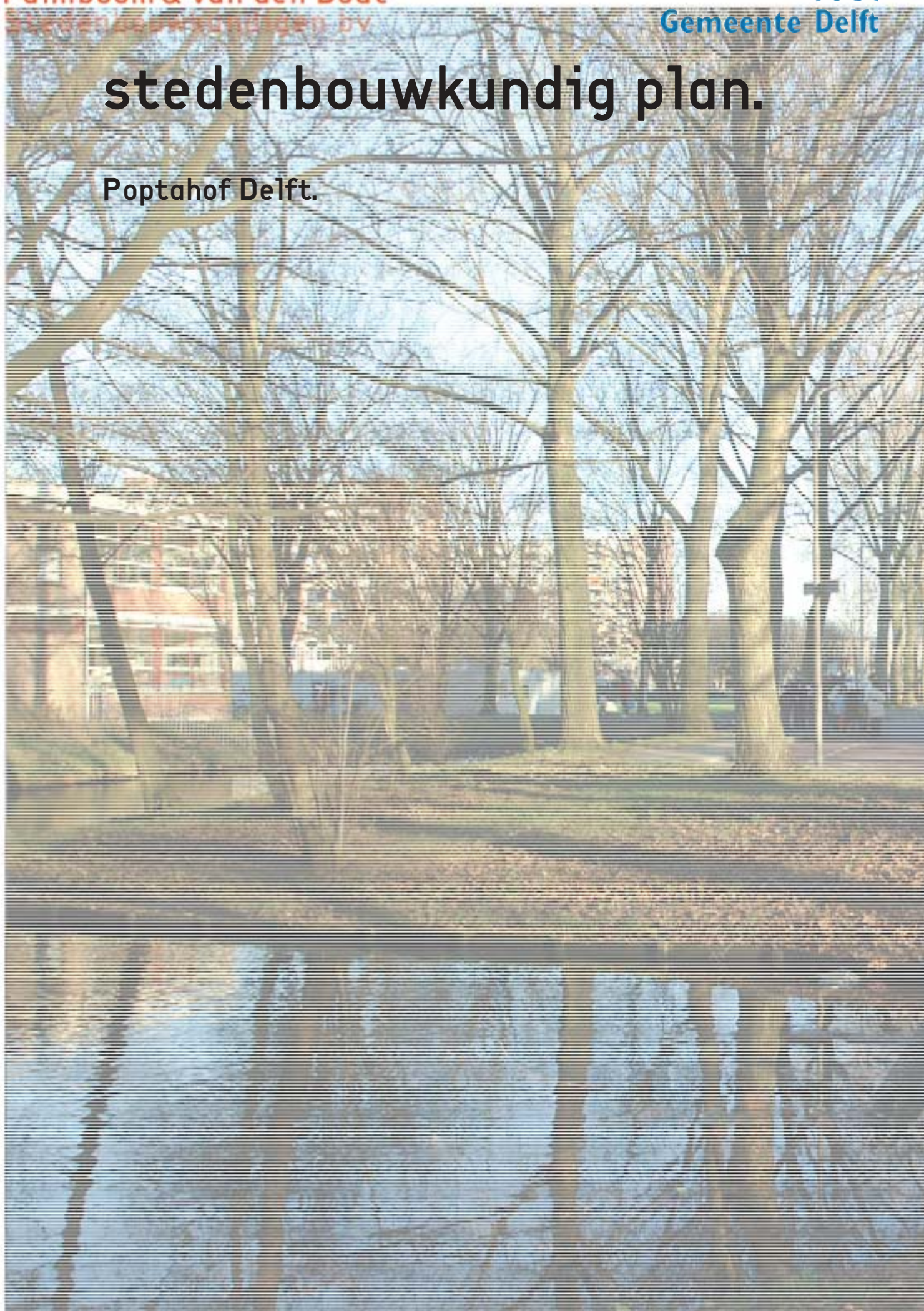


stedenbouwkundig plan.

Poptahof Delft.





Palmboom & van den Bout
Stedenbouwkundigen bv

stedenbouwkundig plan.

in opdracht van stuurgroep Poptahof.

19.11.2004.

inhoud.

0.	inleiding leeswijzer	06
1.	de lokatie begrenzungen en binnengebied	08
2.	ontwerpopgave	12
3.	ontwerpmotieven park als centrale ruimte verweving bouwvelden met openbare ruimte opeenvolging van openbare ruimtes van verkeersader tot stadsstraat waterstructuur	14
4.	Plan ontsluitingsstructuur waterstructuur groenstructuur bouwvelden stadsstraat laanprofiel knopen	18
5.	openbare ruimte park hoofdontsluiting noordrand woonstraten randen inrichting	24
6.	parkeren	38
7.	uitwerkingsregels stedenbouwkundige samenhang bebouwingsvelden hardheidsclausule winkelcentrum In den Hoven	40
8.	illustratie plancapaciteit	48
9.	bezonning	50
10.	beleidsmatige onderbouwing	54

“Het landschap is een palimpsest - een hergebruikte perkamentrol. volgens Descombes is het landschap ‘iets wat voortdurend wordt uitgeveegd en waarop weer opnieuw begonnen wordt. Je hergebruikt stukken en als je teveel afkrabt dan maak je een gat in de perkamentrol, dan vernietig je de bodem, de laag.’”

(Archis 7, 1991)

Inleiding.

In deze rapportage wordt het stedenbouwkundig plan voor de Poptahof gepresenteerd. Het stedenbouwkundig plan baseert zich op het Masterplan Poptahof april 2003 en moet de basis vormen voor de herstructurering van de Poptahof. In het Masterplan zijn de hoofdlijnen voor de ingrijpende herstructurering van de Poptahof beschreven en vastgelegd. Het Masterplan is te beschouwen als een plandocument waarin meerdere voorgaande studies en inspraakprocedures zijn geïntegreerd in een document dat op instemming kan rekenen van alle betrokken partijen. Het stedenbouwkundig plan is grotendeels ontworpen door het bureau Palmboom en van den Bout stedenbouwkundigen in opdracht van de projectgroep Poptahof, een samenwerking tussen de gemeente Delft en Delft Wonen. De randen van de Poptahof, Martinus Nijhofflaan en de Papsouwse laan, - waarvoor de gemeente zelf een plan heeft opgesteld - zijn meegenomen in het plan omdat de veranderingen in de inrichting en stedenbouwkundige begrenzing van deze stedelijke ruimten niet los kan worden gezien van de ruimtelijke structuur van de Poptahof. Voor het winkelcentrum In de Hoven is nog geen plan gemaakt, in het onderhavige stedenbouwkundig plan zijn de "randvoorwaarden/contouren" die de omgeving stelt aan de ontwikkeling van het winkelgebied aangegeven.

Het is de ambitie om de herstructurering van de Poptahof fasegewijs met een totale looptijd van circa 15 jaar uit te voeren. Het stedenbouwkundig plan zal gelet op deze lange periode van realisatie voldoende flexibel moeten zijn om te kunnen anticiperen op veranderingen in de programmatische invulling. Om die reden wordt in het stedenbouwkundig plan de hoofdstructuur van het toekomstige woongebied vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk en een aantal doelstellingen en spelregels voor de toekomstige programmatische en architectonische uitwerking van de bebouwing. Het ruimtelijk raamwerk legt allereerst de structuur van de openbare ruimte vast. Daarnaast brengt het plan tevens de kwalitatieve ambities voor de openbare ruimte in beeld. In de door dit raamwerk van openbare ruimte begrensde bouwvelden kunnen architectonische uitwerkingen in de loop van de tijd op vanzelfsprekende wijze een plek kunnen krijgen. Om de stedenbouwkundige afstemming en samenhang tussen de diverse bouwvelden in de loop van het realisatieproces te garanderen zijn een aantal spelregels geformuleerd voor de uitwerking van de bouwvelden. Het raamwerk van de openbare ruimte en de uitwerkingsregels vormen samen een plandocument dat zowel ruimtelijke kwaliteit garandeert als wel flexibiliteit mogelijk maakt.

leeswijzer.

Deze rapportage is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt een aantal karakteristieken en kwaliteiten van het plan-gebied beschreven. Vervolgens worden de uitgangspunten en ambities die in het masterplan zijn geformuleerd beknopt op een rijtje gezet. Daarna worden de ontwerpmotieven die bij de vertaling van deze uitgangspunten in een stedenbouwkundig plan een belangrijke rol hebben gespeeld uiteengezet. Deze ontwerpmotieven vormen inhoudelijk de opmaat voor de beschrijving van het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 wordt de basis van het ruimtelijke raamwerk van het plan: het ontwerp voor de openbare ruimte, aan de hand van profielen en collages in beeld gebracht. In het verlengde daarvan wordt aandacht besteed aan een voor de kwaliteit van die openbare ruimte cruciaal onderdeel van het plan: de parkeercapaciteit in de openbare ruimte en gerelateerd daaraan de parkeercapaciteit van de velden.

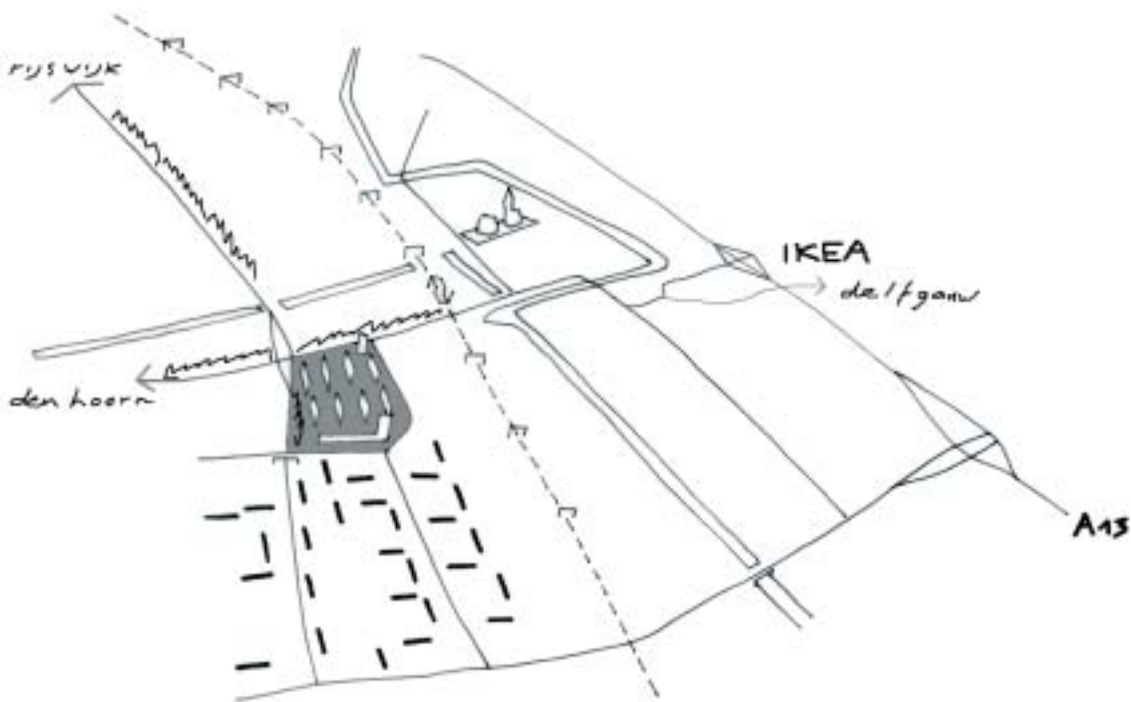
Deze parkeercapaciteit van het plan vormt in hoofdstuk 7 de basis voor een berekening van de minimale en maximale woningaantallen die kunnen worden gerealiseerd in de diverse bouwvelden. Het model met het maximaal aantal te realiseren woningen wordt vervolgens gebruikt voor een toets op het aspect bezonning. Daarna worden in hoofdstuk 9 de spelregels voor de architectonische uitwerking van de bouwvelden uiteengezet.

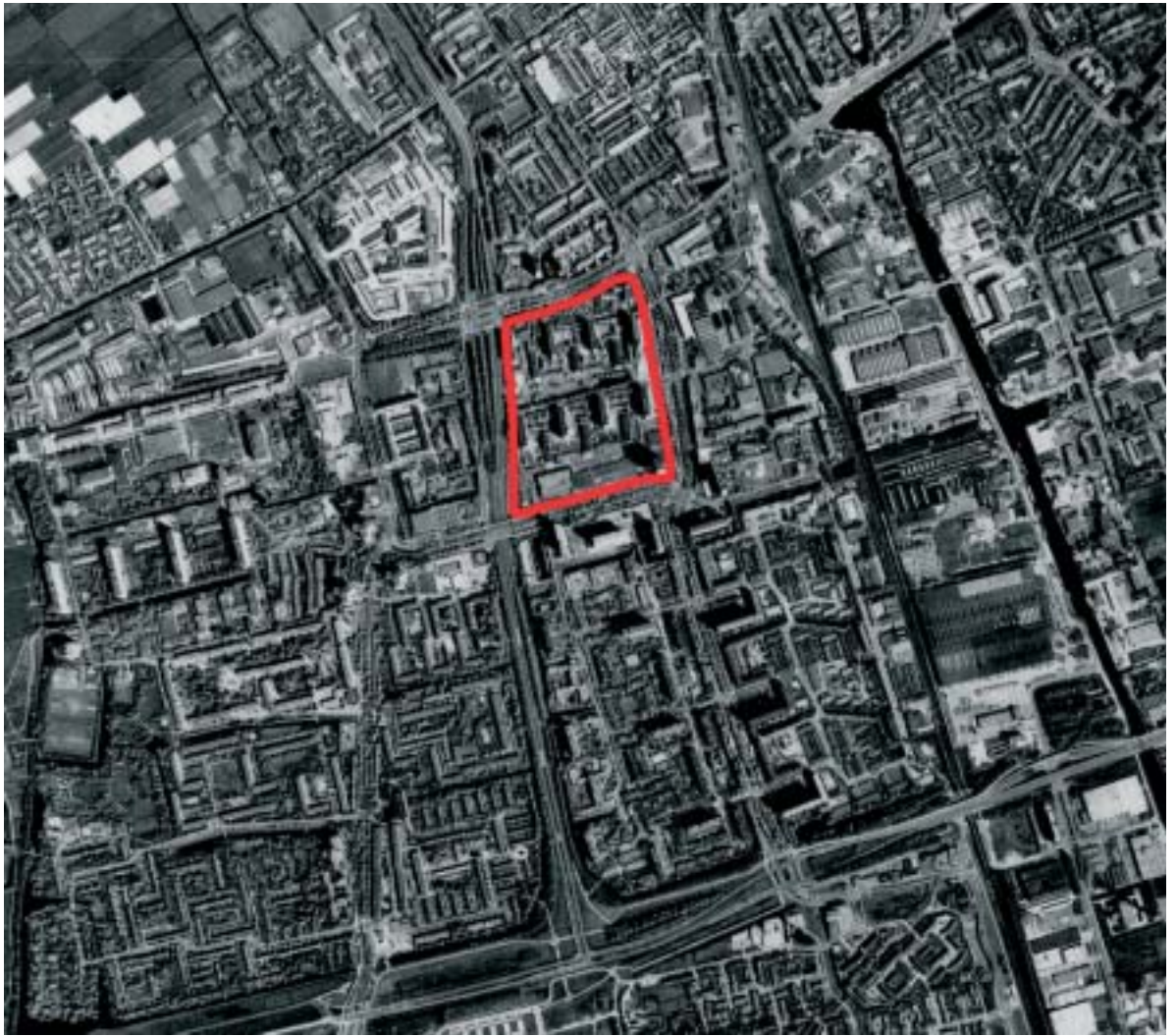
Tot slot worden in hoofdstuk 10 de vervolg procedures en het verdere proces toegelicht.



1. de lokatie.

De Poptahof ligt als een eiland tussen een viertal lijnen van de hoofdinfrastructuur van Delft en de Voorhof. Aan de noord- en westzijde wordt het woongebied begrensd door de Westlandse- en de Provincialeweg. Deze lange lijnen in de stedelijke structuur van Delft hebben een belangrijke verkeersfunctie op de schaal van de stad. De Westlandseweg vormt een schakel in de centrale oost-west verbinding in het stedelijke netwerk. De Provincialeweg is ten westen van het spoor de noord-zuid verbinding die het naoorlogse deel van Delft ontsluit op het rijkswegennet en verbindt met Rijswijk. Deze lange lijnen hebben het karakter van parklanes: ruim aangelegd en voorzien van groen en weinig tot geen gebouwen die direct hun adres hebben aan de weg. De Poptahof ligt niet bereikbaar vanaf deze parklanes verscholen achter de bomen en toont slechts haar gezicht door het ritme en het silhouet van de hoge woongebouwen.





luchtfoto Delft

begrenzungen en binnengebied.

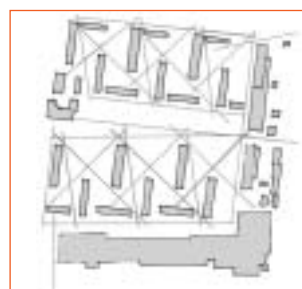
Aan de oost- en zuidzijde wordt de Poptahof begrensd door achtereenvolgens de Papsouwse laan en de Martinus Nijhofflaan. In de orthogonale ruimtelijke structuur van de modernistische stad rijgen deze twee stadsstraten de naadloze wijken aan elkaar. De zuidoost hoek van de Poptahof vormt, daar waar de twee stadsstraten elkaar raken, een belangrijk voorzieningen-centrum in dit deel van de stad. Het beeld van de Poptahof wordt hier dan ook bepaald door het winkelcentrum met zijn parkeerterreinen, winkelfronten en expeditiezones. De woonwijk zelf is vanaf deze zuid- en oost-zijde bereikbaar voor bewoners en bezoekers maar toont nauwelijks haar gezicht.

De buurt ligt verscholen achter de logistieke machinerie van het winkelcentrum. Intern heeft het woongebied een verrassend groen en lommerrijk karakter. De 60er-jaren verkaveling van open bouwblokken, met de principes van licht, lucht en ruimte, resulteert in overhoekse zichtlijnen die het gebied een open en ruimtelijk karakter geven. De groenaanplant en het grotendeels openbare karakter van het maaiveld completeren het ontspannen en landschappelijke beeld van de modernistische woonwijk.

De dynamiek van de stedelijke infrastructuur en winkelvoorzieningen en de introverte rustige en groene woonbuurt vormen in de Poptahof een intrigerend contrast. Deels leidt dit contrast tot problemen zoals parkeeroverlast, tegelijkertijd vormt de nabijheid van stedelijke voorzieningen ook een van de kwaliteiten en charmes van deze woonbuurt.



centrale park





Westlandseweg



Papsouwsewaan, kruising Martinus Nijhoflaan



2. ontwerpopgave.

