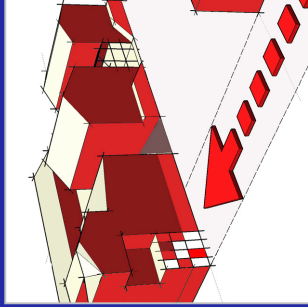
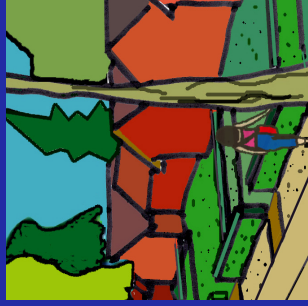
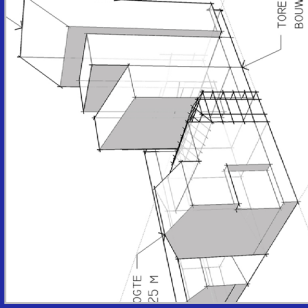




Concept Beeldkwaliteitplan Harnaschpolder Delft

deelgebied 1 Lookwatering West

Vakteam Ruimtelijke Ordening
24 januari 2006

Concept Beeldkwaliteitplan Harnaspolder Delft

deelgebied 1, Lookwatering West

vakteam Ruimtelijke Ordening

Delft, 24 januari 2006

Inhoud

Inleiding	5
Proces	6
algemeen.....	6
invulling proces.....	6
Beeldkwaliteitplan.....	9
waarom een beeldkwaliteitplan?	9
kwaliteit.....	9
Context	11
algemeen.....	11
Harnaschpolder Delft.....	11
Lookwatering west.....	11
woontypologieën	12
Methodiek beeldkwaliteitplan	14
algemeen.....	14
lagen	14
Spelregels/bebouwingsregels	16
algemeen.....	16
universele regels, materiaal en detaillering	17
lagen	26
openbare ruimte	29
Begrippenlijst.....	31
Colofon	33



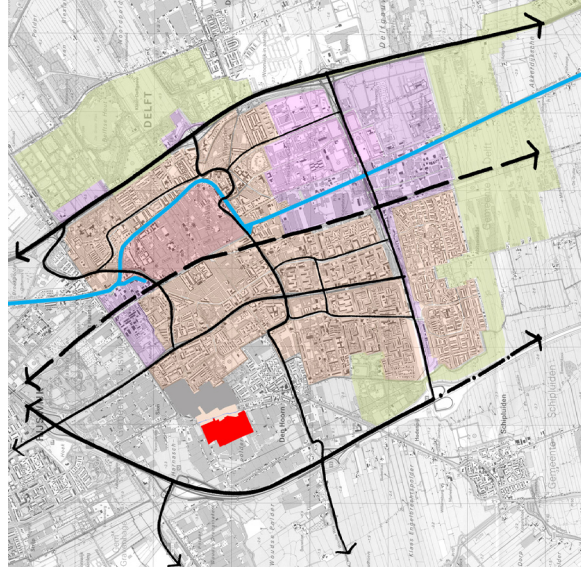
Inleiding

Harnaschpolder Delft is een grootschalige uitleglocatie bij de stad Delft die ingevuld kan worden. Delft heeft de ambitie om de lat voor kwaliteit hoog te leggen en doet dat ook voor Harnaschpolder Delft.

Voor Harnaschpolder Delft is voor het eerste deelgebied een uitwerkingsplan opgesteld. In het in maart 2005 gemaakte “*Procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan Harnaschpolder Delft*” is aangegeven dat voor de integrale kwaliteitsborging van het project per deelgebied beeldkwaliteitsplannen zullen worden opgesteld. Tevens is aangegeven dat met een kwaliteitsteam tijdens de lange realisatiefase de continuïteit in de kwaliteitsbewaking gestalte wordt gegeven.

