswoude herontwikkelen als laagbouw woonmilieu in combinatie met 'wonen en zorg'
	Aanleggen extra water als onderdeel van open watersysteem in de wijk
5. Het scholencluster in de zuidwestelijke hoek van de wijk	De Mondriaanschool gaat verhuizen naar elders buiten de wijk; hierdoor komt er ruimte vrij voor uitbreiding van de Pleysierschool + sportzaal (dubbele gymzaal)
	Verbeteren sociale veiligheid, onder andere door verplaatsing en herinrichting langzaam verkeersroute
	Buitenruimte inrichten ten behoeve van mogelijkheden voor sport en spel
Structuuringrepen openbare ruimte	Open water realiseren parallel aan Menno Ter Braaklaan en J.J. Slauerhofflaan en deze verbinden met nieuw open water ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen laagbouwmilieus aan de Aart van der Leeuwlaan
	Realiseren langzaam verkeersroute (als onderdeel van een ontbrekende schakel in het stedelijk fietspadennetwerk) langs Jan Campertlaan
	Versterken eenduidigheid en eenheid in inrichting openbare ruimte (met name Aart van der Leeuwlaan, Menno ter Braaklaan, Jan Campertlaan, J.J. Slauerhofflaan, Roland Holstlaan)

Ook de openbare ruimte rondom de school moet ruimte bieden voor sport en spel (medegebruik schoolplein, voetbal-/ basketbalveldje, schooltuin). Een extra aandachtspunt in transformatiegebied 5 voor zowel de stedenbouwkundige invulling als de architectonische verschijningsvorm van gebouwen en inrichting van de openbare ruimte betreft het verbeteren van de sociale veiligheid. Qua bebouwing is hierbij de onderlinge positie van gebouwen van belang, alsmede de vormgeving en gebruik van de plint. Daarnaast kan onderzoek worden gedaan naar de toevoeging van een beperkt aantal woningen in dit transformatiegebied. In de openbare ruimte kan de sociale veiligheid verbeterd worden door het visueel aantrekkelijker en qua routing directer maken van de langzaam verkeersroute tussen de Provincialeweg en de Slauerhofflaan, het toevoegen van openbare verlichting en het (beperkt) transparanter maken van het groen.

4.4 Kader ontwikkelingsplannen

In de inleiding is de positie van voorliggende Gebiedsvisie in relatie tot het bestemmingsplan beschreven. De meeste in de beschrijving van de transformatiegebieden aangegeven wenselijke veranderingen passen echter niet binnen de regels en voorschriften van het bestemmingsplan. Om de veranderingen mogelijk te maken moet derhalve vrijstelling worden verleend (volgens art. 19 WRO procedure) van het vigerende bestemmingsplan. Het verlenen van vrijstelling moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze Gebiedsvisie geeft weliswaar het ruimtelijk kader aan waarbinnen de diverse initiatieven en opgaven zich (in onderlinge samenhang) dienen te ontwikkelen, maar mist de concreetheid om te kunnen dienen als ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor zijn nadere uitwerkingen nodig in de vorm van ontwikkelingsplannen. In een ontwikkelingsplan worden van voorgestelde initiatieven onder andere effecten inzichtelijk gemaakt en getoetst op het gebied van verkeer en parkeren, milieu, archeologie en flora en fauna. Ontwikkelingsplannen worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot mondelinge inspraak. Na vaststelling van het ontwikkelingsplan gaat het desbetreffende bouwplan ter inzage (voor zes weken) met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen en een hoorzitting.

BIJLAGE

Toelichting op definities en sterrenclassificatie
woonservicezone

➔ **Beschermd wonen**

Woonvorm voor mensen met een zeer complexe zorgvraag waarvoor een eigen woning geen meerwaarde meer heeft. Beschermd wonen kan zowel intramuraal als extramuraal worden aangeboden. Verzorgingshuizen zijn een voorbeeld van beschermd wonen.

➔ **Verzorgd wonen**

Dit betreffen woonzorgcomplexen, de opvolger van aanleunwoningen. Aanleunwoningen zijn vaak kleiner dan woningen in woonzorgcomplexen en voldoen doorgaans niet aan de huidige eisen. Een woonzorgcomplex is een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze gericht op verzorgd wonen, met een complexgewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement, maar wel met de consequente scheiding tussen wonen, zorg en service. Algemeen uitgangspunt is dat tweederde wordt bewoond door mensen met een zorgvraag en eenderde door mensen zonder zorgvraag. Vanuit exploitatieoogpunt wordt uitgegaan van in totaal ca. 80 woningen per complex.

➔ **Gewoon wonen**

De woningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen en mensen met beperkingen. Ook bij 1 ster dienen buurtvoorzieningen zoals een winkel voor de dagelijkse boodschappen aanwezig te zijn.

➔ **sterrenclassificatie**

*=nultredewoning (helft 75+-ers);

**=rollatorwoning;

***=rolstoelwoning;

****=rolstoelgeschikte woningen met zorg.

COLOFON

Dit rapport is opgesteld door een ambtelijke werkgroep onder leiding van het bestuurlijk overleg Voorhof Zuidwest.

Leden van het bestuurlijk overleg zijn:

- Anne Koning (wethouder RO, voorzitter);
- Dick Rensen (wethouder WZW);
- Gert den Ouden (Vestia);
- Erwin Zwijnenburg (Woonbron);
- Arie Mak (Pieter van Foreest);
- Geert Huizing (gemeente Delft, sector W&P);
- Nanneke Lautenbach (Maatschappelijke Ontwikkeling, programma WZW);
- Erik Pasveer (gemeente Delft, vakteam RO);
- Harry van Dongen (vakteam Vastgoed);
- Peter de Jong (ambtelijk projectleider).

Leden van de ambtelijke werkgroep zijn:

- Peter de Jong (vakteam Projecten);
- Frauke Geenevasen (vakteam Milieu);
- Ad Holkers (vakteam Vastgoed);
- Rico Hulsker (Maatschappelijke Ontwikkeling/ team MV);
- Agnes Jonkman (vakteam Projecten);
- Marit Treep (Maatschappelijke Ontwikkeling/ programma WZW);
- Bas Ligthart (vakteam Mobiliteit);
- Hester van Dijk-de Waal (vakteam Wijkzaken);
- Ted van der Klaauw (vakteam RO);
- Sandra Brouwer (vakteam Projectondersteuning).

Dit document is bedoeld als discussiestuk. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Dit rapport mag geheel of gedeeltelijk worden gereproduceerd, mits de gemeente Delft daartoe uitdrukkelijk schriftelijk toestemming verleent.

Gemeente Delft, 23/03/2007.