In het stedenbouwkundig plan wordt het Masterplan verder uitgediept tot een plan op basis waarvan architectenbureaus kunnen werken aan deelopgaven binnen de context van het geheel. Deze deeluitwerkingen zullen worden verricht in een periode van zo'n vijftien jaar.

De realisatieperiode van vijftien jaar betekent dat er gedurende een lange periode wordt gewerkt aan de architectonische uitwerking van de diverse fases. Het stedenbouwkundig plan zal moeten anticiperen op het gegeven dat de programmering en architectonische uitwerking van de bouwvelden niet voor een periode van 15 jaar in dit plandocument kan worden vastgelegd. Het plan zal enerzijds de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige ruimtelijke structuur op de lange termijn moeten garanderen en anderzijds voldoende flexibiliteit moeten bieden om de dynamiek van de tijd te kunnen accommoderen. In dit verband zal het stedenbouwkundig plan duidelijkheid verschaffen over de volgende aspecten:

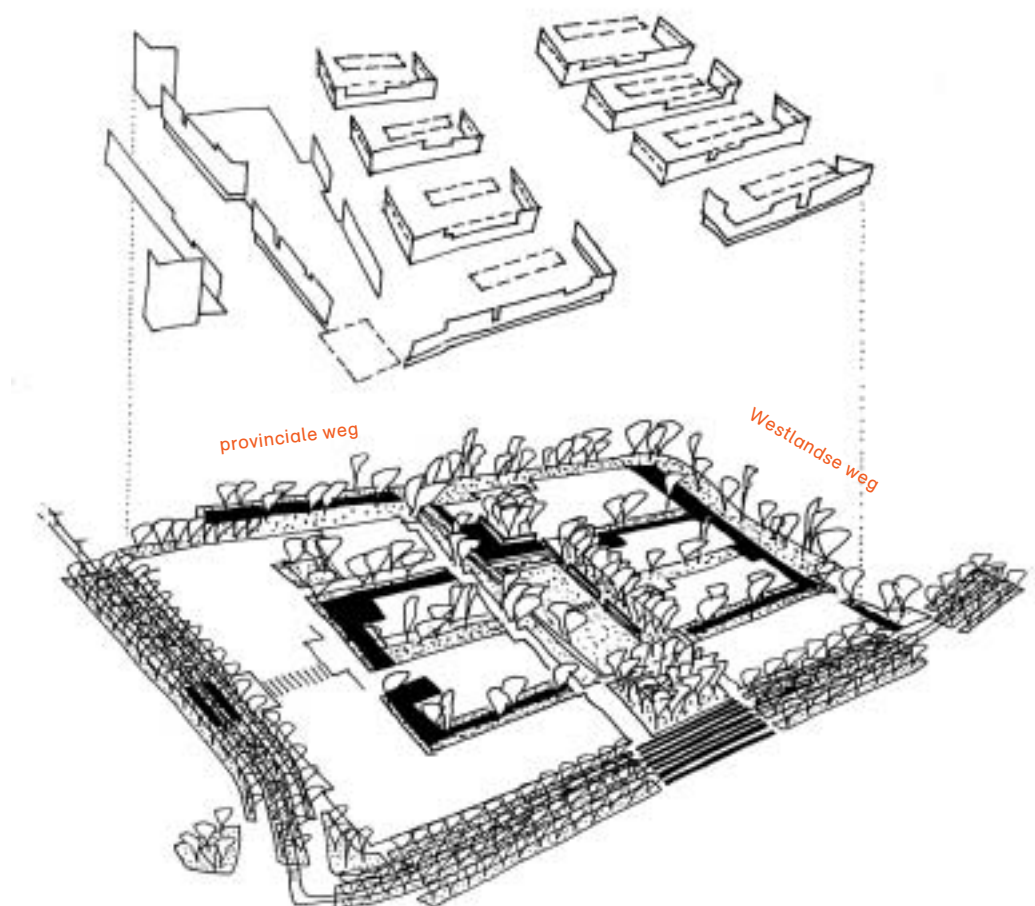
- De aard en kwaliteit van de openbare ruimte als de contramal van de bebouwing. Een robuust en tijdloos voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte vormt het raamwerk waarbinnen architectonische uitwerkingen hun plek in de loop van vijftien jaar op vanzelfsprekende wijze moeten kunnen vinden. De inrichting van de openbare ruimte zal, zeker gezien de lange looptijd van het project, als vloer van de stad een belangrijk samenbindend element zijn in de vernieuwde Poptahof.
- De programmaverdeling over de verschillende velden en de mogelijke stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit die dit kan opleveren in massa en beeld. Deze gebouwtypologische uitwerking van de verschillende bouwvelden is samengevat in een stelsel van uitwerkingsregels die richting geven en grenzen stellen maar tegelijkertijd flexibel genoeg zijn om de veranderende externe condities voor wat betreft de programmering van de velden gedurende een lange periode te kunnen accommoderen.
- Het stedenbouwkundig plan zal in beeld moeten brengen op welke wijze de komende vijftien jaar in iedere afzonderlijke fase van de realisatie sprake is van een kwalitatief aanvaardbare woonomgeving.



Masterplan

- De herprofilering van de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan. Deze herprofilering maakt onderdeel uit van ontwerp-opgave op de grotere schaal van het net werk van het naoorlogse deel van Delft. Tegelijkertijd vormt deze herprofilering een belangrijke randvoorwaarde voor de herstructurering van de Poptahof. Beide straten sluiten immers aan op de entrees van de Poptahof en op de randen van de Poptahof waarlangs ruimtelijk grote wijzigingen worden voorgesteld. Deze hebben gevolgen voor de beide stadsstraten, zowel qua inrichting als ruimtelijke begrenzing. Voor het winkelcentrum In de Hoven is anticiperend op deze stedenbouwkundige wijzigingen door Holland Railconsult in opdracht van Van der Vorm Vastgoed BV een globale toekomstvisie opgesteld.

Deze toekomstvisie is evenwel nog niet vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan Poptahof stelt echter wel de randvoorwaarden vast voor het winkelcentrum, zowel vanuit het woongebied als vanuit de randen.



3. ontwerpmotieven.

De in dit hoofdstuk beschreven ontwerpmotieven vormen het gedachtegoed op basis waarvan het stedenbouwkundige plan is ontworpen. Deels komen deze motieven voort uit het Masterplan en deels zijn zij gaandeweg het ontwerpproces een steeds sterkere rol gaan spelen. De vijf motieven vormen het fundament waarop veel van de afwegingen en beslissingen in het ontwerpproces zijn genomen en bepalen in hoge mate de ruimtelijke structuur van het plan.

park als centrale ruimte.

Centraal gelegen in de Poptahof ligt het park. Een stedelijke openbare ruimte die de ruggengraat van het plan vormt. Het park legt de verbinding in oost-west richting tussen de Papsouwselaan en de Provincialeweg. Deze centrale ruimte wordt doorsneden door een route voor langzaam verkeer die de huidige introverte woonbuurt opent voor passanten en de woonbuurt tot een onderdeel maakt van de openbare ruimte van de stad.



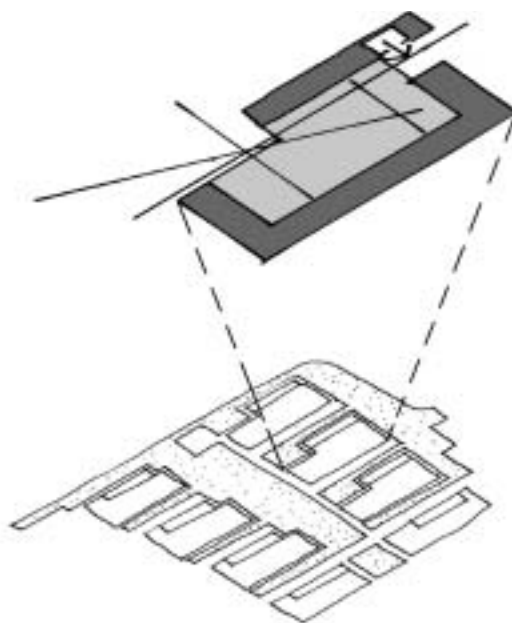
schets park

verweving bouwvelden met openbare ruimte.

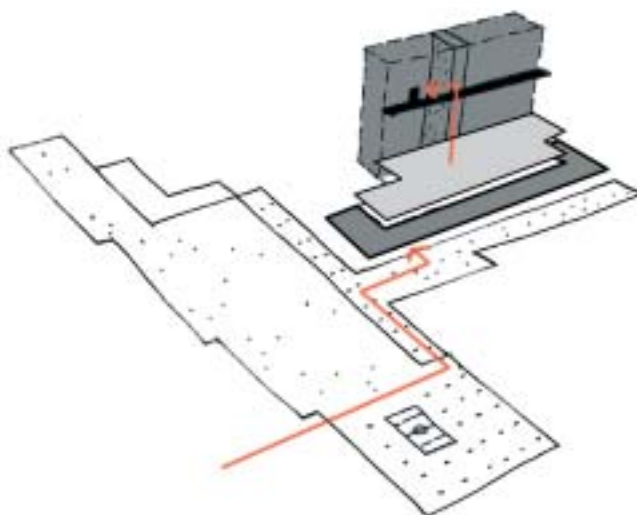
Het park is tegelijkertijd de ruimte waar alle woonstraten op uit komen. Om het park zowel ruimtelijk als qua atmosfeer tot de centrale kwaliteit van de woonbuurt te laten uitgroeien is de maat en de inrichting van de woonstraten zodanig dat er sprake is van een groen profiel. Hierdoor is het mogelijk de atmosfeer van het park door te laten lopen in de woonstraten. Door de gebouwde contour van de bouwvelden te openen en te vervormen oriënteren de binnenhoven van de velden zich op het centrale park. De semi-openbare binnenhoven van de velden en het openbare park worden zo visueel op elkaar betrokken. Deze ruimtelijke thematiek is een poging om de oorspronkelijke landschappelijke kwaliteit van de woonbuurt op een eigentijdse wijze te vertalen.

opeenvolging van openbare ruimtes.

In verband met de grote parkeerdruk op het gebied ontstaat de noodzaak tot verdichting en dubbelgebruik van functies. Door de introductie van een opgetilde maaiveld ter plekke van de binnenhoven ontstaat een reeks van semi-openbare en openbare ruimtes tussen voordeur en park die ruimtelijk met elkaar verbonden zijn. Deze opeenvolging van ruimtes biedt de mogelijkheid om de vraag naar specifieke types van buitenruimtes op vanzelfsprekende wijze te kunnen accommoderen: van speelplekken voor kleine kinderen in de beschutting van het binnenhof tot het trapveld en de waterspeelplaats op de schaal van de buurt als totaal.



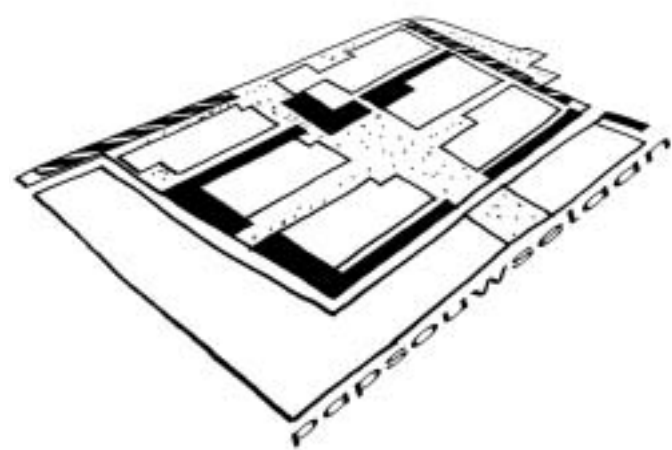
verweving bouwveld openbareruimte



opeenvolging van ruimtes

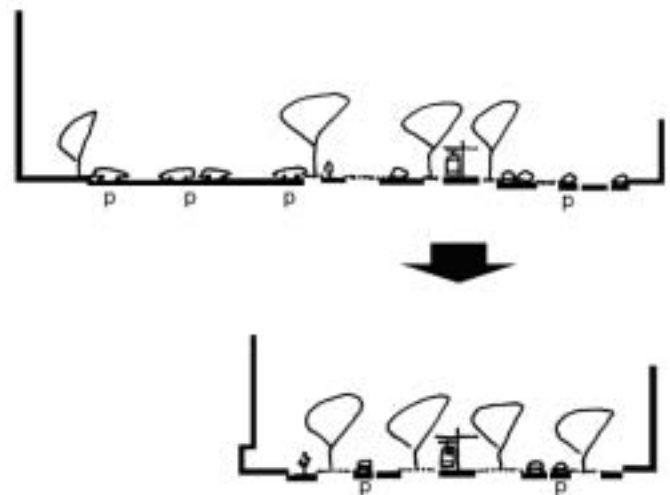
waterstructuur.

De ambitie van een duurzame waterhuishouding voor het gebied heeft vorm gekregen in een waterstructuur die een belangrijke ruimtelijke drager is van het stedenbouwkundig plan. Het water zoomt de woonbuurt af van de stedelijke dynamiek langs de randen van het plan, vormt een aantrekkelijk milieu om langs te wonen en maakt bijzondere plekken voor kinderen om aan te spelen.



van verkeersader tot stadsstraat.

De huidige Martinus Nijhofflaan en Papsouwse-
laan hebben voornamelijk
een verkeersfunctie. Door
het in de rooilijn situeren van
commerciële functies in de
plint van de toekomstige
bebouwing krijgen deze
straatprofielen een
verblijfsfunctie die past bij
ambitie om deze verkeers-
aders het karakter van een
stadsstraat te geven. Vier
continue bomenrijen maken
de straten bovendien tot
lommerrijke groene profielen
met ook een ecologische
betekenis.



waterstructuur

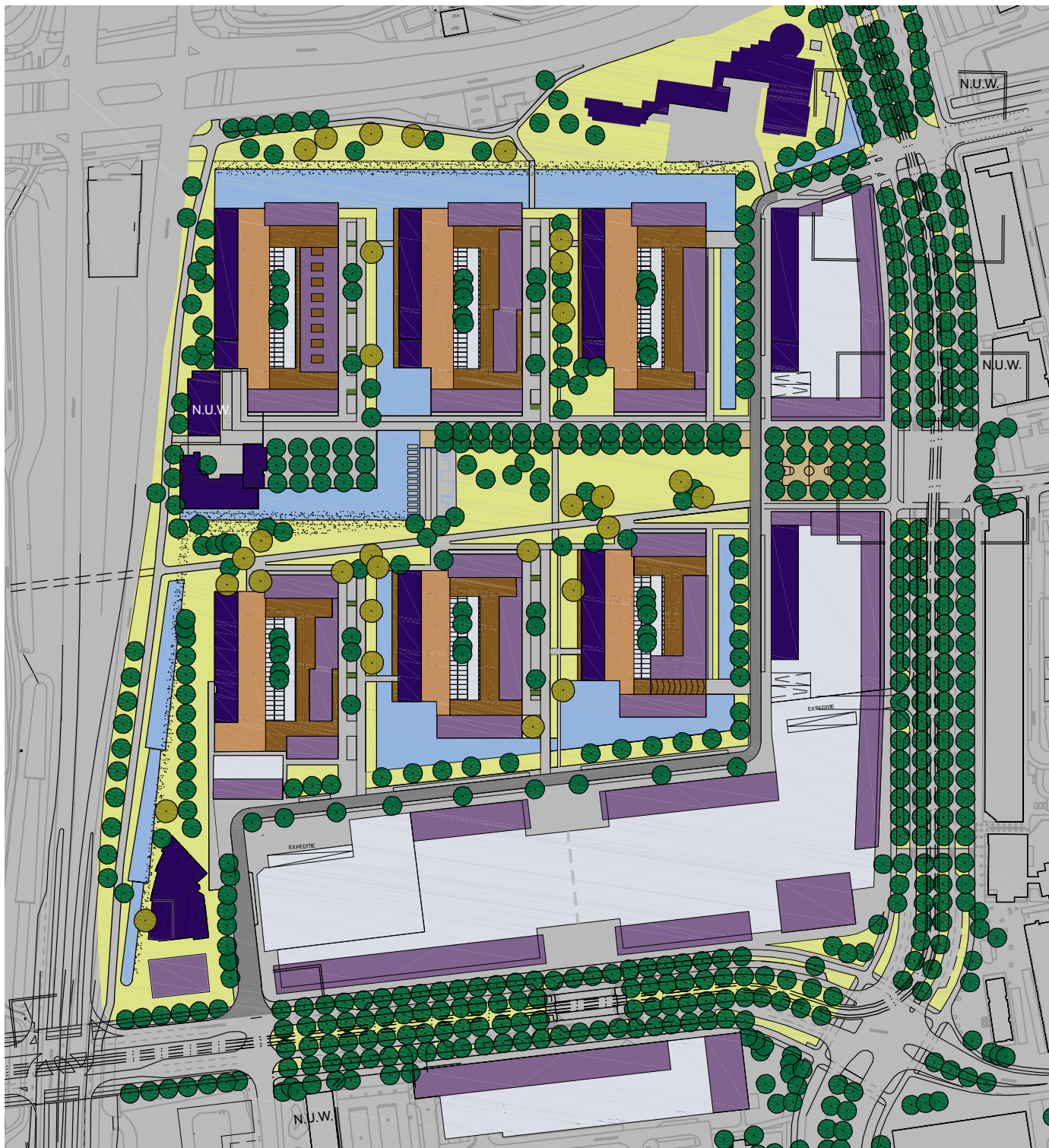
van verkeersader
tot stadsstraat.

4. plan.

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit acht bouwvelden, die zijn gegroepeerd rondom de gehandhaafde acht hoogbouwflats. Twee van deze velden begrenzen het plangebied langs de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan. In het langgerekte haakvormige veld is het winkelcentrum In de Hoven gesitueerd. In het bouwveld ten noorden van het winkelcentrum is aan de zijde van de Papsouwselaan op de begane grond ruimte voor commerciële voorzieningen. De bebouwing van deze velden staat direct in de rooilijn van de twee stadsstraten. De huidige parkeerterreinen zijn verdwenen. De aanwezige winkels zijn verplaatst naar het winkelcentrum In de Hoven, dat aan de noord- en zuidkant wordt vergroot. Het parkeren voor de winkelvoorzieningen vindt plaats op het dak van het vergrootte winkelcentrum.