Voorliggend document is het beeldkwaliteitplan voor Lookwatering West, deelgebied 1. Het wordt als concept aangeboden. Na instemming door de raadscommissie zal het plan uitgewerkt worden tot een operationeel instrument in samenspraak met het kwaliteitsteam en (een afvaardiging van) de ontwikkelende partijen.

Ingezet wordt op vastlegging van het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen.



Proces

algemeen

Voor de bewaking van de kwaliteit gedurende de (lange) realisatieperiode zal een kwaliteitsteam geïnstalleerd worden. Het kwaliteitsteam heeft een supervisor als inhoudelijk voorzitter. Het instrument is het beeldkwaliteitplan.

De toetsing van de bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan gebeurt door het kwaliteitsteam, hoewel formeel ook een advies van de Commissie Welstand nodig is.

De kwaliteitsborging heeft op deze wijze een eigen, solide plek in de procesorganisatie.

invulling proces

beeldkwaliteitplan

Ingezet wordt op vastlegging van het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij. Veel van de kwaliteitsaspecten raken direct de belangen en de competentie van de ontwikkelende partijen. Het beeldkwaliteitplan wordt als conceptplan voorgelegd aan college en raadscommissie Duurzaamheid. Na instemming van de raadscommissie wordt het beeldkwaliteitplan ter inzage gelegd, waarbij zienswijzen mogelijk zijn. Daarna wordt het tot operationeel toetsingskader uitgewerkt wordt door de gemeente, het kwaliteitsteam en de ontwikkelende partijen.

Het definitieve stuk wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. Naast toetsingskader voor de ontwikkeling van Harnaschpolder Delft vormt het tevens het nieuwe welstandsbeleid ten aanzien van het gebied.

Het beeldkwaliteitplan wordt gekoppeld aan de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelende partijen (privaatrechtelijk). In de toelichting van het uitwerkingsplan wordt aangegeven dat het beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor de vormgeving van bouwinitiatieven binnen het plangebied.

kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam bestaat uit de volgende disciplines:

- supervisor (inhoudelijk voorzitter)
- projectleiding (technisch voorzitter)
- stedenbouwkundige Vakteam RO
- lid Commissie Welstand en Monumenten
- optioneel: extern deskundige

De supervisor wordt benoemd door het college van B&W na instemming van de raadscommissie Duurzaamheid.

Het is essentieel dat het kwaliteitsteam de steun en het vertrouwen heeft van gemeente en ontwikkelende partijen.

Mogelijk kan de (optionele) externe deskundige door de

gezamenlijke partijen benoemd worden. Supervisor en de eventuele externe deskundige zullen gezamenlijk betaald worden.

De opdracht van het kwaliteitsteam kan overigens breder zijn dan louter architectuur. Ook zaken als sociale en functionele kwaliteit, kwaliteit openbare ruimte etc. kunnen deel uitmaken van de opdracht.

De taken en verantwoordelijkheden van het kwaliteitsteam zijn:

- adviseren aan het college over de integrale kwaliteit van de planontwikkeling, inclusief architectuur, openbare ruimte, functionele en sociale kwaliteit enz.
- adviseren over de architectenselectie
- in 3 fases toetsen van bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan (VO, DO, ingediende bouwplan)

ontwikkellende partijen

Het beeldkwaliteitplan per deelgebied is – uiteindelijk – resultaat van onderhandeling met de ontwikkelende partijen, maar daarmee ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De architectonische ambitie en thematiek wordt door de gemeente voorgeschreven in voorliggend concept beeldkwaliteitplan. De wijze van organiseren van de inbreng van de ontwikkelende partijen zal nader worden uitgewerkt. In ieder geval wordt het concept beeldkwaliteitplan in samenspraak met kwaliteitsteam en ontwikkelende partijen opgewerkt tot het definitieve beeldkwaliteitplan.

