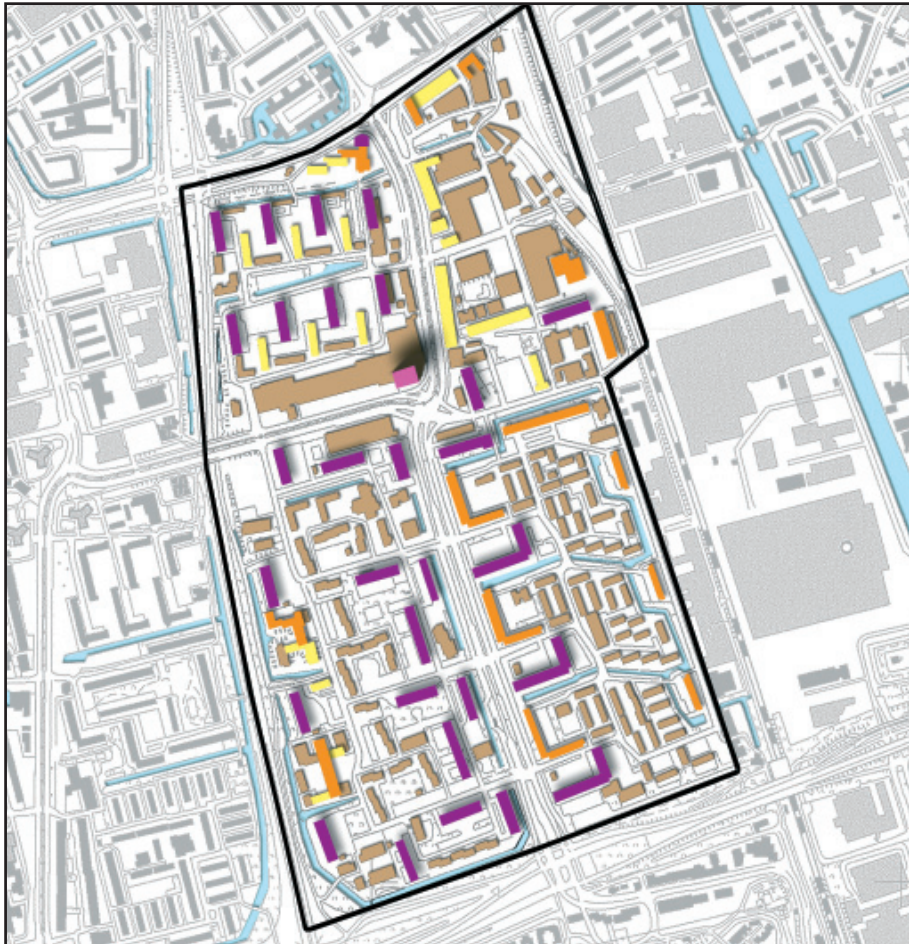




Legenda:

- hoogte 0-10
- hoogte 10-15
- hoogte 15-25
- hoogte 25-50
- hoogte > 50



Legenda:

- Hoogte 25-50 m
- Hoogte > 50 m
- Markant gebouw
- Markant object
- Gerichte zichtlijn
- Open zichtlijn
- Hoofdverkeerswegen
- Subverkeerswegen
- Pleinen en plantsoenen

BIJLAGE 2

Uitwerkingen voor twee gebieden

14. Voorhof

Ritmisch

Initiatief gebied

Regime bouwhoogten

De Voorhof bestaat uit vier onderscheiden gebieden en drie stedelijke zones. Van de drie woonvelden, Voorhof Oost, -West en Poptahof is de overwegende hoogte, en daarmee de dichtheid, reeds aanzienlijk. Voor nieuwe initiatieven geldt deze overwegende en beeldbepalende hoogte van circa 50 meter als het maximum.

De omgeving Mercuriusweg is een overgangszone tussen het historische centrum en het nieuwe centrum. Vanwege de nabijheid van het historische centrum en de geringere betekenis van dit gebied ten opzichte van het centrum van naoorlogs Delft (ter hoogte van de Martinus Nijhoflaan en het Delflandplein) is de bouwhoogte hier beperkt tot maximaal 25 meter.

Het centrumgebied kan ter plaatse van het Martinus Nijhofplein en de Papsouwselaan worden opgehoogd tot een hoogte van maximaal 50 meter.