De andere zes velden vormen de woonbuurt en worden door het waterverband ruimtelijk afgezoomd van de logistieke dynamiek rondom het winkelcentrum. De zes bouwvelden begrenzen de centrale parkruimte, die doorloopt tot aan de Papsouwselaan. Daar waar het centrale park de Papsouwselaan raakt is in de middenberm de tramhalte gesitueerd. Een oversteek voor langzaam verkeer garandeert dat voor voetgangers en fietsers het park de centrale entree van de Poptahof wordt. Aan de zijde van de Provincialeweg is op de kop van het park de school gesitueerd. Niet alleen bewoners en bezoekers maar ook schoolkinderen en hun ouders maken hierdoor gebruik van de route door het park. Doordat de langzaam verkeersroute uiteindelijk weer aansluit op het fietspad langs de Provincialeweg en de Martinus Nijhofflaan functioneert de route door het park bovendien als een schakel in het netwerk van langzaam verkeersroutes in Delft. Op termijn wordt het wellicht mogelijk om in het verlengde van het park met een fietstunnel onder de Provincialeweg door te fietsen richting de ziekenhuizen. De Poptahof wordt op deze wijze meer dan tot nu toe het geval is opgenomen in de structuur van de stad en toegankelijker voor passanten.

Langs de Westlandseweg en de Provincialeweg presenteert de Poptahof zich, voortbouwend op haar huidige karakteristiek, als een groene parkachtige woonbuurt. Er zijn aan deze groene parklanes geen adressen van gebouwen gesitueerd. Langs de noordzijde is de huidige singel uitgebouwd tot een ruime waterpartij waar de woongebouwen uit oprijzen. De afstand tot deze twee parklanes benadrukt nogmaals de oriëntatie van de woonbuurt op de twee stadsstraten van waaraf de buurt ook bereikbaar is.



plankaart stedenbouwkundigplan met indicatie voor bouwvelden

ontsluitingsstructuur.

De wegen binnen de Poptahof liggen tussen de grote verkeersmachine van de Voorhof. Het winkelcentrum trekt grote hoeveelheden verkeer aan. De wijk zelf ligt in de luwte van deze hektiek. De ontsluitingsstructuur is zo georganiseerd dat de verschillende verkeersstromen gescheiden worden gehouden. Het parkeerdek op het winkelcentrum krijgt twee in-en uitgangen die zo snel mogelijk het verkeer vanaf de Papsouwse laan en de Martinus Nijhofflaan opvangen. De Troelstralaan ligt tussen het winkelcentrum en de woonbuurt. Zodoende ontsluit deze straat zowel de expeditiehoven van het winkelcentrum en de bedrijfsruimtes aan de Papsouwse laan als de voor autoverkeer doodlopende woonstraten.

De singel langs de Troelstralaan betekent dat de woonvelden geen adres hebben aan de Troelstralaan. De woonstraten haaks op de Troelstralaan zijn voor autoverkeer doodlopend op de centrale parkruimte. Door het ontbreken van doorgaand verkeer zijn deze woonstraten zeer rustig en goed bruikbaar als speelstraat. Voor voetgangers vormen de woonstraten een fijnmazig netwerk.

De velden ten noorden van het park en de school op de kop van het park worden ontsloten door een straat langs het park die eindigt bij het buurtplein voor de school. De woonstraatjes sluiten haaks aan op deze straat en lopen op hun beurt dood op de waterpartij langs de noordrand van de Poptahof op. De straat langs de noordzijde van het park kan hierdoor niet gebruikt worden voor doorgaand verkeer.

waterstructuur.

Samen met het gebied ten zuiden van de Martinus Nijhofflaan vormt de Poptahof een gesloten watersysteem. Het regenwater wordt binnen het eigen gebied opgevangen en vastgehouden. Zodoende hoeft er geen gebiedsvreemd water ingelaten te worden hetgeen de waterkwaliteit verhoogt. Ruimtelijk kent het water in het plan twee verschijningsvormen. Langs de randen van de Westlandse- en Provincialeweg water met natuurlijke oevers. Flauwe taluds met veel riet en oeverplanten geven het gebied een natuurlijke uitstraling die aansluit bij de ecologische functie van deze groen bermen.

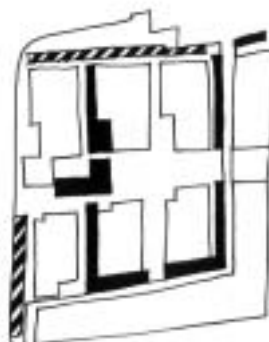
Tussen de woonvelden en het winkelcentrum verzorgen stedelijke singels voor een mooie overgang tussen de stedelijke rand met winkel-functies en de woonbuurt. In twee woonstraten liggen ook singels. Woningen in de plint van de flat kunnen een vlonder en woonvertrek aan de singel krijgen. In het park wordt het waterverband ver-
bijzonderd in de vorm van een waterspeelplek voor kinderen.



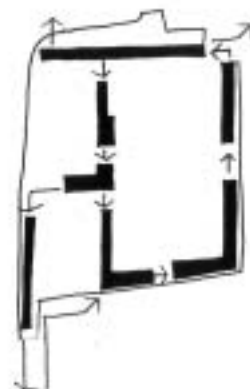
hoofdontsluiting



langzaamverkeersroutes



twee verschijningsvormen



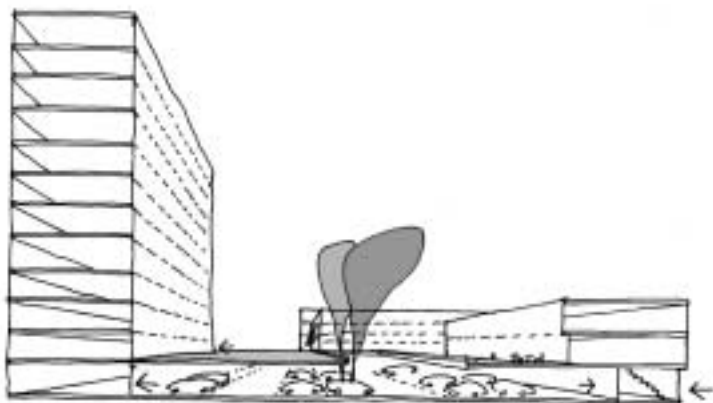
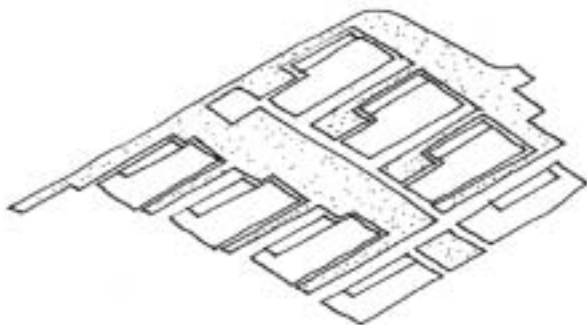
gesloten watersysteem

groenstructuur.

Uitgangspunt voor de groenstructuur is de continuïteit van het groen.

Alle bouwvelden liggen ingebed in het groen.

Soms omgeven door water met brede rietoevers soms omringd door brede grasbanen met losse groepen bomen. De atmosfeer van de openbare ruimte in de woonbuurt refereert hiermee aan de huidige parkachtige kwaliteit van de Poptahof.



perspectief bouwveld

bouwvelden.

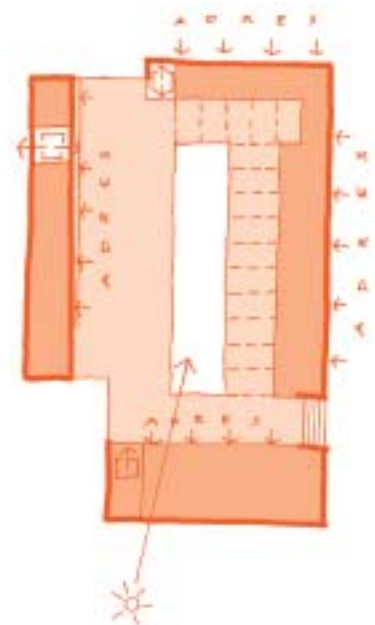
Om de groene inrichting van het maaiveld te garanderen is gezocht naar een intensivering van het ruimtegebruik binnen de bouwvelden. Het principe bestaat uit een opgetild maaiveld boven een parkeerveld. Op het maaiveld wordt geparkeerd. Op de laag +1 wordt een nieuw maaiveld gemaakt - dat het parkeren gedeeltelijk afdekt - in de vorm van een semi-openbaar woondek.

Adressen van de appartementen bevinden zich op dit woondek. Grondgebonden woningen die de parkeerhof omzomen hebben hun adres aan het park of aan een woonstraat en een private buitenruimte op het woondek.

Op het dek kunnen zich dus zowel tuinen als voordeuren en de entree van de flat bevinden.

Een uitsparing in het dek zorgt voor voldoende lichttoetreding in de parkeerhof. Deze uitsparingen maken het mogelijk bomen in de parkeerhoven te planten. Deze bomen maken het woondek tot een aangename collectieve ruimte voor de bewoners van de woongebouwen rondom het dek.

De openbare basisschool Omnibus blijft op haar huidige locatie gehandhaafd. Als gevolg van bouwontwikkelingen in veld 1 (omgeving De Merel) kan het nodig zijn aan de school gelieerde functies te verplaatsen. Eventuele herschikkingen van deze functies zullen worden opgenomen in een apart deelproject en bij planvorming worden de relevante partijen betrokken. De betreffende functies zullen in de directe nabijheid van de school weer terugkomen.

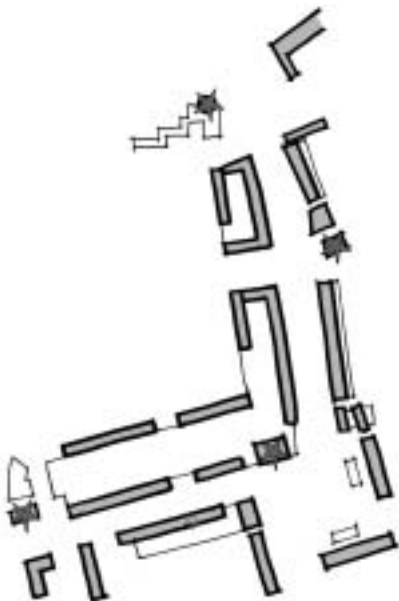


principe bouwveld

stadsstraat.

In het ontwerp voor de Papsouwse laan en Martinus Nijhofflaan is gezocht naar een balans tussen de verkeersfunctie en de verblijfsfunctie. De verkeersfunctie kan als gevolg van de geplande aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg worden teruggebracht. Dit betekent dat na aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg op zowel de Martinus Nijhofflaan als de Papsouwse laan in beide richtingen met één rijbaan kan worden volstaan (bij kruispunten zijn wel meerdere banen nodig). Langs de rijbaan kan parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen ten behoeve van de commerciële functies in de plint van de wandvormende bebouwing worden ingepast.

Daarnaast krijgt het langzaamverkeer een eigen ruimte. Voor fietsverkeer wordt uitgegaan van vrijliggende fietspaden en voor voetgangers van een ruim trottoir in aansluiting op de functies in de plint van de aangrenzende bebouwing. Het fietspad aan de westzijde van de Papsouwse laan en aan de noordzijde van de Martinus Nijhofflaan zijn geschikt voor tweerichtingen.



laanprofiel.

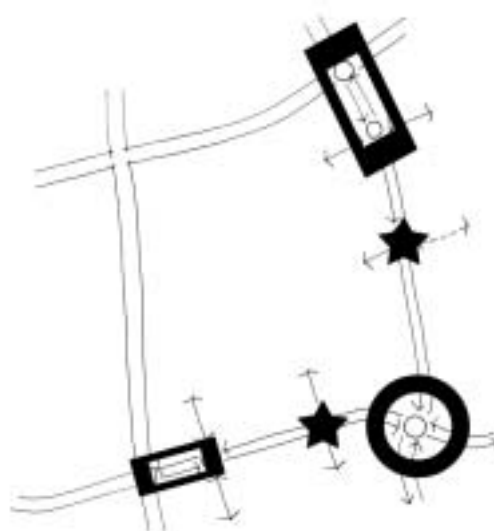
Het laanprofiel van de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan krijgt gestalte door 4 rijen bomen die van kruispunt tot kruispunt door lopen. De middelste twee bomenrijen maken onderdeel uit van de bestaande trambaan in het midden van het profiel. Bij de Papsouwselaan kan door onderbeplanting met struiken de ecologische functie worden geoptimaliseerd en het beeld van de tram- en busbaan worden verzacht. Door de middenberm voldoende breedte te geven kunnen deze bomenrijen ook bij kruispunten en tramhaltes doorlopen. De buitenste twee bomenrijen scheiden het autoverkeer van de zone waarin het langzaam verkeer ruim baan krijgt. De Martinus Nijhofflaan behoudt zijn bestaande middenberm met gras.



twee bomenlanen

knopen.

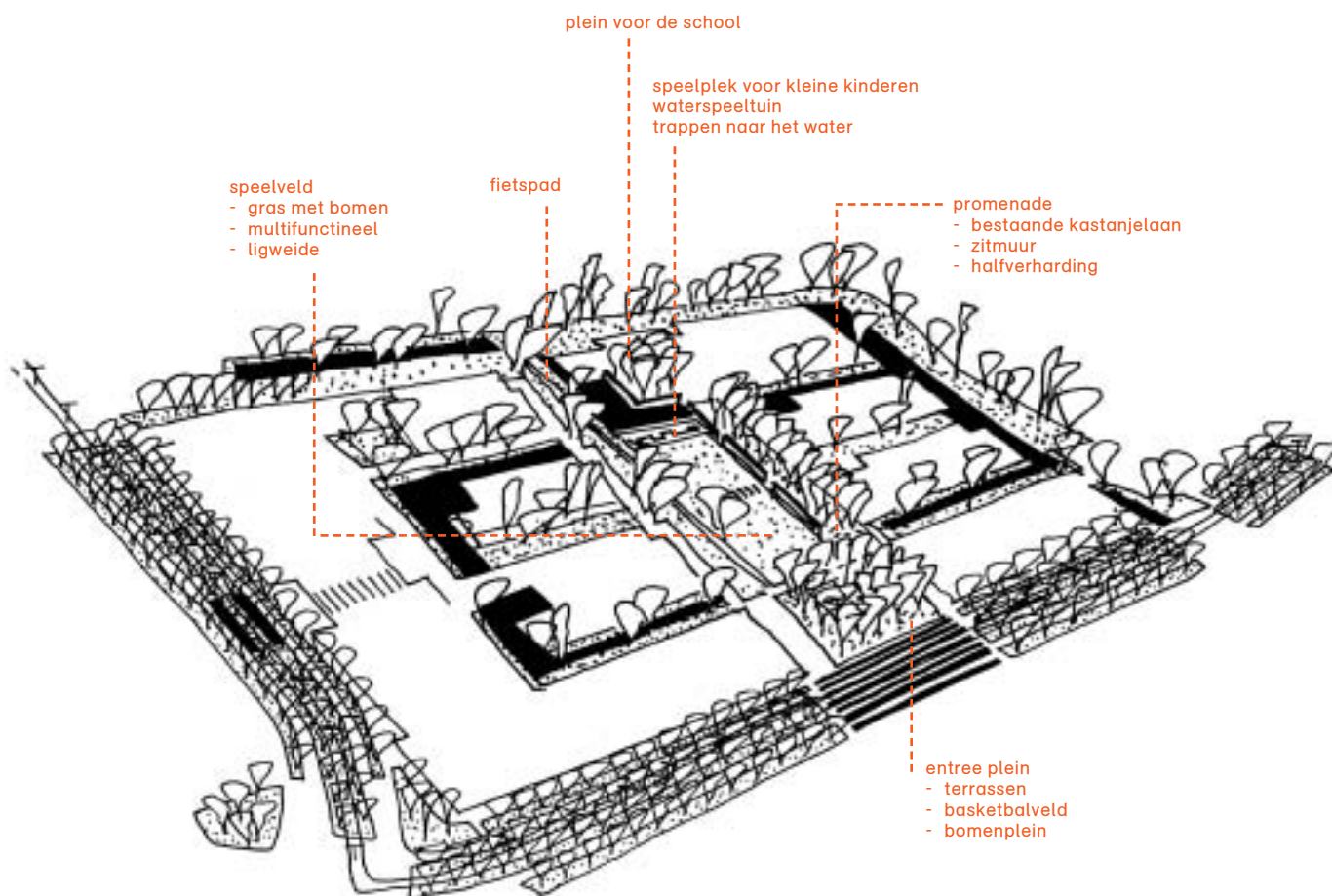
In de openbare ruimte van de Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan worden verschillende belangrijke plekken (knopen) verbijzonderd. Het betreft de belangrijke auto-kruisingen, zoals het Delflandplein en de kruisingen Westlandseweg Papsouwselaan en Provincialeweg / Martinus Nijhofflaan; daarnaast de toegangen tot de Poptahof voor autoverkeer (Aart van der Leeuwlaan en Industriestraat). Ook zijn knopen vormgegeven ter plaatse van de centrale toegang van de park in de Poptahof aan de Papsouwselaan en die van het winkelcentrum aan de Martinus Nijhofflaan in combinatie met de haltes openbaar vervoer en de belangrijke oost-west fietsroute via de Mercuriusweg.