Voor het concept beeldkwaliteitplan is gekozen voor een formulering die nadere invulling mogelijk maakt. Een voorbeeld:

“om samenhang in gebied X te bewerkstelligen, worden maximaal 3 tinten baksteen toegepast”. Dit betekent dat de ontwikkelende partijen met het kwaliteitsteam samen een keuze gaan maken welke 3 tinten dit moeten worden.

architectenselectie

De architectenselectie is een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsborging.

Het kwaliteitsteam stelt een beargumenteerde groslijst van mogelijke architectenbureaus op. Voorstellen voor de lijst komen van de gemeente en de ontwikkelende partijen. Het kwaliteitsteam maakt van de 'longlist' een 'shortlist'. In laatste instantie maakt de ontwikkelende partij de definitieve architectenkeuze uit de shortlist, geadviseerd door het kwaliteitsteam.

welstand

In de Nota Welstand wordt er van uit gegaan dat in geval van een ontwikkellocatie de betreffende paragraaf zal moeten worden aangepast. Hierbij wordt vanuit het stedenbouwkundig plan een nieuwe paragraaf gemaakt of een beeldkwaliteitplan. Zoals beschreven wordt bij Harnaschpolder Delft het beeldkwaliteitplan voorgestaan. Voorliggend concept beeldkwaliteitplan wordt aan de commissie Welstand en Monumenten voorgelegd. De uitwerking tot definitief stuk geschiedt door gemeente, kwaliteitsteam en ontwikkelende partijen gezamenlijk. Via de afgevaardigde in het kwaliteitsteam heeft de commissie Welstand hier voldoende inbreng, om zich aan het plan te conformeren. De feitelijke toetsing van de

uiteindeijke bouwplannen aan het kwaliteitsplan kan door het kwaliteitsteam gebeuren. Formeel zullen de plannen nog van een advies van de Commissie Welstand en Monumenten moeten worden voorzien. Een inhoudelijke discussie dient dan niet meer plaats te vinden.

Beeldkwaliteitplan

waarom een beeldkwaliteitplan?

Harnaschpolder Delft maakt deel uit van een grotere ontwikkeling Harnaschpolder. Het betreft de transformatie van een voormalig tuinbouwgebied naar woongebieden en een bedrijventerrein. Voor het gebied is in 2002 (concept 1997) een structuurschets opgesteld in opdracht van de gemeente Midden Delfland (voorheen Schipluiden en den Hoon). In 2004 is een gedeelte van het gebied binnen de gemeente Delft gevoegd. Voor de planontwikkeling van Harnaschpolder Delft is na een Masterplan (2004) een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting opgesteld (vastgesteld 31 maart 2005). Het gebied is opgedeeld in twee deelgebieden, waarvoor uitwerkingsplannen worden opgesteld. Het 1^e uitwerkingsplan is als voorontwerp thans in procedure. Een uitwerkingsplan is een bestemmingsplan en vormt het juridische kader voor het deelgebied. In het uitwerkingsplan zijn alleen zaken opgenomen die ruimtelijk relevant zijn in juridische zin. Kwalitatieve ambities, ruimtelijke streefbeelden en dergelijke kunnen via het uitwerkingsplan slechts marginaal worden vastgelegd. Dit heeft als consequentie dat tal van zaken die voor de kwaliteit van Harnaschpolder Delft belangrijk zijn, onvoldoende zijn gewaarborgd. Daarom worden er naast de uitwerkingsplannen beeldkwaliteitplannen ingezet voor de beide deelgebieden.

kwaliteit

Harnaschpolder Delft wordt gebouwd voor een lange periode. Het uitgangspunt is een duurzame woonomgeving die voldoende veerkrachtig is om veranderingen in woon- en leefstijl in de tijd te doorstaan. Het besef dat verschillende vormen van gebruik verschillende omloopsnelheden kennen, die bovendien vooraf onbekend zijn, vraagt om een duurzame en flexibele inrichting. De (beeld)kwaliteit die Delft nastreeft wordt gekenmerkt door duurzaamheid en flexibiliteit. Materialen die mooier worden naarmate ze ouder worden en niet binnen 5 jaar slijtage vertonen. Woningen die bruikbaar blijven ook als de leefvormen veranderen.