Het stedenbouwkundige aspect en schaaleffecten van hoogbouw

Hogere bebouwing is altijd passend binnen de ritmische stedenbouwkundige opzet van de het gebied.

Stedelijke ruimten worden meer bepaald door doorzichten dan door afgesloten ruimten. Met name de nieuwe profilering van de Papsouwselaan vraagt in dit verband om aandacht.

Een duidelijke afwisseling in bouwhoogten is karakteristiek voor het gebied.

Zichtlijnen

De aanwezige zichtlijnen, met name gericht op Delfshove (hoek Westlandseweg - Papsouwselaan) en Torenhove moeten sterke dragers blijven van de ruimtelijke identiteit van het gebied.

De oost-west fietsverbinding richting TU kan door hogere bebouwing en wellicht enige hoogteaccenten ruimtelijk worden verbeterd.

Waardevolle gebieden, pleinen, plantsoenen en ensembles

De bestaande open groene ruimten zijn zeer waardevol voor het gebied. Deze dienen gehandhaafd te blijven.

Lange lijnen en kruispunten

De Voorhofdreef en het Delflandplein hebben een bijzonder majestueuze ruimtelijke opzet. Deze dient in alle gevallen gehandhaafd te blijven.

Gebied 14 - Voorhof



De ruimtelijke opbouw van de Papsouwselaan, de Martinus Nijhoflaan, Westlandseweg en Westlandseplein kunnen ruimtelijk worden versterkt, ondermeer door hogere bebouwing.

Voor de gehele Provincialeweg dient een integraal plan te worden gemaakt. Vanwege de bestaande hogere bebouwing ter plaatse van de Voorhof zal de toevoeging van nieuwe hoge gebouwen hier niet aan de orde zijn. Een uitzondering daarop is het kruispunt met de Martinus Nijhoflaan; hogere bebouwing is hier wel voorstelbaar.

Vorm, functies en betekenis

De vormgeving van de nieuwe hogere bebouwing verhoudt zich op een positieve wijze tot de bestaande bebouwing. Transparantie, glas, repetitie en enige neutraliteit zijn de architectonische middelen waarmee wordt gewerkt. (Zie ook de Welstandsnota Delft).

Een sterk symbolische betekenis of aandachttrekkende vormgeving van individuele gebouwen, zeker van woongebouwen en anonieme verhuurkantoren dient te worden vermeden. Dergelijke gebouwen zouden te zeer het zicht ontnemen op het heel eigen, vooruitstrevend elan van deze wijken, dat zo typerend is voor de ontstaansperiode.

De plint

De aanhechting van de gebouwen aan het maaiveld is hoogwaardig. Dode plekken langs de openbare ruimte, zoals van parkeergarages en bergingen zijn niet toegestaan. De entrees van de gebouwen zijn duidelijk vindbaar en zitten op logische plekken in het stedenbouwkundige geheel.