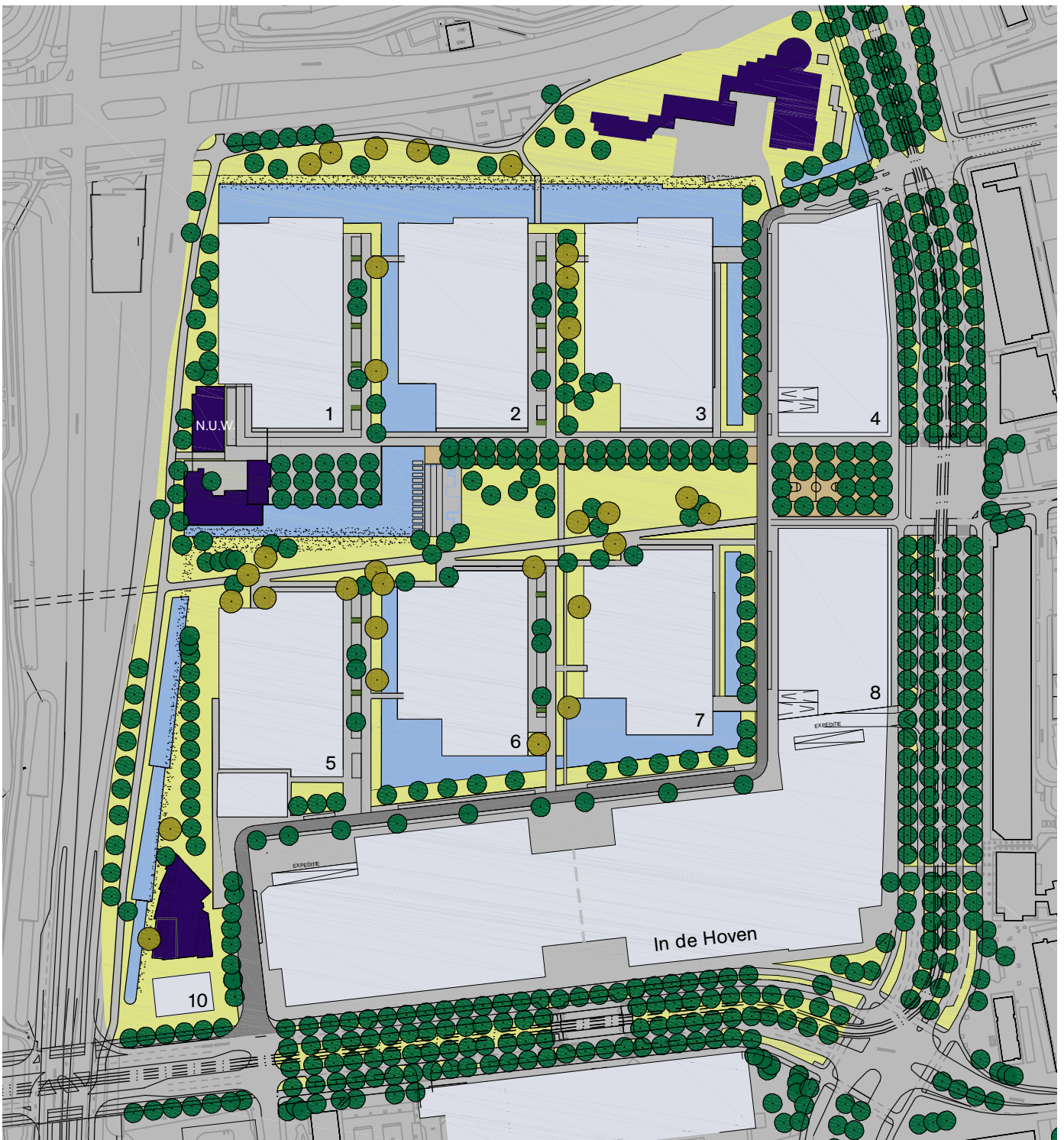


verbijzondering op kruispunten

5. openbare ruimte.

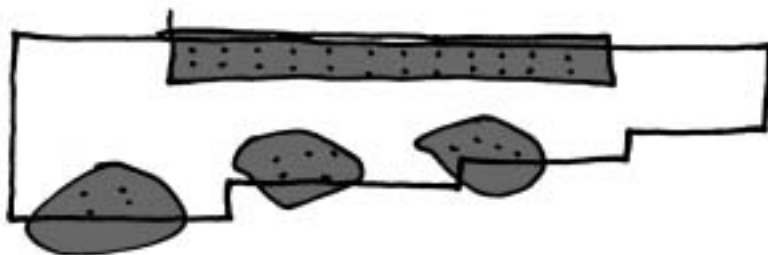
De atmosfeer van de Poptahof wordt in hoge mate bepaald door het ontwerp van de openbare ruimte. Het centrale park, de waterstructuur, de ruime groen ingerichte wegprofielen en de aanwezigheid van de collectieve ruimtes op de woondeken en de routes voor langzaam verkeer door het gebied maken van de Poptahof een ontspannen en tegelijkertijd stedelijke woonwijk. Het park is het hart van de wijk waar alle openbare ruimtes en de daaraan grenzende woningen op uit komen. Te midden van deze openbare ruimtes waan je je in een groene, lommerrijke omgeving met grote bomen, singels en rustige woonstraten. Over de singels heen ontstaan lange zichtlijnen, maar door kleine asverschuivingen is het gebied zelden helemaal te overzien. Je bevindt je in een besloten en intieme wereld die echter wel toegankelijk is voor passanten. De inrichting van de openbare ruimte is de contramal van de bebouwing en vormt om die reden een belangrijk samenbindend element in de toekomstige Poptahof. In dit stedenbouwkundig plan is de openbare ruimte tot op het niveau van een voorlopig ontwerp uitgewerkt. In de verdere planuitwerking van dit voorlopig ontwerp tot een definitief ontwerp zal een robuuste en karakteristieke materialisering en detaillering van de openbare ruimte de bijzondere uitstraling van de Poptahof als groene stadswijk moeten vormgeven.





park.

Centraal in de wijk ligt het park. Een halfverhard bomenplein grenzend aan de Papsouwse laan vormt de entree van de wijk en het park. Een lommerrijke centrale groene ruimte, de village green, vormt het hart van het park. Een buurtplein voor de basisschool begrenst de parkruimte aan de zijde van de Provincialeweg. Een waterspeelplek aan de waterstructuur vormt de overgang tussen buurtplein en village green. Een promenade onder de te handhaven volwassen kastanjabomen in de lengterichting van het park verbindt deze drie parkruimtes met elkaar. De asymmetrische vorm van de parkruimte wordt door de groenaanleg versterkt. Aan de noordzijde een lineaire bomenrij, aan de zuidzijde groepen met bomen. Dit uitgangspunt maakt het tevens mogelijk zoveel als mogelijk de bestaande waardevolle bomen te handhaven en tot dragers van de parkruimte te maken.



a-symmetrische boomplaatsing

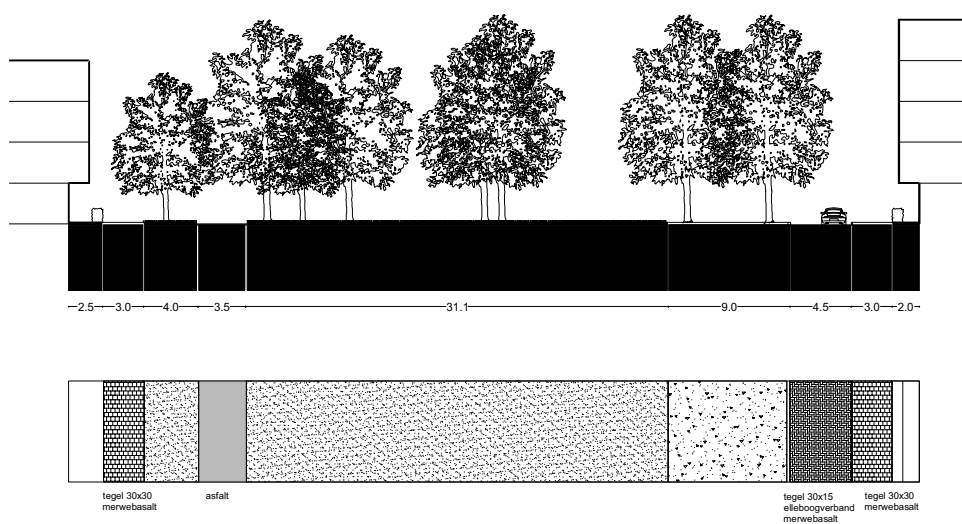
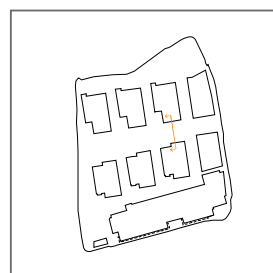


3 sferen; schoolplein, village green, entreeplein





doorsnede perspectief park



profiel park



collage entreeplein



collage park



collage school, plein, waterspeeltuin

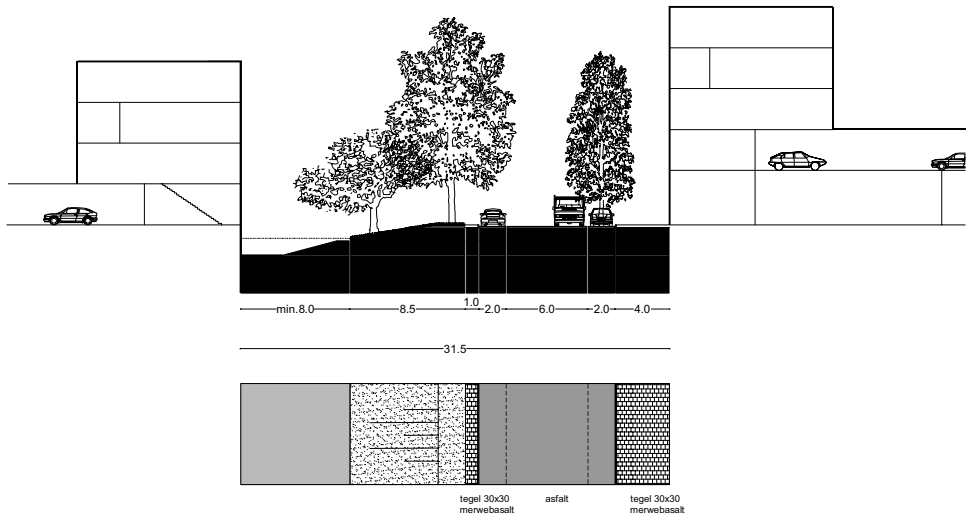
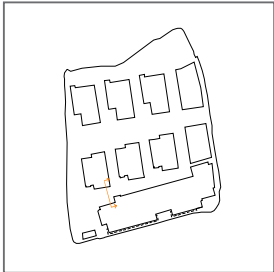
Troelstralaan.

Deze laan ligt achter het winkelcentrum en ontsluit zowel de woonvelden als de expeditiehoven van het winkelcentrum. Een singel parallel aan de Troelstralaan vormt een mooie groene overgang van de woonvelden naar de velden met winkels en voorzieningen.

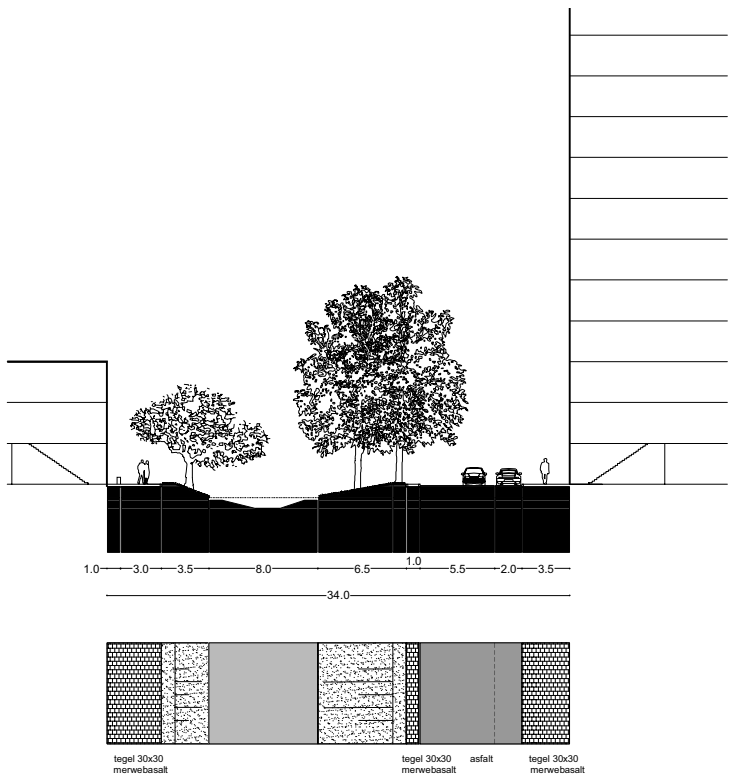
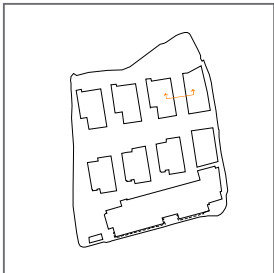


collage Troelstralaan

profiel Troelstralaan



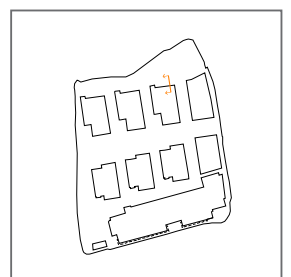
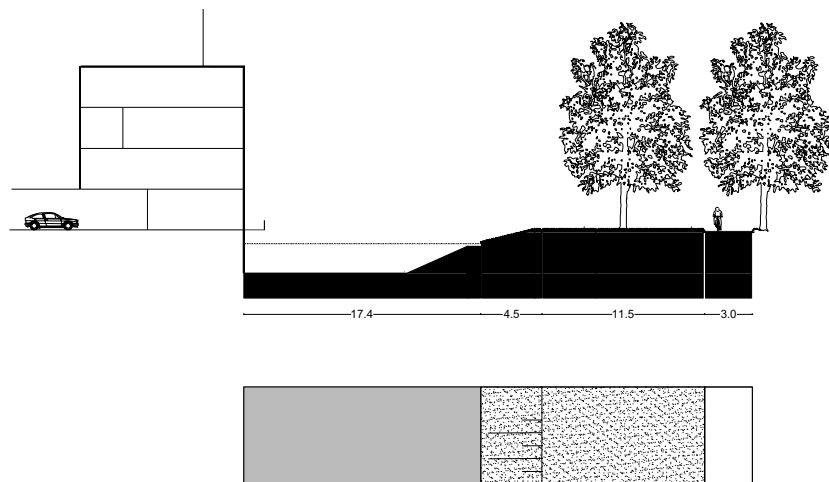
profiel Troelstralaan



noordrand.

De noordrand van de Poptahof langs de Westlandseweg is vormgegeven als een brede groene ecologische zone met een riante watergang. Deze zone maakt onderdeel uit van een grotere verbinding op stedelijke schaal. De woningen aan de rand hebben de mogelijkheid om een terras aan het water te krijgen en kijken uit over deze ruime parkachtige groenberm van de Westlandseweg.

profiel noordrand





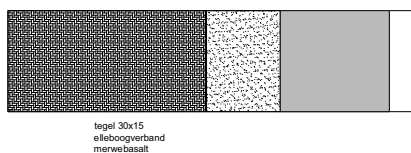
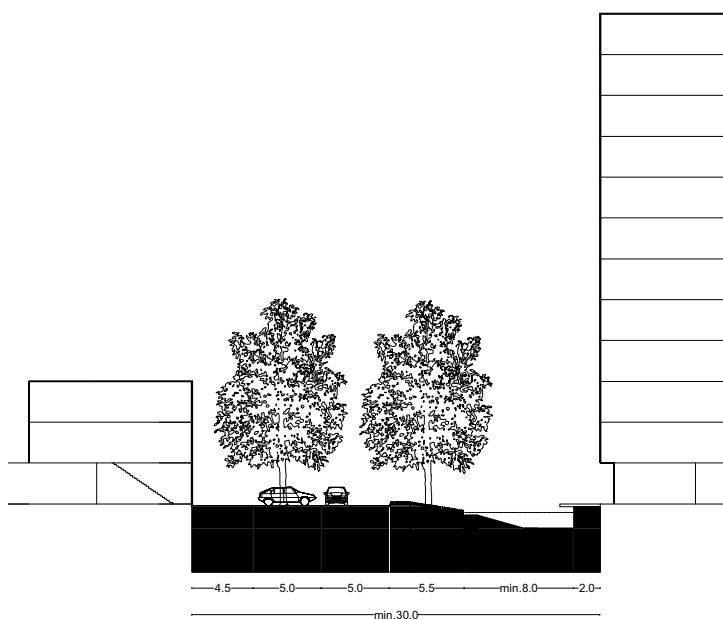
collage noordrand

woonstraten.

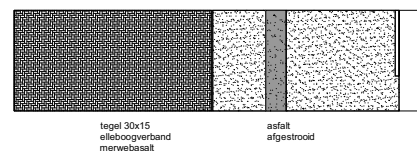
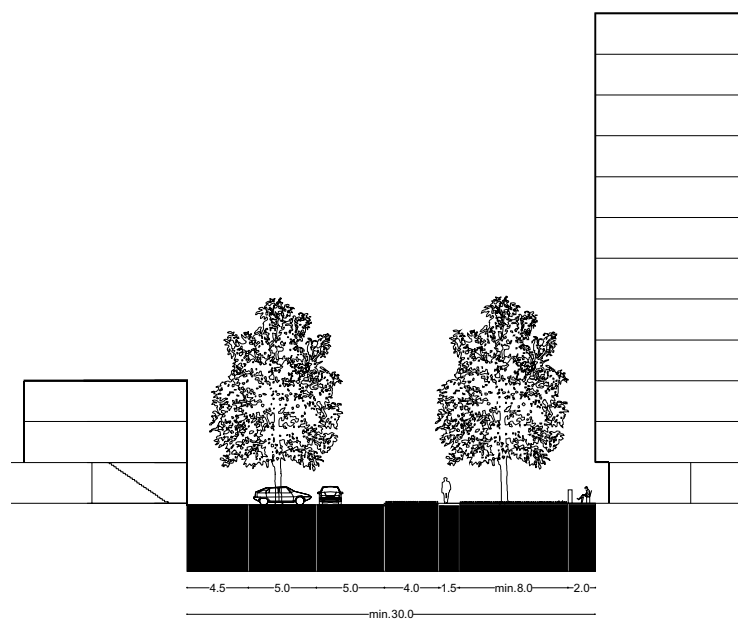
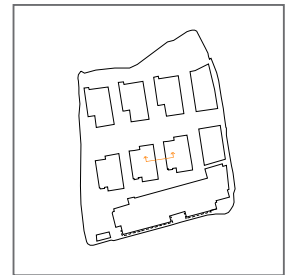
De woonstaten hebben een groen karakter. De totaalmaat bedraagt minimaal 30 meter en maakt het mogelijk - naast een ruim trottoir en een straat met aan een zijde dwarsparkeren - aan de kant van de huidige hoogbouw een groenstrook of singel te maken. Deze landschappelijk ingerichte strook legt de relatie met het centraal gelegen park. De adressen van de grondgebonden woningen en de woningen in de plint van de flat zorgen ervoor dat er een levendig straatbeeld ontstaat.

De woonstraten oriënteren zich op het centrale park of op de riante singel aan de noordzijde van de Poptahof. het autoverkeer loopt dood tegen het park en de singel aan de noordzijde. Door deze verkeersluwe situatie zijn de straten ideaal voor kinderen om te spelen.

profiel woonstraat



profiel woonstraat





collages woonstraten

randen.

De Poptahof grenst aan vier verschillende stedelijke ruimten. De ontwikkeling van de Poptahof staat relatief los van de inrichting van de Provincialeweg aan de westzijde en de Westlandseweg aan de noordzijde. Daarentegen is de ontwikkeling wel sterk verbonden met de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan. De ontwikkeling van de velden in de Poptahof en het winkelcentrum In de Hoven hebben een directe invloed op deze openbare ruimte. Deze straten zijn van groot belang voor de ontsluiting van de Poptahof, maar ook als openbaar (verblijfs)gebied, waaraan stedelijke functies hun adres krijgen. Niet alleen aan de zijde van de Poptahof zijn ontwikkelingen mogelijk langs deze straten, maar ook aan de overzijde dragen nieuwbouwonwikkelingen bij aan nieuwe openbare ruimte, waarin zowel de verblijfs- als de verkeersfunctie een plaats krijgt.

inrichting.

Papsouwselaan Martinus Nijhofflaan.