Het plangebied is een voormalig tuinbouwgebied, dat na een periode van fruitteelt vanaf begin 20^e eeuw een glastuinbouwgebied werd. Het betreft een poldergebied en voor het stedenbouwkundig plan is het polderlandschap als vertrekpunt voor de herinrichting genomen. Ook bij het omschrijven van de ruimtelijke kwaliteit is de thematiek gezocht in de verankering met het onderliggende landschap en het benutten voor de functie wonen als stap in een reeks functionele invullingen. Belangrijk daarbij is het bewustzijn dat het karakter van het gebied wezenlijk veranderd. Een aantal kenmerken van tuinbouwgebieden en hun bebouwing is

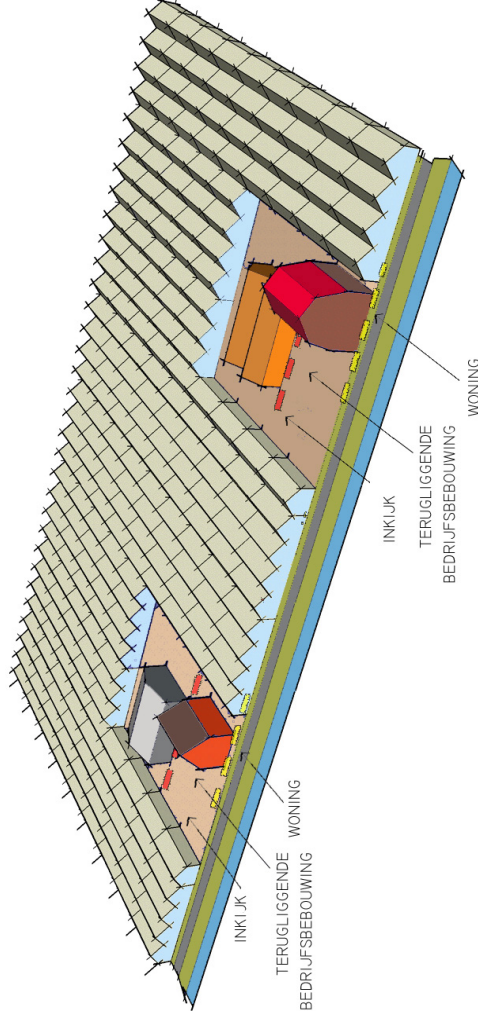
ruimtelijk interessant en is opgepakt in de uitwerking. Belangrijke vormkenmerken zijn: het vele glas, het contrast tussen de strak geordende kassen en de kleine 'paleisje' van individuele tuinders, en het gebruik van erven binnen de dicht bebouwde gebieden. Hierbijervaart de passant af en toe een 'inkijk' in het gebied, dat verder vrij gesloten is.

In het plan is mede door genoemde kenmerken gekozen voor een woongebied met individueel herkenbare woningen. Om de herkenbaarheid te bewerkstelligen wordt het gebruik van kappen voorgestaan. De woningen hoeven niet in strakke rijtjes te staan, de slagen worden voldoende aangeduid in de openbare ruimte. De bijgebouwen (bergingen, garages) liggen meer naar achter, maar ook woningen zouden af en toe kunnen verspringen, om een gelaagde rooilijn te bewerkstelligen en de inkijkjes mogelijk te maken. Het materiaalgebruik voor bijgebouwen kan verwijzen naar tuinbouwgeschiedenis.

In het algemeen maar bij de (kassen)complexen in het bijzonder kan het gebruik van glas uitdagen tot spannende toegevoegde ruimtes als serres en dakopbouwen.