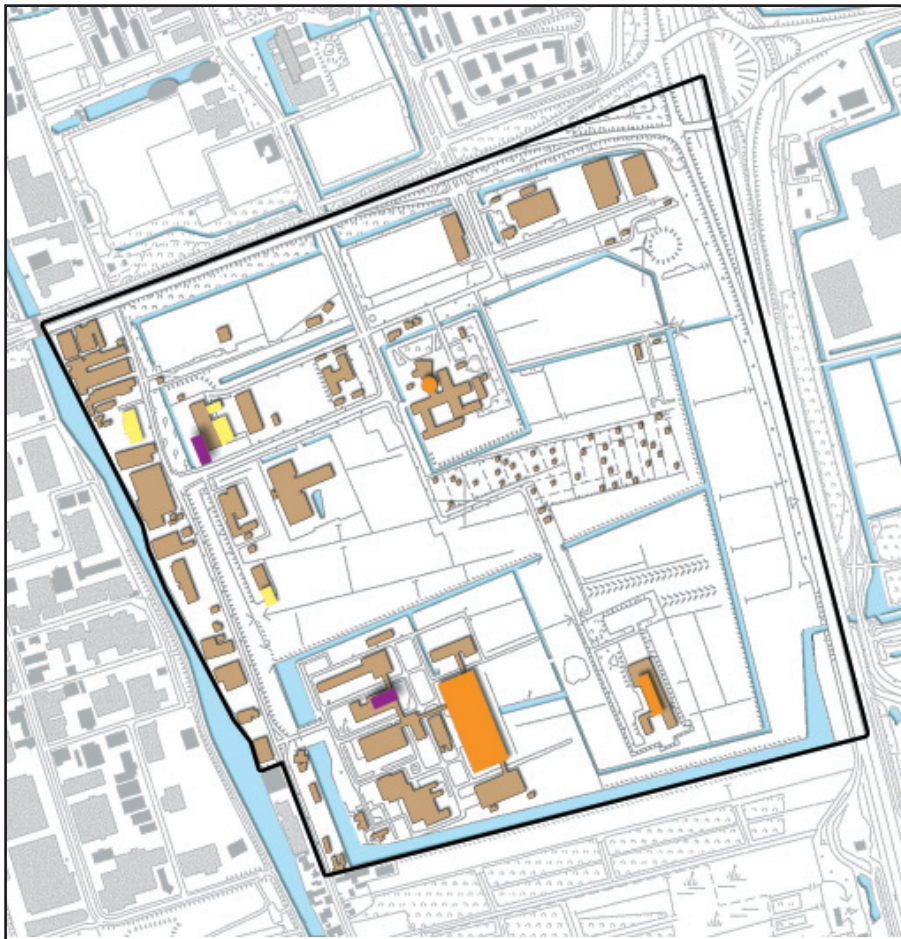
Windhinder, schaduw en privacy

Voor hogere bebouwing (vanaf 7 meter) moet een windhinderonderzoek en een schaduwonderzoek worden opgesteld.

De combinatie van hoogbouw en laagbouw vraagt altijd om extra aandacht voor het aspect van privacyaantasting van met name de laagbouwoningen met een eigen tuin. Dit aspect speelt nadrukkelijk bij de herstructurering van de Poptahof.

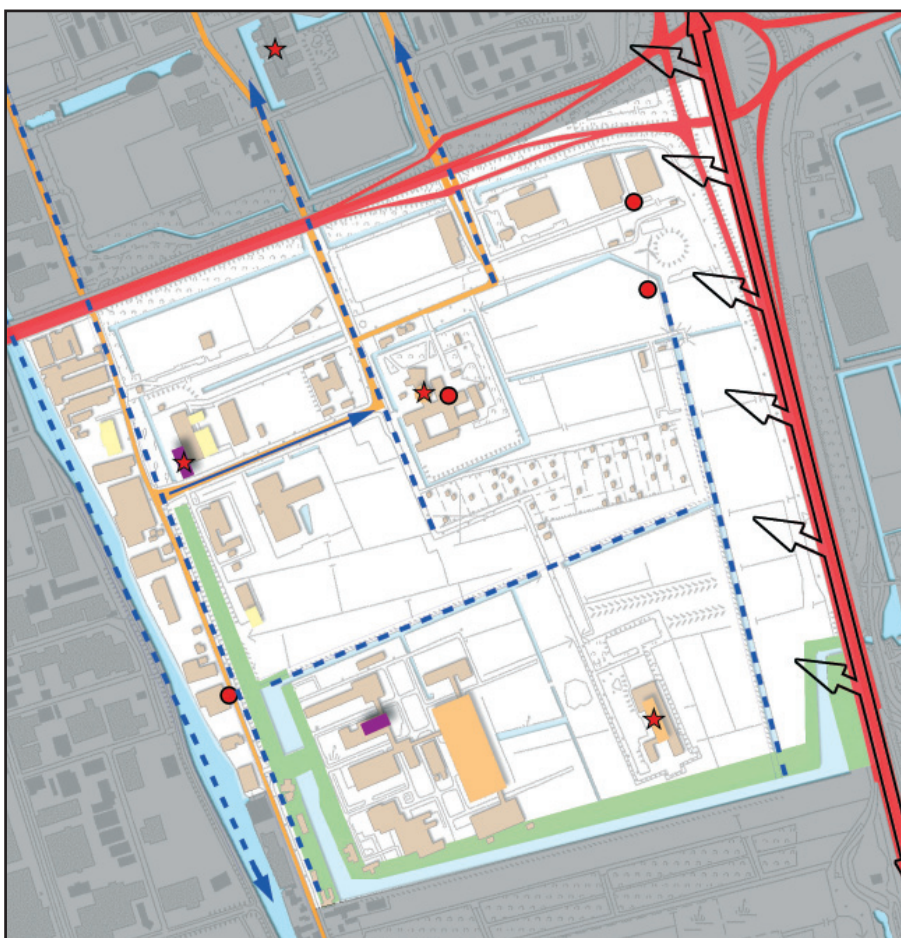
Hoge 'bouwwerken geen gebouw zijnde'