Gelet op de vergelijkbare functie in de stedelijke structuur krijgen de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan een vergelijkbaar profiel. In beide straten vormen 4 continue bomenrijen de beelddrager. Deze bomenrijen verdelen het profiel in zones voor de verschillende verkeerssoorten: de trambaan wordt aan weerszijden door een bomenrij begeleid; de zone langs de bebouwing gericht op het langzaam verkeer wordt door de andere bomenrijen gescheiden van de enkele rijbaan voor autoverkeer in elke richting, inclusief laden & lossen en parkeren. Aan de zijde van de Poptahof is in beide lanen een tweerichtingen fietspad mogelijk.

De middenberm van de Papsouwselaan, waar de trambaan door het medegebruik als busbaan een verhard karakter heeft, krijgt door lage struiken ook op maaiveldniveau een meer groene invulling, terwijl in de Martinus Nijhofflaan de bestaande middenberm met trambaan in het gras gehandhaafd blijft. Op belangrijke plekken worden deze bomenrijen onderbroken om ruimte te bieden aan kruispunten ter ontsluiting van de Poptahof en oversteken voor langzaamverkeer, gecombineerd met de haltes voor openbaar vervoer.

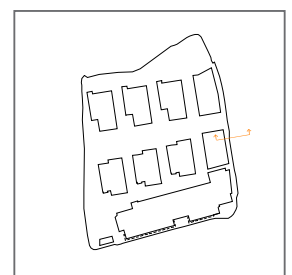
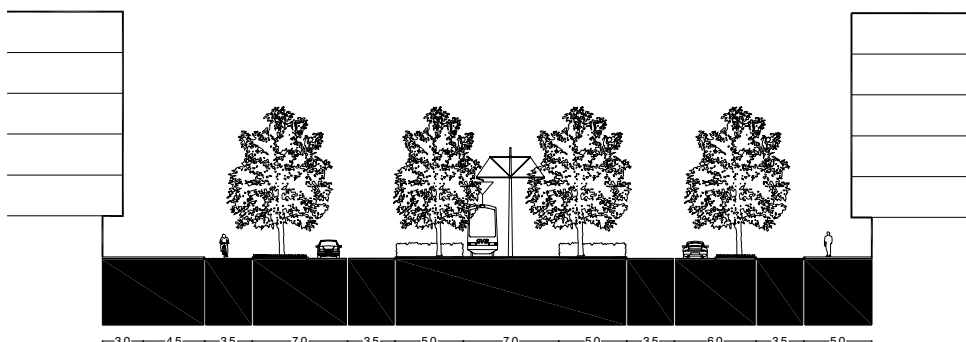
Bij de Papsouwselaan is na de kruising met de West-

landseweg een nieuw (volledig) kruispunt opgenomen bij de Industriestraat, als hoofdontsluiting van de Poptahof voor autoverkeer vanaf deze laan. Ten einde bestaande groen- en waterstructuur haaks op de Papsouwselaan te respecteren blijft de omvang van deze aansluiting zo beperkt mogelijk. Dit kruispunt moet nog nader worden onderzocht op ruimtebeslag en inrichting.

Bij de beoogde centrale toegang van Poptahof ter hoogte van de Mercuriusweg ontstaat een pleinachtige ruimte, die aansluit op de centrale parkzone van de Poptahof. Aan de oostzijde is hogere bebouwing mogelijk, ter accentuering terugliggend uit de gevellijn van de Papsouwselaan. De bestaande aansluiting van de Gildestraat op de Papsouwselaan vervalt, deze straat kan in samenhang met nieuwbouw ter plaatse worden aangesloten op de Mercuriusweg. Ter plaatse kruist de belangrijke oostwest fietsroute de Papsouwselaan. Bij de eenzijdige kruising voor fietsverkeer wordt er vanuit gegaan dat de Mercuriusweg in samenhang wordt geherprofileerd met een vrijliggend tweerichtingen fietspad. De tramhalte is - mede gelet op afslaand verkeer van en

naar de Mercuriusweg - aan weerszijden van het plein onder de bomen in de middenberm gesitueerd. Wanneer de aansluiting van de Mercuriusweg voor autoverkeer kan vervallen kan de tramhalte een centrale plaats op plein krijgen.

Het Delflandplein kan ruimtelijk beter worden begrensd door bebouwing op de kop van de winkelstrip met de Albert Heijn aan de Martinus Nijhofflaan. Qua inrichting wordt de ruimte beter ingedeeld door een helder centraal kruisingvlak. De bomenrijen in de middenberm van de verschillende staten lopen tot aan dit vlak door. In de omliggende ruimten wordt uitgegaan van losse boomgroepen. De kruisende straten lopen tot het kruisingsvlak door, waarbij de vrijliggende fietspaden alleen ter plaatse van het geregelde kruispunt het autoverkeer kruisen.

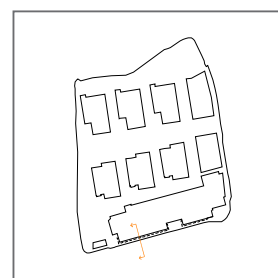
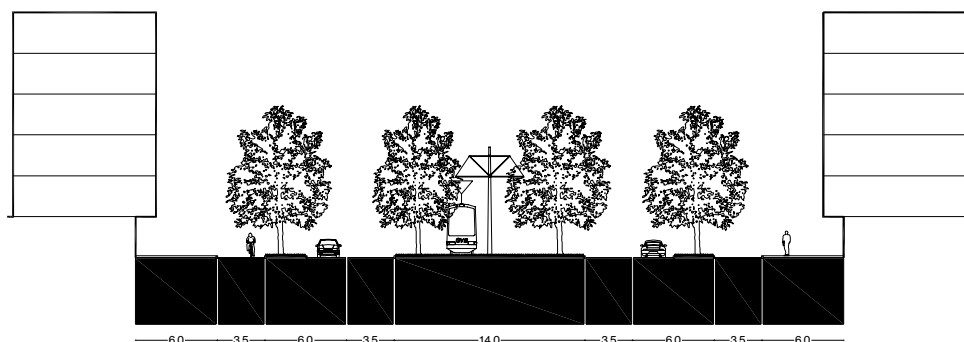


Papsouwselaan

In de Martinus Nijhofflaan komt ter plaatse van de door-/toegangen van de winkelcentra aan weers zijden een pleinruimte als verbindende oversteek, die gecombineerd wordt met een bus- en tramhalte. Nabij deze plek zal ook de bewaakte fietsenstalling in de bebouwing moeten worden opgenomen. Door ter hoogte van deze pleinvormige oversteek de gevel van het winkelcentrum terug te leggen kan ruimte worden gevonden voor de weekmarkt. Om voldoende marktruimte te verkrijgen moet een dergelijke teruggelegen deel ook aan de zijde van de Troelstralaan worden opgenomen. Ook kan de gevel aan de Martinus Nijhofflaan zodanig worden teruggelegd dat de vrije ruimte van het trottoir 7,5 meter bedraagt.

De kruising van de Martinus Nijhofflaan en de Aart van der Leeuwlaan vormt de andere toegang van de Poptahof voor autoverkeer. Deze toegang vervult samen met een in- en uitrit vanaf de Papsouwselaan een belangrijke functie voor het winkelcentrum In de Hoven als ontsluiting voor bezoekers-parkeren en bevoorradend verkeer. Dit kruispunt moet nog worden onderzocht op ruimtebeslag en inrichting.

De aansluiting/kruising van de Martinus Nijhofflaan met de Provincialeweg is qua verkeerskundig principe ontworpen maar moet nog verder worden uitgewerkt. Hierbij speelt onder andere het ruimtebeslag in relatie tot de langs de Provincialeweg aanwezige ecologische hoofdstructuur een belangrijke rol. De wens bestaat om beide wegen ook voor fietsverkeer met elkaar te verbinden. Het bestaande viaduct en de aanwezige boombeplanting in de berm daar direct naast vormen belangrijke uitgangspunten voor de verdere uitwerking.



Martunius Nijhofflaan

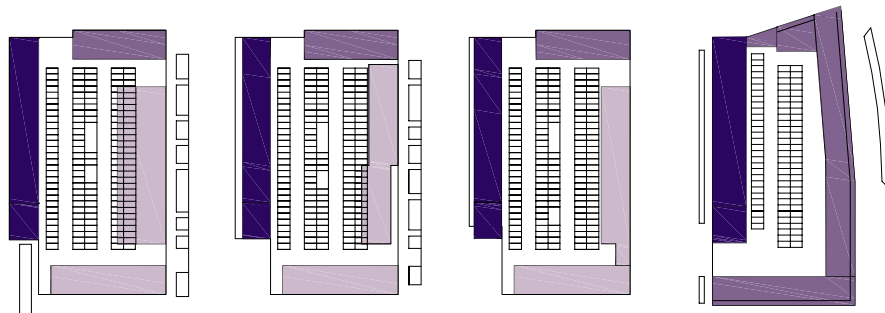
6. parkeren.

Voor de Poptahof zijn de vastgestelde parkeernormen van toepassing. In het stedenbouwkundig plan is onderzocht wat de parkeercapaciteit van de openbare ruimte is alsmede die van de parkeeroplossing binnen de velden.

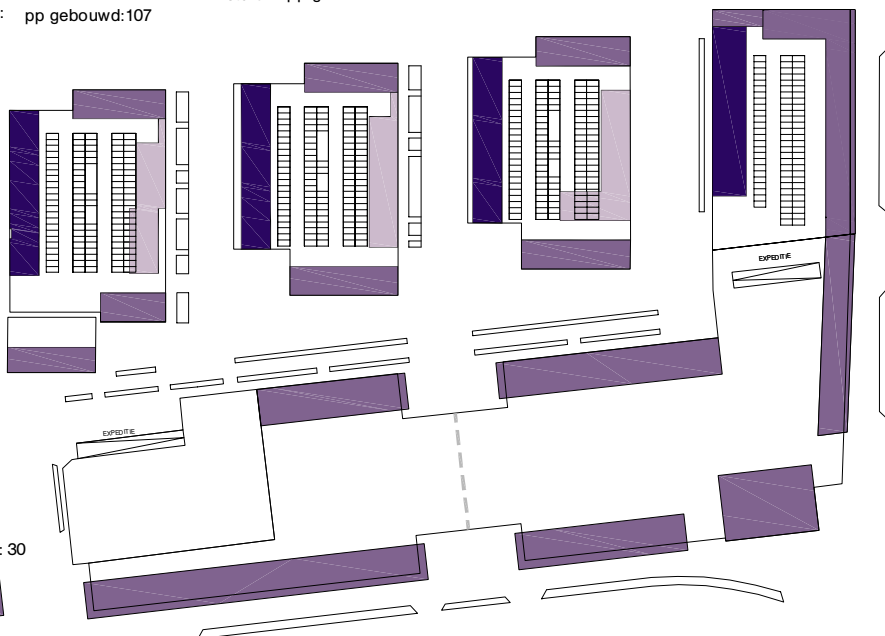
Het planconcept voor de openbare ruimte mikt nadrukkelijk op een inrichting van het maaiveld die niet wordt gedictieerd door de wetmatigheden van het parkeerprogramma. Om een dergelijk kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied dat niet vol staat met auto's te kunnen verkrijgen, is gekozen voor dubbelgrondgebruik op de bouwvelden.

De parkeerplaatsen in de hoven van de bouwvelden zijn overdekt met woningen en een opgetild maaiveld in de vorm van een woondek. Uitgangspunt van het plan is dat iedere bewoner ten minste één parkeerplaats in de overdekte parkeerhof heeft. Parkeerplaatsen voor bezoekers bevinden zich in de openbare ruimte. Het winkelcentrum moet - inclusief de daarboven gelegen woningen - in zijn eigen behoefte voorzien en maakt niet gebruik van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De tekening illustreert wat de capaciteit is voor parkeren in de hoven en op maaiveld in het openbare gebied. Met name het aantal parkeerplaatsen in het openbare gebied is maatgevend tijdens de verdere planuitwerking. De capaciteit in de hoven zal afhankelijk van de parkeeroplossing die in de hoven wordt gekozen tijdens de nadere uitwerking nog kunnen verschillen van de hier getoonde aantallen.

Veld 1: pp gebouwd: 142 Veld 2: pp gebouwd: 142 Veld 3: pp gebouwd: 142 Veld 4: pp gebouwd: 147 in 2 lagen



Veld 5: pp gebouwd: 107 Veld 6: pp gebouwd: 107 Veld 7: pp gebouwd: 107 Veld 8: pp gebouwd: 131 in 2 lagen



totaal in bouwvelden: 1055 pp
totaal in openbareruimte: 281 pp
totaal: 1336 pp

Veld 10:
pp gebouwd: 30

7. uitwerkingsregels.

Het stedenbouwkundig plan Poptahof vormt de basis voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de toekomstige bebouwing binnen de verschillende bouwvelden. De realisatie van deze bebouwing zal gefaseerd over een periode van meerdere jaren plaatsvinden.

Het plan zal derhalve voldoende flexibiliteit moeten garanderen om de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt en gebouwtypologie de ruimte te geven. Tegelijkertijd moet het plan echter ook de stedenbouwkundige samenhang van de Poptahof garanderen. Deze samenhang wordt allereerst gevormd door de rooijlijnen van de bouwvelden en het ontwerp en de detaillering van de openbare ruimte. Deze contramal van de architectuur vormt het collectieve bindmiddel tussen de acht bouwvelden en het winkelcentrum.

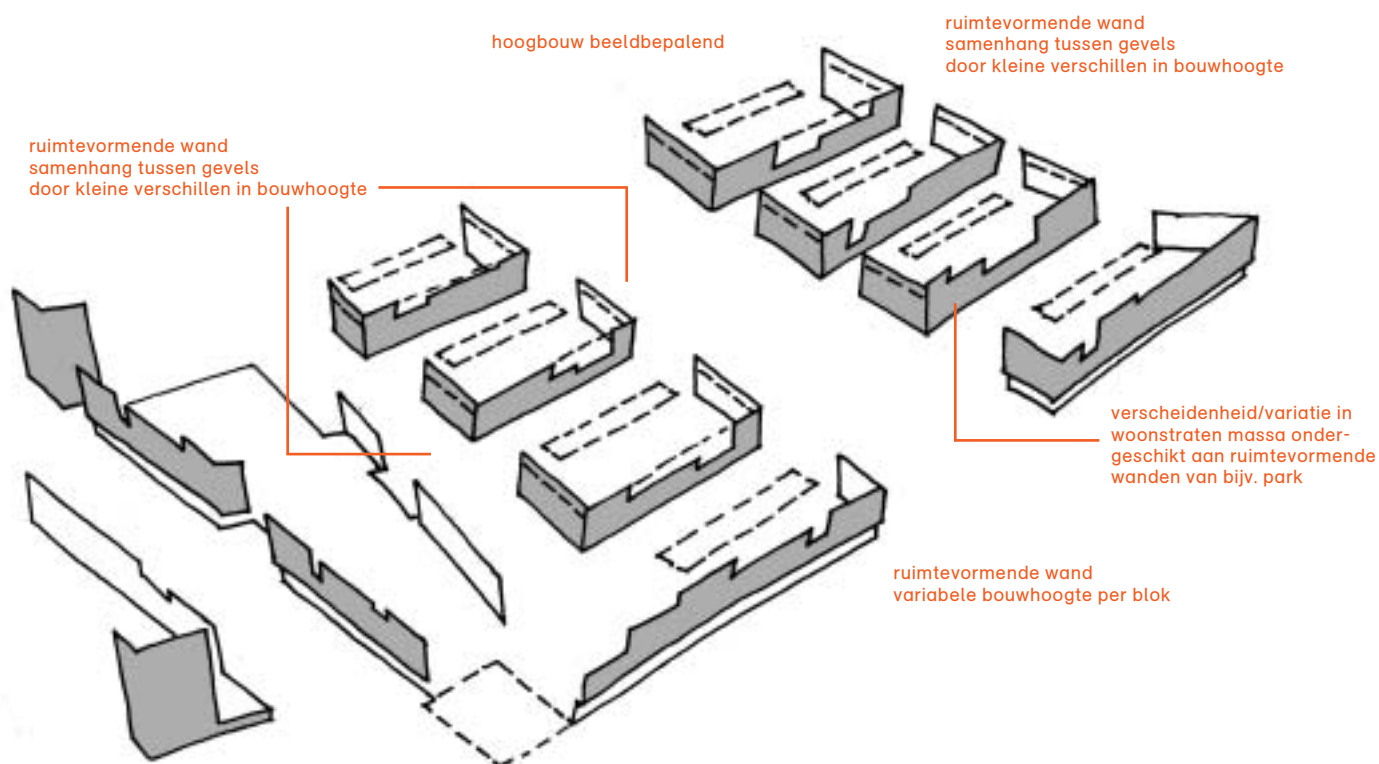
Daarnaast zijn er regels voor de verdere uitwerking per bouwveld geformuleerd. Deze uitwerkingsregels zijn gericht op het creëren van de noodzakelijke afstemming en samenhang tussen en binnen de bouwvelden. Dat wil zeggen dat er voor ieder bouwveld uitspraken zijn gedaan over de hoogte van de bebouwing en over de wijze waarop de gebouwen zich verhouden tot de openbare ruimte. Omwille van de flexibiliteit leggen de regels echter niet de precieze gebouwtypologie danwel de gewenste architectuurstijl vast.

stedenbouwkundige samenhang.

De regels komen zoals gezegd voort uit het verlangen naar stedenbouwkundige samenhang. Binnen het concept van het stedenbouwkundige plan schuilt die samenhang in de wijze waarop de bebouwing van de acht velden de stedenbouwkundige ruimte begrenst en proportie geeft. De centrale ruimte van het park en de stadsstraten Papsouwselaan, Martinus Nijhofflaan en Westlandseweg zijn hierbij van cruciaal belang. De woonstraatjes haaks op het park staan op zichzelf, zij verankeren de Poptahof niet op de schaal van de stad. De schaal van deze straatjes is intiemer en verdraagt een grotere mate van diversiteit bij de toekomstige uitwerking.

De wanden van het park.

De gevels van de acht bouwvelden langs het centrale park vormen twee parkwanden. Deze gevels vormen geen aaneengesloten decor maar eerder een serie losse decorstukken die van elkaar worden gescheiden door de koppen van de hoogbouw. De samenhang tussen de losse decorstukken wordt gegarandeerd door de relatief kleine verschillen in bouwhoogte tussen de gevelwanden onderling. Door de maximale hoogte van 5 lagen en de toegestane afwijking tot minimaal 10,50 meter ontstaat in het perspectief van de parkruimte een gestrekte en gevarieerde wand die ritmisch wordt onderbroken door de verticale kopgevels van de hoogbouw.



Gevels langs de stadsstraten.