Het gehele plangebied Harnaschpolder Delft is vergeleken met de grote Vinex-wijken niet heel groot. Het gebied is te klein om tientallen verschillende architectonische hoogtepunten in het plangebied te initiëren. Een zekere samenhang of eenheid is noodzakelijk. Hiervoor zijn verschillende middelen beschikbaar. Het beeldkwaliteitplan regelt de eenheid zonder dat dit tot eenvormigheid of saaiheid mag leiden. Belangrijk bij de kwaliteitsbeleving in een woongebied is de openbare ruimte en de overgang tussen de openbare en de privéruimte. Hier is veel

aandacht aan besteed om van Harnaschpolder Delft een goed en mooi woongebied te maken.



Context

algemeen

Het plangebied aan de noordwest zijde van Delft is een poldergebied met een geregleerde waterhuishouding. Kenmerkend voor deze waterhuishouding is het onderscheid in laaggelegen polders en hoger gelegen boezemwater. De polders zijn voorzien van sloten die het polderland droog houden. Het water uit de polder wordt naar de hoger gelegen boezemwateren gepompt. De boezemwateren worden geflankeerd door dijken, infrastructurale lijnen die in de loop der tijd nauwelijks veranderd zijn. Het zijn dan ook de historische dragers van de indeling van gebieden, van vestiging en van transport. Ze vormen een vast, ruimtelijk raamwerk. De polders daarentegen konden en kunnen telkens opnieuw worden ingedeeld. De afstand tussen de sloten is daarbij bepaald door enerzijds de hoogte van het maaiveld en anderzijds het gebruik. De polderstructuur en de oude lijnen waarlangs het gebied zich heeft ontwikkeld zijn de vertrekpunten bij de inrichting van het plangebied.

Harnaschpolder Delft

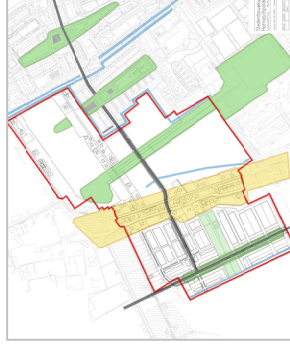
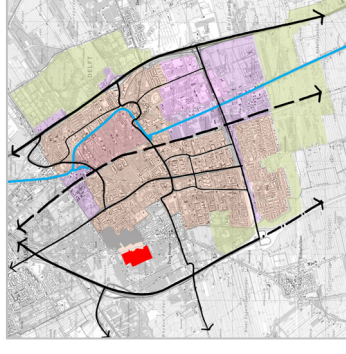
Het oude occupatielint Dijkshoornseweg – Lookwatering deelt het gebied Harnaschpolder Delft in twee deelgebieden: Lookwatering West en Voordijkshoorn. Lookwatering West is het 1e deelgebied waarvoor het beeldkwaliteitplan voorligt.

Een aantal bepalende elementen is afkomstig uit de Structuurschets Harnaschpolder 2002. Er zijn afspraken gemaakt over de ontsluiting van het gebied, het tracé van de HOV en de begrenzing van de locatie. Tevens is bepaald dat de zone aan de noordzijde van de locatie, het Scharnier genaamd, wordt gereserveerd voor “wonen in het ecologisch groen”.

Voor het plangebied is de bestaande polderverkeveling als onderlegger genomen voor de inrichting. Het betekent niet dat de bestaande slotenstructuur is overgenomen. Deze zal worden aangepast aan het toekomstige gebruik: wonen.