Dit aspect speelt hier niet in het bijzonder. Het kan wellicht gaan om het stimuleren van passende initiatieven; te denken valt aan kunsttoepassing op hoge bouwwerken, zoals bijvoorbeeld op het dak van het politiebureau is gerealiseerd.



Legenda:

- hoogte 0-10
- hoogte 10-15
- hoogte 15-25
- hoogte 25-50
- hoogte > 50



Legenda:

- hoogte 25-50 m
- hoogte > 50 m
- Markant gebouw
- Markant object
- Gerichte zichtlijn
- Open zichtlijn
- 'Zichtzone'
- Hoofdverkeerswegen
- Subverkeerswegen
- Plantsoenen

29. TU Zuid

Ontwikkelingsgebied - Initiatief gebied

Regime bouwhoogten

Het betreft hier een ontwikkelingslocatie. De plannen hiervoor voorzien in een veld met bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 25 meter. In het centrumgebied is een hoogbouwaccent voorzien van maximaal 50 meter, zijnde twee maal de gemiddelde hoogte.

Het stedenbouwkundige aspect en schaaleffecten van hoogbouw

De bouwhoogte karakteristiek van een gelijkmatig veld en een enkel accent in het midden vindt zijn oorsprong in het zicht vrijhouden vanaf Rijksweg A13 en de Kruithuisweg op de meest betekenisvolle hoogbouwaccenten van Delft, te weten TU midden en de kerktorens van de historische binnenstad.

Zichtlijnen

De voor Delft karakteristieke Noord-Zuid lopende zichtlijnen worden zoveel mogelijk gespaard. Met name de zichtlijn over de Schie in de richting van het centrum en Rotterdam moet optimaal open blijven.

Het solitaire en uitstralende karakter van het gebouw voor Lucht- en Ruimtevaarttechniek, met name naar de Mekelweg, dient behouden te blijven.

Waardevolle gebieden, pleinen, waterlopen en plantsoenen

De waterpartij voor het Waterloopkundig Laboratorium alsmede de Karitaatmolensloot moeten belangrijke landschappelijke dragers in het gebied blijven. Hogere bebouwing zal nadrukkelijk rekening moeten houden met deze landschappelijke kwaliteiten.

Lange lijnen en kruispunten

Langs de A13 en de Kruithuisweg zijn slechts op kruispunten bouwhoogten van maximaal 50 meter toegestaan. Deze hogere bebouwing sluit de zichten naar Delft niet af, een dichte wandwerking is niet toegestaan.

Vorm, functies en betekenis

De gebouwen ondersteunen in hun uitstraling 'Delft Kennisstad'. Nadere eisen aangaande vorm, functie en betekenis, worden in een stedenbouwkundige plan nader uitgewerkt.

De plint

Eisen ten aanzien van de aanhechting van de gebouwen aan het maaiveld worden in het stedenbouwkundige plan nader uitgewerkt.



Zicht op gebied 29 vanuit zuidelijke richting

Windhinder, schaduw en privacy

Voor de zones en punten waarop een bouwhoogte van meer dan 25 meter is toegestaan is een onderzoek naar windhinder en schaduwwerking vereist. Vanwege de overwegende bedrijf- en onderwijs functies spelen privacyaspecten in relatie tot bouwhoogten een minder belangrijke rol.

Hoge 'bouwwerken geen gebouw zijnde'

Langs de A13 en de Kruithuisweg moet de mogelijke toepassing van hogere reclamezuilen en andere industriële objecten, zoals windmolens, worden meegenomen in het ontwerp. In ieder geval is per weg hooguit één passende reclamezuil toegestaan. Deze mogen het zicht op Delft niet aantasten.