Bij de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan wordt uitgegaan van begeleidende bebouwing in een duidelijke voorgevellijn. Bij de Papsouwselaan is deze wandvorming aan de oostzijde reeds in sterke mate aanwezig. Dit kan plaatselijk nog worden versterkt door het (her)-invullen van bepaalde locaties dan wel het verhogen van de aanwezige langgerekte flats. Ter hoogte van de pleinachtige ruimte bij de Mercuriusweg wordt in plaats van het bestaande ver teruggelegen gebouw nieuwbouw voorgesteld. Deze nieuwbouw mag zich in hoogte onderscheiden van de naast gelegen bebouwing. De nieuwbouw kan dichter op de Papsouwselaan worden geplaatst, doch blijft terugliggen ten opzichte van deze naast gelegen bebouwing ter versterking van de pleinruimte.

Aan de westzijde wordt een geheel nieuwe bebouwingswand voorgesteld, als onderdeel van de oostelijke velden van de Poptahof. Deze bebouwing bestaat, vergelijkbaar met de bebouwing aan de overzijde, uit een plint met commerciële functies met daarboven woningen in meerdere lagen. De plint loopt door in het winkelcentrum c.q. Torenhoven, de bovenliggende woonbebouwing bestaat uit langwerpige blokken, met enige hoogtevariatie om in het perspectief van de straat een continu en toch afwisselend beeld te verkrijgen. Bij de Martinus Nijhofflaan wordt een vergelijkbare samenhangende wandvorming als bij de Papsouwse- laan nagestreefd, die in de lengterichting de openbare ruimte begrenst en begeleid.

Een nieuw winkelplein en de toegang vanaf de Provincialeweg.

In samenhang met de vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum In de Hoven wordt aan weerszijden van de Martinus Nijhofflaan eveneens wandvormende bebouwing geïntroduceerd. De toegangen van de winkelcomplexen aan weerszijden worden naast een bijzondere inrichting van de openbare ruimte ondersteund door verbijzonderingen in de bebouwing.

De wandvorming van het oostelijk deel van de Martinus Nijhofflaan wordt afgerond door een woontoren nabij de aansluiting op de Provincialeweg. Dit hoge woongebouw markeert samen met het in aanbouw zijnde complex aan de overzijde de toegang vanaf de Provincialeweg.

Gevels langs het Delflandplein

Bij het Delflandplein wordt een evenwichtige ruimtelijke begrenzing aan alle vier de zijden van dit grootschalige plein nagestreefd. Aan het Delflandplein ontbreekt pleinvormende bebouwing in het verlengde van de Minervaweg. Nieuwbouw wordt derhalve op de kop van het complex met onder andere de Albert Heijn geprojecteerd. Deze nieuwbouw sluit qua hoogte aan op de verschillende woonflats rond het Delflandplein. Torenhove blijft het hoogste punt in dit deel van de stad.

Gevels langs de Troelstralaan.

De bebouwing langs de Troelstralaan vormt een wand naar het winkelcentrum en markeert de grens tussen de dynamiek van het winkelcentrum en de relatieve rust van de stedelijke ruimtes tussen de woonvelden.

De rooilijnen van de drie bouwvelden zijn getrapt ten opzichte van elkaar gesitueerd in het waterverband dat het winkelcentrum afzoomt van de woonbuurt. De maximale hoogte van 5 bouwlagen en de toegestane afwijking tot minimaal 10,50 meter mikt op de ambitie om een samenhangend en gevarieerd ritme van langgerekte gevels van de nieuwbouw en de sterk verticale gevelfronten van de huidige hoogbouw. Op deze wijze zijn vormen de koppen van de hoogbouw flats en de drie nieuwe gevelfronten een samenhangende compositie die de rand van de stedelijke woonwijk markeert.

Gevels langs de Westlandseweg.

De bebouwing vormt op enige afstand verborgen achter de beplanting het front van de Poptahof langs de Westlandseweg.

De maximale hoogte van 5 bouwlagen en de toegestane afwijking tot minimaal 10,5 meter resulteert in een samenhangend ritme van langgerekte en gevarieerde gevelfronten en verticale accenten van de bestaande hoogbouw. De bebouwing spiegelt zich in het water dat aan deze zijde de Poptahof begrensd. Deze parkachtige rand versterkt het karakter van de Westlandseweg als parklane.

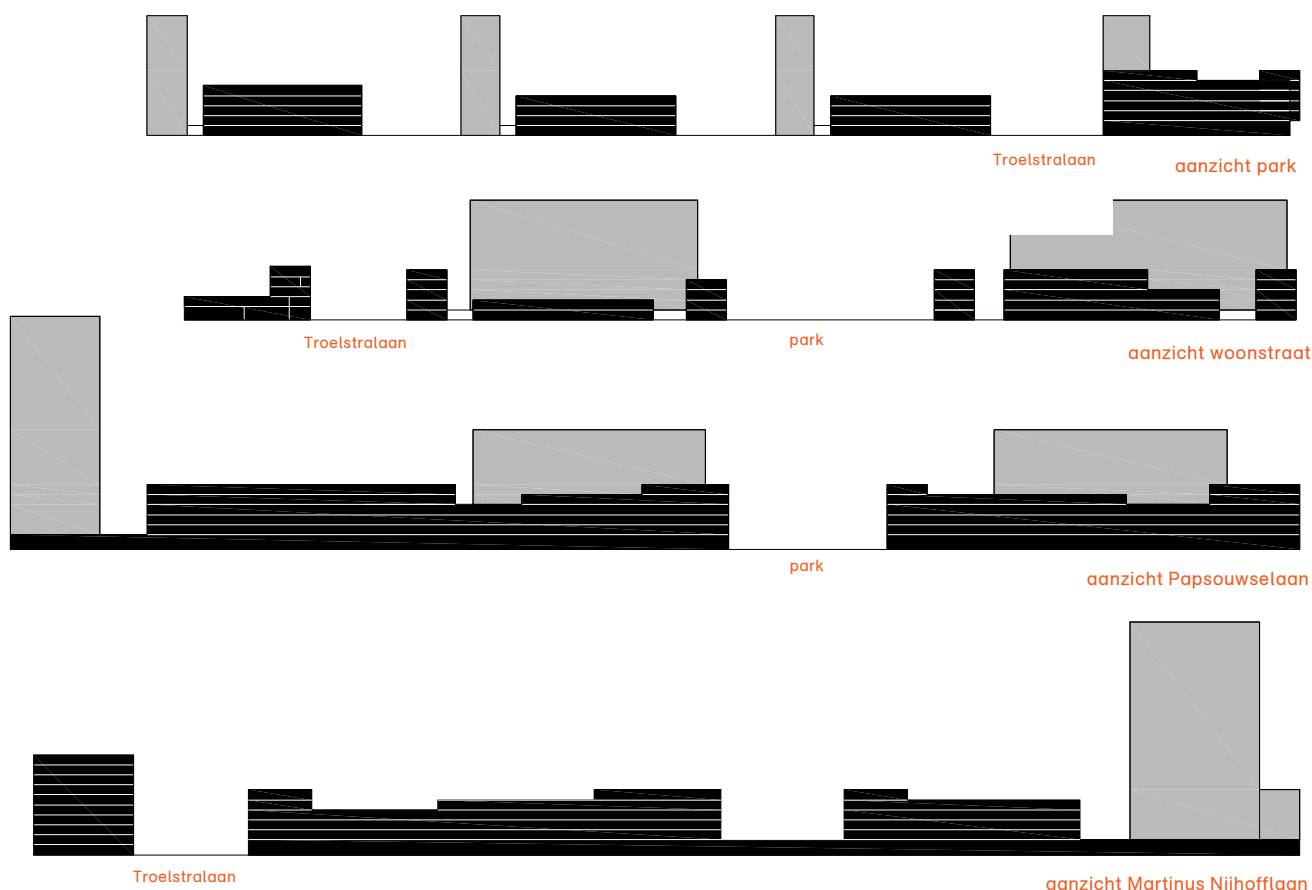
De rand langs de Provincialeweg.

De rand langs de Provincialeweg verandert nauwelijks en blijft bepaald door de twee bestaande hoogbouwschijven.

Afhankelijk van het karakter van de renovatievoorstellen voor de huidige hoogbouw kan het aanzicht op termijn wellicht worden verbeterd door architectonische ingrepen.

De woonstraten.

In de woonstraten worden meer vrijheden toegestaan. Verschillen in bouwhoogtes mogen groter zijn. Op de begane grond of op de verdieping kan de voorgevelrooilijn verspringen mits de eenheid van het veld gegarandeerd blijft.





maquette woonstraat en Papsouwseleen

bebouwingsvelden.

Elk bouwveld wordt beschouwd als een samenhangend architectonisch ensemble met een doorlopende rooilijn en een wisselende daklijnhoogte die de contour van het veld bepaalt. De maximale en minimale bouwhoogte wordt bepaald door de hierboven beschreven ambitie om te komen tot een ruimtelijk samenhangende stedenbouwkundig geheel waarbinnen ruimte is voor variatie en verschillen. In het Masterplan en in het stedenbouwkundig plan Poptahof is het handhaven van de hoogbouwflats een vaststaand uitgangspunt. Bij het vaststellen van de bebouwingsenveloppen voor de bouwvelden is hier dan ook vanuit gegaan.

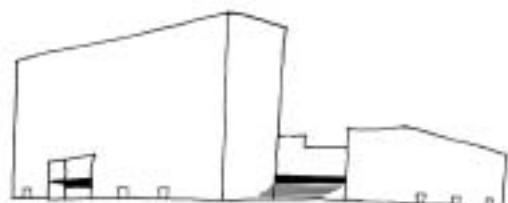
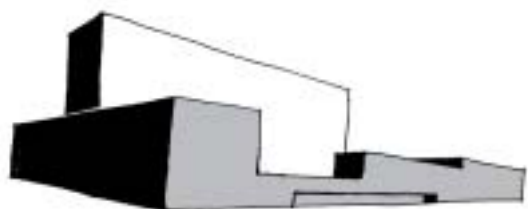
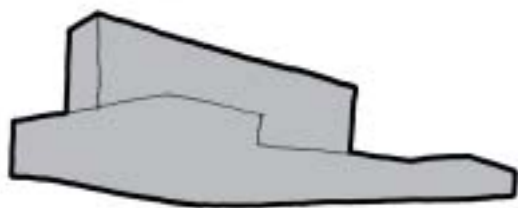
De nieuwe bebouwing van een veld zal derhalve architectonisch een eenheid moeten gaan vormen met de te handhaven hoogbouw. In het stedenbouwkundig plan is het contrast tussen de gestrekte gevelfronten van de nieuwe bebouwing en de sterk verticale hoogbouw het aangewezen compositisch middel om deze samenhang te bereiken. Dit uitgangspunt ligt in het verlengde van de compositiemiddelen die in de huidige situatie de stedenbouwkundige kwaliteit van de Poptahof mede bepalen.

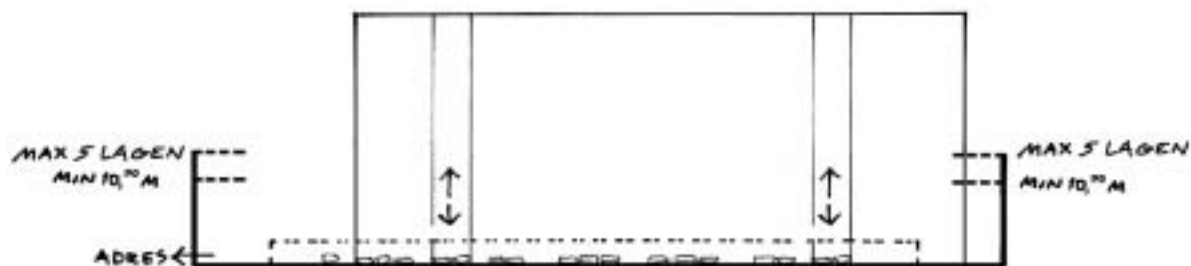
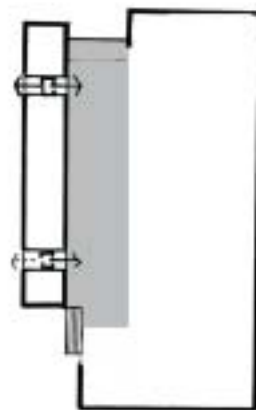
De bebouwingsenveloppe van de velden.

De tekeningen in dit hoofdstuk tonen voor de te onderscheiden bouwvelden de bebouwingsenveloppe. Deze enveloppe bepaalt de maximale ruimte waarbinnen de toekomstige gebouwvolumes ontwikkeld kunnen worden. Rooilijn en minimale en maximale hoogte worden door de

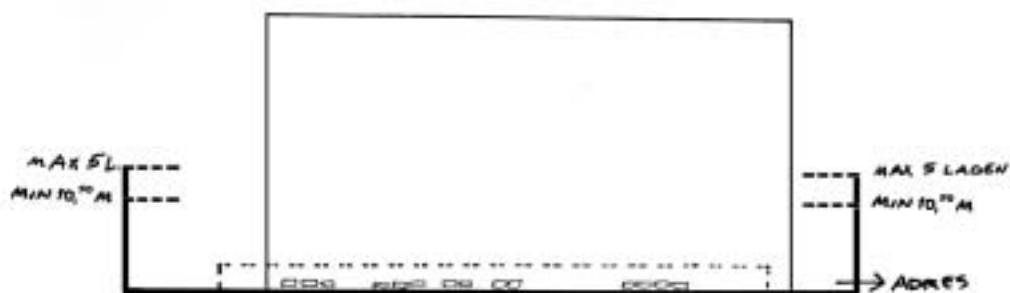
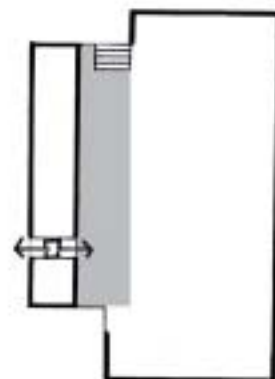
enveloppe vastgelegd. Binnen de enveloppe kunnen de gebouwvolumes met een voldoende mate van flexibiliteit hun plaats krijgen. De enveloppen leggen de typologie van de gebouwen niet ondubbelzinnig vast, wel bepalen zij met een zekere flexibiliteit de contour van de bebouwing. Deze contour van de bebouwingsenveloppen hangt samen met de hiervoor geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Poptahof als geheel. De enveloppen bepalen op deze wijze de proporties en verschijningsvorm van de stedelijke ruimte van de Poptahof. Het ontwerp van de enveloppe doet bovendien bindende uitspraken over de wijze waarop gebouwen zijn gerelateerd aan de openbare en semi-openbare ruimte. De wijze waarop de overgang van de bebouwing naar de openbare ruimte is georganiseerd is belangrijk voor de karakteristiek en levendigheid van de openbare ruimte.

Om die reden is er voor gekozen om in de woonstraten en langs de parkrand alle woningen te adresseren aan de stedelijke openbare ruimte en niet aan het tussen de bebouwing gesitueerde semi-openbare woondek. Om dezelfde reden worden in de bestaande hoogbouw op de begane grond woningen of woonvertrekken van de daarboven gesitueerde woning gemaakt. De bestaande bergingenplint van de hoogbouw krijgt hierdoor letterlijk een bewoonde uitstraling aan de straat. Ook de hoofdentree van de hoogbouw is gesitueerd aan de woonstraat. De parkeer ruimte en het daarboven gelegen woondek kunnen ook vanuit deze dubbel hoge entree worden ontsloten. Het opgetilde maaiveld van het woondek heeft minimaal 1 goede toegang tot het park en is daarnaast ook op een andere plaats met de openbare ruimte verbonden. Uitsparingen in het dek zorgen voor voldoende daglicht toetreding naar de parkeerplaatsen. Deze uitspraken over de relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte vormen als het ware het fundament waarop de toekomstige gebouwvolumes zich kunnen verheffen.





enveloppe bouwvelden noord



enveloppe bouwvelden zuid

hardheidsclausule.

De hierboven omschreven uitwerkingsregels zijn te beschouwen als de spelregels waarmee in het proces van realisatie enerzijds de collectieve en tijdloze kwaliteit van het plan wordt vastgelegd en anderzijds ruimte wordt gemaakt voor in de tijd veranderende inzichten.

In de enveloppen zijn verschillende regels opgenomen. Deze regels zijn logischerwijs gesteld in het perspectief van de huidige inzichten. Gelet op de lange looptijd van het project en de daarbij aan de orde zijnde onzekerheden kan het gewenst zijn op een bepaald moment af te wijken van de gestelde spelregels.

Afwijking is met onderlinge overeenstemming van de betrokken partijen altijd mogelijk. Hierbij is er uiteraard wel sprake van een bewijslast. Het plan zal als totaal gebaat moeten zijn bij een eventuele herinterpretatie van de spelregels. Zoals bij ieder spel met spelregels zal er iets of iemand moeten zijn (de scheidsrechter) die de regels interpreteert naar de geest van de tijd.

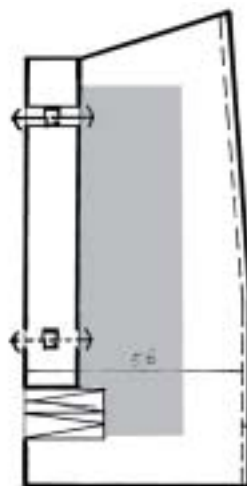
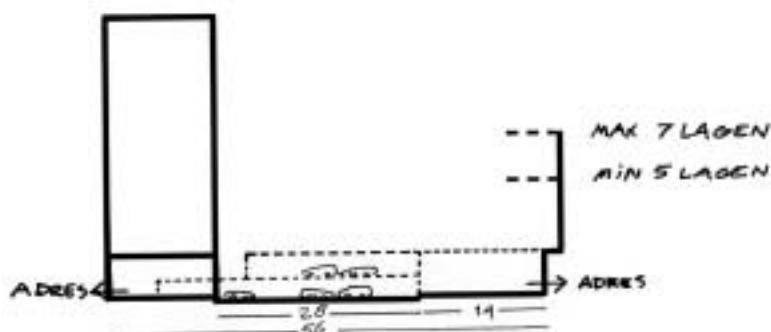
De doelstellingen van het stedenbouwkundig plan vormen hierbij de leidraad. De wijze waarop deze ruimte voor interpretatie zowel inhoudelijk als procesmatig moet worden ingevuld dan wel gehanteerd, wordt door de bij de planvorming betrokken partijen in onderling overleg nader vastgelegd in het plan van aanpak voor de vervolgfase.

winkelcentrum In de Hoven.

Voor het veld van het winkelcentrum In de Hoven is niet een geheel vergelijkbare bouwenvelophe op te stellen als voor de andere velden. In het kader van het onderhavige stedenbouwkundig plan is geen uitwerking gemaakt voor het winkelcentrum In de Hoven. In opdracht van de eigenaar van het winkelcentrum Van de Vorm Vastgoed BV is een eerste reactie op het Masterplan Poptahof gegeven in de vorm van een ruimtelijke visie door Holland Rail Consult. Tussen partijen worden thans financiële onderhandelingen gevoerd. In het verlengde daarvan zal een ruimtelijk plan moeten worden gemaakt. Ten behoeve van de financiële onderhandelingen zijn de volgende ruimtelijke aandachtspunten bij de visie van Holland Railconsult beschreven:

- De woonbebouwing aan de Martinus Nijhofflaan kan meer aanzet worden. Dit moet worden gezien in relatie tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen, maar het moet mogelijk zijn om tussen de 200 - 300 woningen uit te komen. Hierdoor komt er meer evenwicht met de plannen aan de overzijde.

- Een brede centrale entree in het winkelcentrum is essentieel om de Poptahof met de Martinus Nijhofflaan (en verder de wijk) te verbinden.
- Op stedenbouwkundige gronden moet worden overwogen de verschillende parkeerlocaties in het plan met elkaar te verbinden.
- De laad- en losplaatsen zijn in het plan een punt van zorg. Op een paar strategische punten worden hierdoor onaantrekkelijke achterkanten gecreëerd. In het algemeen geldt ook dat nader moet worden onderzocht hoe het winkelcentrum zoveel mogelijk uit voor kanten kan bestaan.
- De aansluiting op de Konmar op de rest van het winkelcentrum is een punt van zorg. Ondanks dat hiervan een deel geen eigendom is van Van der Vorm is het absolute voor waarde dat het winkelcentrum als één geheel in één samenhangend plan wordt ontwikkeld.



In het kader van het onderhavige stedenbouwkundig plan vindt vanuit de openbare ruimte van de Poptahof en de Martinus Nijhofflaan wel een inkadering plaats. Het nieuwe winkelcentrum hangt onlosmakelijk samen met deze openbare ruimten. Ook bestaat er een belangrijke relatie met de winkels aan de overzijde van de Martinus Nijhofflaan, waar uitbreiding en nieuwbouw van woningen wordt verwacht.

Tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de Poptahof, inclusief de randen is ook een relatie gelegd met de voorgenomen herontwikkeling van In de Hoven. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van de volgende aanvullende ruimtelijke kaders voor het herontwikkelen van het winkelcentrum:

- Op de plint met winkelruimte zal woonbebouwing moeten zorgen voor wandvorming richting de Martinus Nijhofflaan. Deze zal in evenwicht moeten zijn met de ontwikkeling aan de overzijde. Voor een goede ruimtelijke samenhang zal er in de wandvorming gewerkt kunnen worden met geringe hoogte accenten, deze moeten wel ruimtelijk in verhouding zijn met de Torenhove, bouwvlak 10 en de flats rondom het winkelcentrum.

- Het winkelcentrum zal zich moeten presenteren aan de Martinus Nijhofflaan. Hier zal het winkelcentrum een gezicht krijgen aan de stedelijke laan. De brede centrale hoofdentree in samenhang met het voorplein zorgen voor een goede verbinding met het winkelcentrum aan de overzijde. Deze verbinding zal worden versterkt door het te combineren met de tram- en bushalte ter plaatse.
- De plint langs de Martinus Nijhofflaan loopt door tot aan de rooilijn van de onderbouw van Torenhove. Hierdoor wordt de herkenbaarheid en ruimtelijke verbinding met Torenhove versterkt.
- Het parkeren zal plaatsvinden op het dak van het winkelcentrum op een zgn. parkeerdek. Hier zullen ook de parkeerplaatsen van de woningen op gerealiseerd worden, conform de gemeentelijke normen.
- De in- en uitrit van het parkeerdek boven op de winkels zal ontsloten moeten worden via de Aart van de Leeuwlaan en de nieuwe in- /uitrit van de westelijke rijbaan op de Papsouwse laan.
- De weekmarkt en de overdekte en bewaakte fietsenstalling moeten worden ingepast. Voor een goede inpassing zijn hieronder randvoorwaarden beschreven waar de markt en de fietsenstalling aan moet voldoen.

concept randvoorwaarden.

Markt.

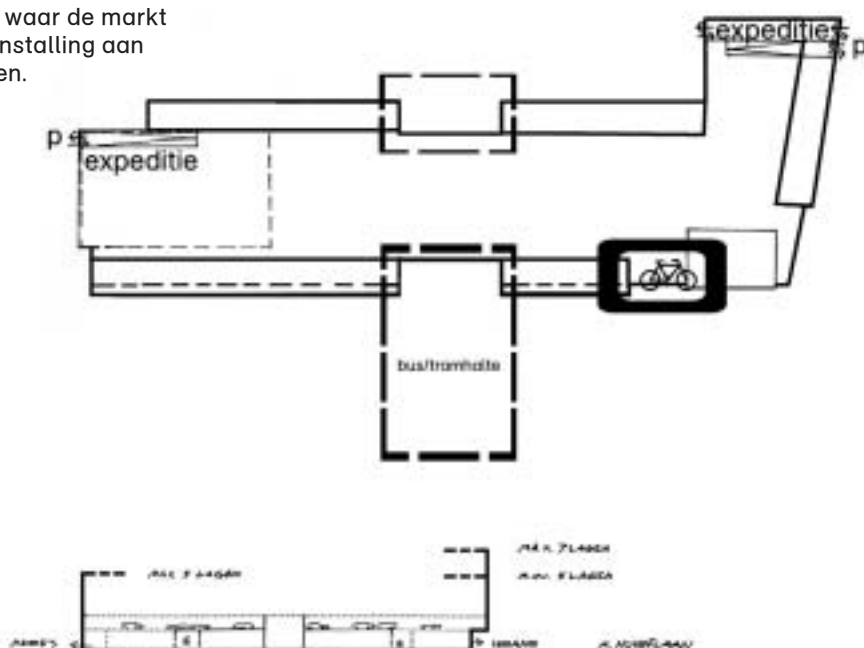
In de huidige situatie wordt er elke dinsdag een weekmarkt gehouden. Deze markt is een van de best lopende markten in Delft en telt in totaal 60 kramen. In de plannen tot op heden is hiervoor geen specifieke ruimte gereserveerd, maar in de verdere uitwerking van het winkelcentrum moet deze bijzondere functie een plek krijgen. De volgende uitgangspunten kunnen worden gesteld:

- De markt moet kunnen functioneren zonder gedeeltelijke en/of tijdelijke afsluiting van langzaam- en/of autoverkeer van aanwezige straten.
- Het heeft de voorkeur om de markt aan de Martinus Nijhofflaan en het winkelcentrum koppelen, nabij de hoofdingang.
- De markt moet een goede en logische looproute hebben.
- Een aandachtspunt bij verdere uitwerking is de opstelling van de auto's / busjes van de markt-exploitanten, alsmede de aanrijroute en stroomvoorziening.

Overdekte en bewaakte fietsenstalling.

In de huidige situatie is er een bewaakte fietsenstalling (Biesieklette) aanwezig. Er zal in het herontwikkelen van In den Hoven een overdekte en bewaakte fietsenstalling met een bvo 200 - 250 m² mogelijk moeten zijn. Deze stalling zal plaats bieden aan 120 - 140 fietsen.

- De fietsenstalling moet goed zichtbaar en herkenbaar zijn vanaf de Martinus Nijhofflaan.
- De toegang van de fietsenstalling moet nabij de in- en uitgang van de Torenhove en winkelcentrum gelegen zijn.

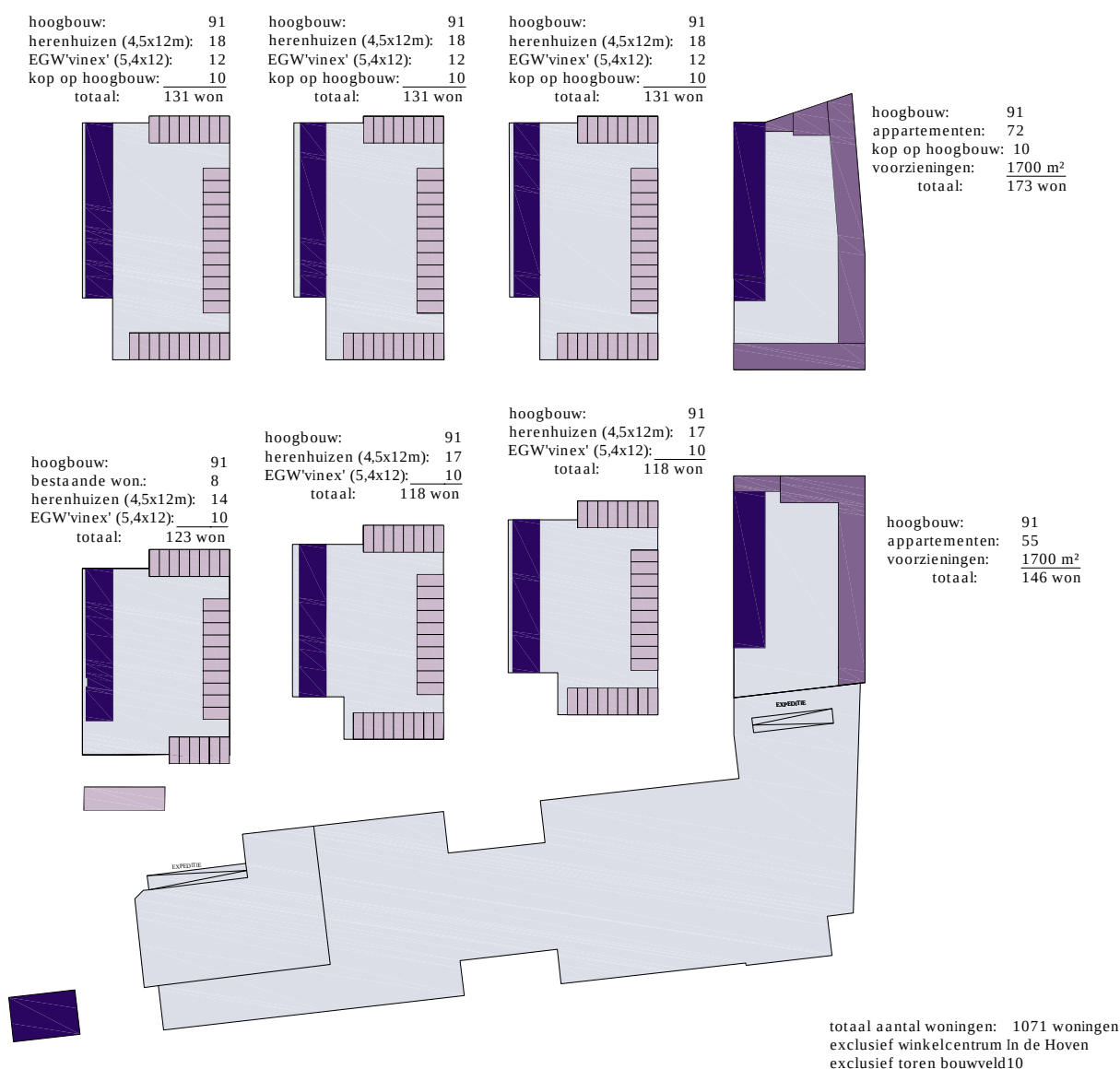


8. illustratie plancapaciteit.

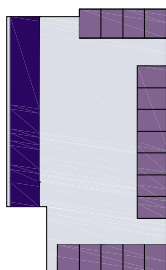
In het stedenbouwkundige plan is onderzocht wat de mogelijke plancapaciteit van de verschillende bouwvelden zou kunnen zijn. Hierbij is de capaciteit van de hoogbouw constant gehouden. De capaciteit van veld 10 (circa 26 appartementen) alsmede die van het winkelcentrum (circa 200 appartementen) zijn in onderstaande overzichten buiten beschouwing gelaten.

De onderstaande overzichten tonen twee varianten. De eerste variant gaat uit van 100% eengezinswoningen met een beukmaat van 5,40 meter in de wwonstraten en 4,50 meter langs de westlandseweg, de parkranden en de Troelstralaan. De tweede variant is doorgerekend met als uitgangspunt dat alle bebouwing wordt gerealiseerd in de vorm van appartementen met een beukmaat van 9 meter.

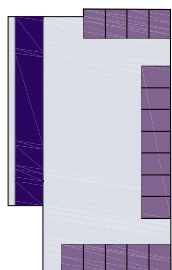
De nadere uitwerking van de afzonderlijke bouwvelden zal per bouwveld duidelijk maken op welke wijze de parkeer capaciteit wordt afgestemd op het dan actuele, specifieke programma per bouwveld. Een programma dat hoogstwaarschijnlijk uit een mix van eengezinswoningen en appartementen zal bestaan. De hier getoonde varianten geven derhalve een bandbreedte aan van de mogelijke toekomstige woningaantallen in de velden 1 t/m 8.



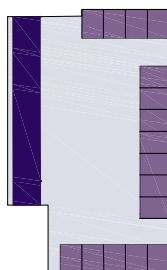
hoogbouw: 91
 appartementen (9x12m): 64
 kop op hoogbouw: 10
 totaal: 165 won



hoogbouw: 91
 appartementen (9x12m): 64
 kop op hoogbouw: 10
 totaal: 165 won



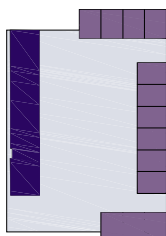
hoogbouw: 91
 appartementen (9x12m): 64
 kop op hoogbouw: 10
 totaal: 165 won



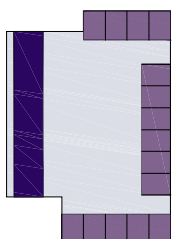
hoogbouw: 91
 appartementen: 72
 kop op hoogbouw: 10
 voorzieningen: 1700 m²
 totaal: 173 won



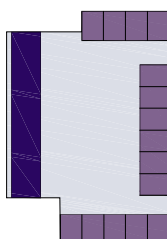
hoogbouw: 91
 8 bestaande won.: 8
 appartementen (9x12m): 52
 totaal: 151 won



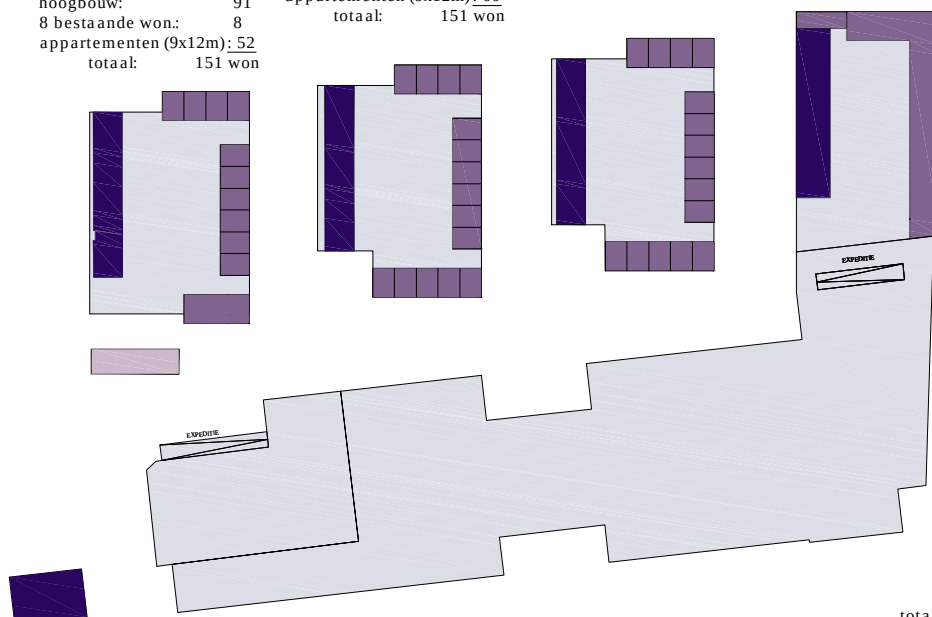
hoogbouw: 91
 appartementen (9x12m): 60
 totaal: 151 won



hoogbouw: 91
 appartementen (9x12m): 60
 totaal: 151 won



hoogbouw: 91
 appartementen: 55
 voorzieningen: 1700 m²
 totaal: 146 won

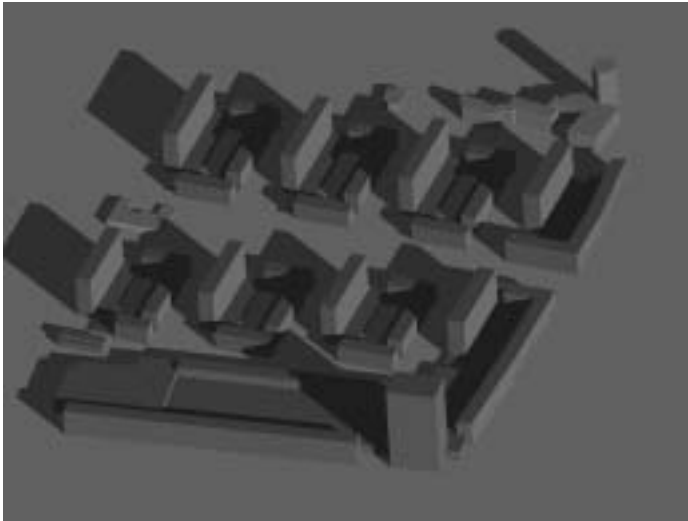


totaal aantal woningen: 1297 woningen
 exclusief winkelcentrum in de Hoven
 exclusief toren bouwveld10

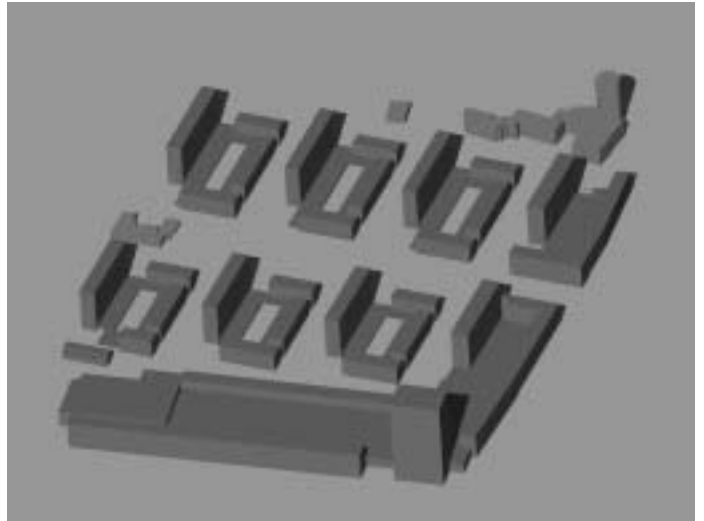
9. bezonning.

Het model met het maximaal aantal woningen is gebruikt om een bezonningsstudie te maken. In deze studie zijn de bebouwingsvelden met hun bebouwing te zien op twee data. Allereerst is de situatie nagebootst van 21 maart op de tijdstippen: 09:00, 12:00, 15:00 en 18:00. Dit zelfde is gedaan voor 21 juni.

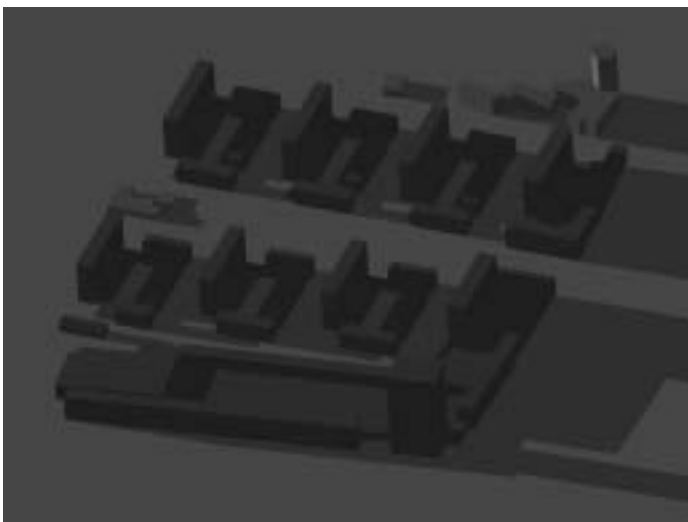
21 maart



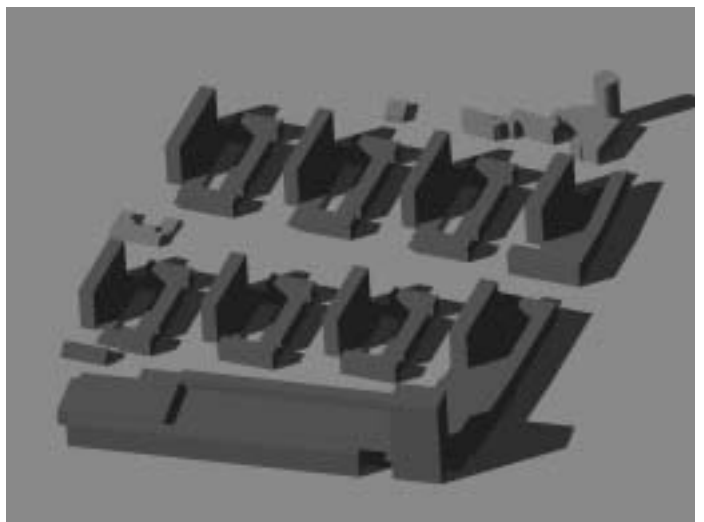
09:00



12:00

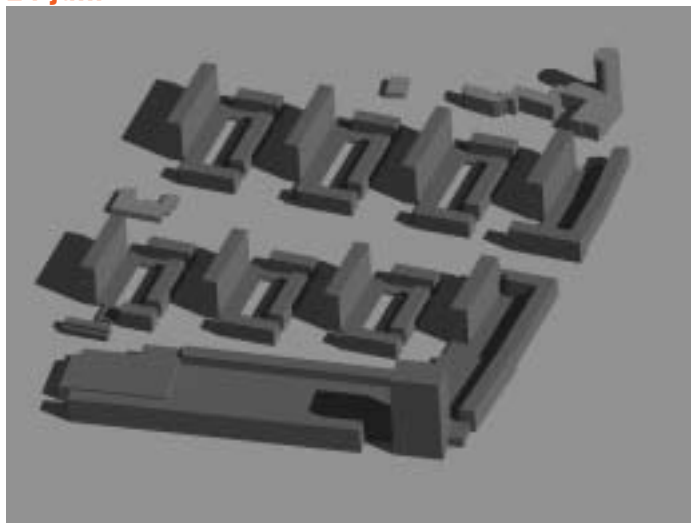


18:00

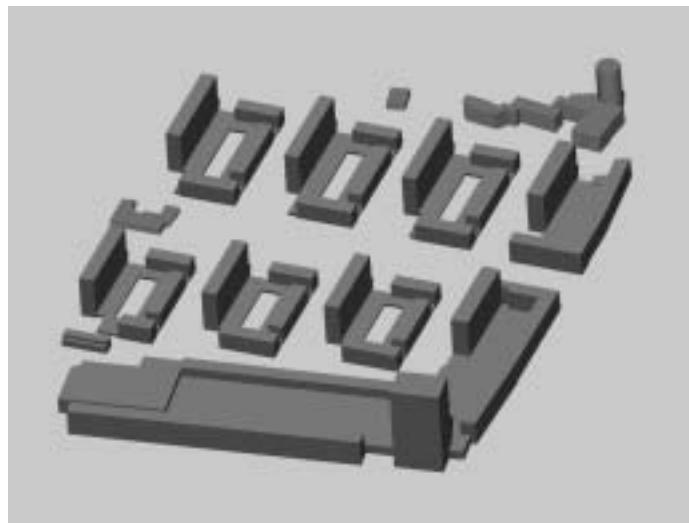


15:00

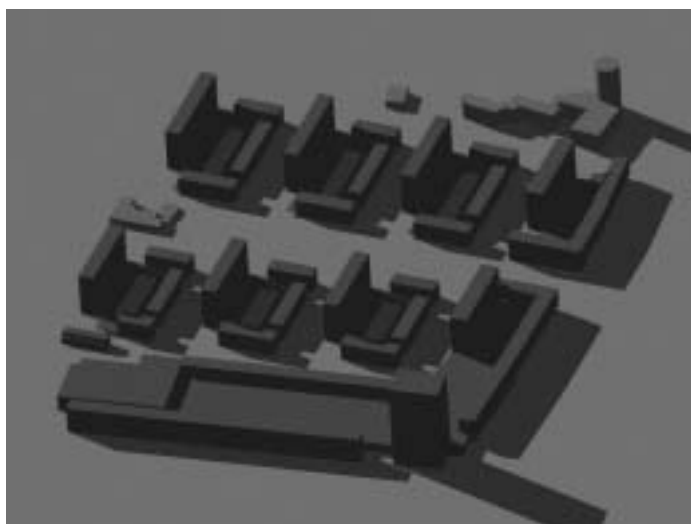
21 juni



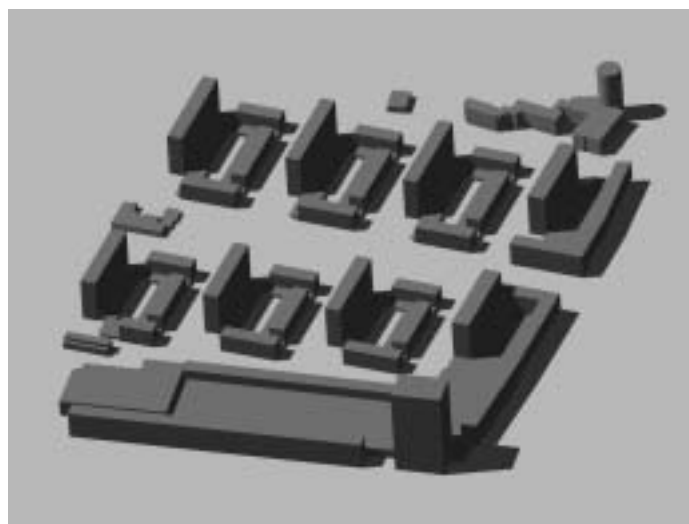
09:00



12:00



18:00



15:00





10. vervolgstappen.

Het stedenbouwkundig plan voor Poptahof is een plan op hoofdlijnen: het legt de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige ontwikkeling vast. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor Poptahof is een aantal vervolgstappen op het gebied van de ruimtelijke ordening en stedenbouw aan de orde. Het gaat hierbij om:

- planvorming voor het nog niet ontworpen gedeelte van het plangebied: het winkelcentrum en directe omgeving;
- bestemmingsplan;
- nader onderzoek cq. nader vormgeven van principe-oplossingen voor enkele planonderdelen op blok- en inrichtingsniveau (erfcheidingen, niveauverschillen, parkeeroplossing, etc.);
- het kwaliteitskader: benoemen en uitwerken van die zaken die niet in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd;
- planbegeleiding van de verschillende bouwvelden.

Hieronder worden deze vervolgstappen verder beschreven

planvorming winkelgebied.

Voor het winkelgebied In den Hoven heeft tot op heden nagenoeg geen stedenbouwkundige planvorming plaatsgevonden. Het betreft een vrij gecompliceerde opgave, door

- combinatie van woningen en winkels;
- complexe parkeeropgave;
- overgangsgebied openbare ruimte (buiten) - semi-openbaar (winkelpassage) en privé gebied (winkels, woningen); beheers- en onderhoudsaspecten, sociale veiligheid en leefbaarheid;
- complexe logistieke opgave (parkeren, expeditie);
- complexe faseringsopgave;
- taakstellend opbrengst ten behoeve van het project Poptahof als geheel;
- externe relaties (tramhaltes, winkelontwikkeling in aangrenzend gebied, inpassing weekmarkt, etc.).

Het is wenselijk om de planvorming voor het winkelgebied direct te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan. Noodzakelijk is dit echter niet. Om het wenselijke tijdspad aan te houden, dient kort na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan de planvorming voor het winkelgebied te worden aangepakt. Hierbij wordt de volgende fasering aangehouden:

- Fase 1: modellenstudie (ruimtelijk, typologie, exploitatie, fasering, parkeren);
- Fase 2: uitwerken voorkeursmodel;
- Fase 3: overleg, besluitvorming;
- Fase 4: formuleren randvoorwaarden met betrekking tot bestemmingsplan; output ten behoeve van vervolg.

bestemmingsplan.

In het kader van het project Actualisering en Uniformering Bestemmingsplannen (AUB) worden voor Delft nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. Op korte termijn wordt aangevangen met een nieuw bestemmingsplan voor Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof). Poptahof maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplangebied.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de ruimtelijk relevante aspecten uit het stedenbouwkundig plan worden 'vertaald' naar de plankaart en planvoorschriften. Ten einde enerzijds de gewenste flexibiliteit en anderzijds de gewenste rechtszekerheid te verkrijgen, wordt uitgegaan van een globale bestemmingslegging. De openbare ruimte krijgt de bestemming Verblijfsgebied, waarbinnen de gewenste inrichting op verschillende wijze vorm kan krijgen. Ook de waterstructuur kan daarmee nog worden aangepast. Wel zal een minimum aan waterberging worden geregeld.

De meeste bouwvelden krijgen een globale woonbestemming met bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte. Daar waar niet-woonfuncties in de plint aan de orde zijn, wordt dit niet onmogelijk gemaakt.

Voor het winkelcentrum wordt in dit stadium uitgegaan van twee opties. Bij voldoende voortgang in de plannen besluitvorming, kan het plan voor dit deel van het plangebied verwerkt worden in het bestemmingsplan. De tweede optie is dat het winkelcentrum conserverend wordt bestemd, waarna te zijner tijd een ontwikkelingsplan voor het winkelcentrum wordt opgesteld.

nader onderzoek.

Het stedenbouwkundig plan legt de stedenbouwkundige hoofdlijnen van de ontwikkeling van het gebied vast. Enkele onderdelen van het plan vergen, na vaststelling van de hoofdlijnen, nader onderzoek ten behoeve van de bouwplanontwikkeling. Het is mogelijk en wenselijk om dit nader onderzoek gelijktijdig met de bouwplanontwikkeling te laten plaatsvinden. Zodoende kan de noodzakelijke voortgang worden verzekerd en vindt een vruchtbare wisselwerking op dit schaalniveau plaats. Het nader onderzoek vindt plaats in overeenstemming van partijen en op basis van de doelstellingen van het stedenbouwkundig plan. Het gaat om de volgende planonderdelen:

Parkeeroplossing.

Op hoofdlijnen is de parkeerbalans voor het gebied in orde. Per bouwveld vergt dit nader onderzoek in samenhang met het woningbouwprogramma binnen dat bouwveld op basis van de doelstellingen van het stedenbouwkundig plan.

Overgang openbaar - semi-openbaar - privé.

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een aantrekkelijke, innovatieve woonmilieutypologie die het midden houdt tussen het gesloten bouwblok en de meer open hovenstructuur van huidig Poptahof. Nader onderzoek is nodig om de beoogde kwaliteit ook op bouwplanniveau te waarborgen.

Openbare ruimte.

De ruimtelijke hoofdstructuur van Poptahof is met het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Omdat het gaat om een verdichtingoperatie, moet veel zorg worden besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het is wenselijk om, voordat de technische uitwerking van het maaiveldontwerp van start gaat, een vertaling van het schematische stedenbouwkundige plan op te stellen in een concreet ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij kan ook een budgettaire taakstelling voor het maaiveldontwerp worden meegenomen

kwaliteitskader.

Zoals hierboven aangegeven, wordt voor het bestemmingsplan uitgegaan van een globale bestemmingslegging. Dit heeft als consequentie dat tal van zaken die voor de kwaliteit van Poptahof relevant zijn, niet in publiekrechtelijk vorm zijn gewaarborgd. Het is dan ook van groot belang om naast het bestemmingsplan een document op te stellen waarin dergelijke kwaliteitsaspecten, waarover overeenstemming bestaat, per fase zijn uitgewerkt. Daarmee wordt niet alleen het beoogde kwaliteitsniveau gewaarborgd, maar wordt ook een instrument gecreëerd om eventuele planaanpassingen transparant aan te sturen en te toetsen.

Ook moet worden voorzien in de noodzakelijke aanpassing cq. aanvulling van de welstandscriteria volgens de Welstandsnota. Daarmee worden de kwaliteitsdoelstellingen ook als het toetsingskader voor de welstand vastgelegd.

Het is daarnaast wenselijk om andere kwaliteitsaspecten te benoemen voor de aan de orde zijnde bouwveld of -fase. Deze zijn te onderscheiden in:

Een gemeenschappelijke visie en ambitie op het gebied van de kwaliteit. Productkwaliteit: een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp als onderdeel van de bouwveldontwikkeling per bouwveld of -fase.

Dit houdt in:

- verkavelingstudie ten behoeve van bijvoorbeeld de vastgoeduitwerking van het betreffende bouwveld;
- nadere uitwerking spelregels bouwvelden;
- oplossen van nog opengebleven stedenbouwkundige opgaven (expeditie bedrijven, parkeerbalans, aansluiting decks op maaiveld / erfscheiding collectief – openbaar);
- planoptimalisaties;
- afstemming (semi)-openbaar gebied in bouwveld of -fase;
- productkwaliteiten in de sfeer van veiligheid en beheer, duurzaamheid, vuilnis inzamelen en dergelijke;
- reclame uitingen en dergelijke.

Programmatistische kwaliteit
Welke kwalitatieve eisen
worden aan het programma
gesteld:

- Parkeren
- Woonmilieudifferentiatie, typologie
- Winkelprogramma
- Relatie Programma openbare ruimte collectieve ruimte
- Sociale maatschappelijk programma's (voorzieningen, woonservice aspecten)

Proceskwaliteiten

- Architectenselectie
- Bewonersparticipatie - (primaire verantwoordelijkheid stuurgroep)
- Welstandsbeoordeling
- Kwaliteitsborging
- Communicatieplan (primaire verantwoordelijkheid stuurgroep)
- rol superviseren stedenbouwkundige

Het kwaliteitskader kan voor elk nieuw bouwveld of -fase worden aangepast en/of aangevuld, zodat gebruik wordt gemaakt van de ervaring van eerdere fasen.

bouwplanvorming.

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan is een belangrijke voorwaarde tot stand gebracht om de bouwplanontwikkeling op gang te brengen. Zoals hiervoor geschetst, zal (een deel van) de bouwplanontwikkeling gelijktijdig plaatsvinden met de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, juridisch-planologisch plan en het kwaliteitskader per bouwveld of fase. Per bouwveld of fase wordt een programma van eisen opgesteld, waarin gebruikelijke thema's (milieu, woonprogramma, parkeerprogramma, voorzieningen, energievereisten, etc.) worden ingevuld. De projectorganisatie overlegt hierover met de relevante partijen en niet in de laatste plaats met bewoners en ondernemers. Om ervoor te zorgen dat e.e.a. met de nodige zorgvuldigheid gebeurt, wordt hiertoe een protocol opgezet. Na vaststelling van deze kaders is een goede, actieve en constructieve planbegeleiding vanuit de gemeente nodig. Dit verdient de voorkeur boven een passieve, reactieve aanpak waarbij pas in een vergevorderd stadium van planvorming op de ingediende voorstellen wordt gereageerd.

Het proces met inbegrip van de organisatiestructuur moet nader worden uitgewerkt en vastgelegd in een gezamenlijk plan van aanpak te komen. De bestaande structuur met het gebiedsmanagement en de stuurgroep blijft gehandhaafd ter sturing van de verschillende onderdelen van het planproces (zoals opstalontwikkeling, grondexploitatie, maatschappij en sociaal-economische vernieuwing). Ieder kwartaal (of zoveel vaker als noodzakelijk) wordt met een voortgangsrapportage melding gemaakt van de voortgang aan het gebiedsmanagement en de stuurgroep.

Concrete planproducten worden via het gebiedsoverleg aan de stuurgroep ter instemming voorgelegd. Voor besluitvorming in de stuurgroep worden deze planproducten door het gebiedsmanagement getoetst aan de reeds vastgestelde kaders. Daarnaast wordt in het gebiedsoverleg getoetst of de voorgestelde plannen voldoende aansluiten bij aanverwante ontwikkelingen.

Indien er afgeweken wordt van de vastgestelde kaders zal over deze afwijkingen expliciete besluitvorming aan de stuurgroep moeten worden gevraagd. De stuurgroep zal vervolgens afwegen in hoeverre er aanvullende besluitvorming nodig is (door gemeenteraad of Raad van Bestuur van Woonbron Maasoevers).

colofon.

ontwerp
Palmboom & van den Bout,
Stedenbouwkundigen bv

Jaap van den Bout, Jeroen van Kesteren,
Claudia Gorissen, Pieter de Koning,
Joeke Stoeckart

gemeente Delft
IngenieursBureau, Ruimtelijke Ordenning,
Mobiliteit

in opdracht van.
stuurgroep Poptahof

begeleiding.
kernteam en projectteam Poptahof

gemeente Delft
Allard Stroo, Arjaan Hoogenboom, Pia
Kolfschoten, Mirjam van Oers,
Marit Treep, Margreet de Wit

Delft Wonen
Wil Bonet, Karin Ormell, Dennis Gerwolf

Kristal
Bas van Schelven, Germaine Sanders,
Marco Teuns, Ewout Zuiderwijk, Pascal
Sijstermans

Steunpunt Wonen
Hans de Jong

Kamer van Koophandel
Rob Kroeders