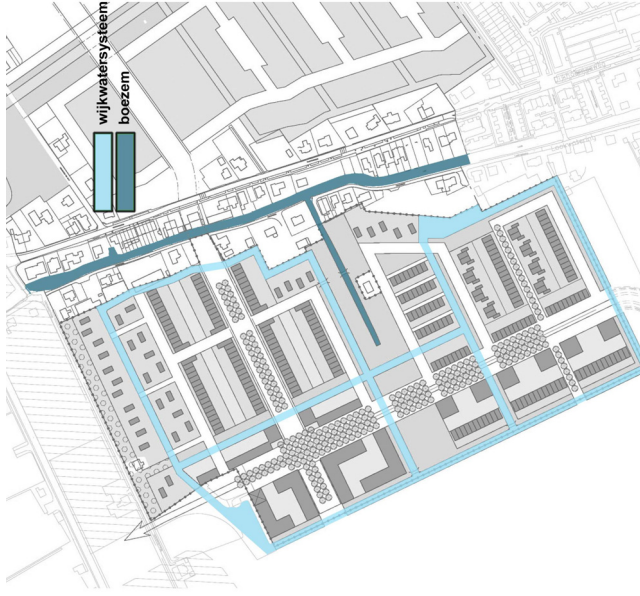
Lookwatering west

In de eenvoudige opzet met straten en watergangen in de richting van de oorspronkelijke polderverkeveling is een aantal structurende elementen opgenomen. Dit zijn het centrale groenelement rond de reeds aanwezige zijtak van de Look in oost – west richting en de stedelijke ruimte rond de HOV-baan in noord – zuid richting. Daarnaast is ook de hoofdontsluiting, het verlengde van de Kristalweg, aangesloten op het aangrenzende bedrijventerrein Harnaschpolder, een structurelelement. Waar de stedelijke ruimte rond de HOV-baan kruist met de hoofdontsluiting ontstaat een ‘natuurlijk zwaartepunt’. Hier is een grotere bouwhoogte toegestaan en



worden haast vanzelfsprekend de eventuele buurtvoorzieningen gedacht.

De watergangen in de richting van de 'oude' poldersloten kunnen alleen een watersysteem vormen als er doorstroming mogelijk is. Het watersysteem plooit zich rond de gehandhaafde zijtak van de Look. Zoveel mogelijk is het plangebied van de lintbebouwing afgescheiden met een watergang als onderdeel van het totale watersysteem.



Binnen de hoofdstructuur zijn straten en woonvelden gesitueerd. De straten zijn bij voorkeur niet doorgaand gemaakt maar vormen lussen. Door het al dan niet samen komen van straten met watergangen en door de positie ten opzichte van

het groenelement krijgen de straten onderling verschillende karakteristieken en ontstaan kleine verschillen in bouwblockmaat. Hierdoor is het mogelijk verschillende woonprogramma's en woningtypologieën in het plan op te nemen.

woontypologieën

Het plangebied is een overwegend woongebied met slechts beperkte mogelijkheid tot voorzieningen (dienstverlening en detailhandel). Al in het Masterplan is ervan uitgegaan dat Lookwatering West een hogere dichtheid zou krijgen dan Voordijkshoorn. Dit omdat het voor de hand ligt rond haltes van openbaar vervoer enigszins te verdichten, ofwel het aantal woningen per oppervlak te vergroten. Langs de in noord-zuid richting lopende HOV-baan worden gestapelde woningen gesitueerd, met name aan de westzijde en rond het kruispunt met de hoofdontsluiting. Het plangebied kan getypeerd worden als compact woongebied.



Het uitwerkingsplan gaat uit van woonvelden met daarin een variatiemogelijkheid van woningtypes. De buurt heeft een overwegend laagbouw karakter. Een groot gedeelte van het plangebied kent een bouwhoogte van maximaal 10 m, te lezen als 2 lagen met kap of terugliggende 3e laag. 2 onder 1 kap woningen, geschakeld, rijtjes en stadswoningen worden mogelijk gemaakt. Langs de hoofdontsluiting en de HOV-baan is een hoogte gedacht van 13 m (4 lagen of 3 met kap). Een opbouw van appartementen of stadswoningen is mogelijk. In het westelijk deel van het plangebied, ten westen van de HOV-baan, is een mix van stadswoningen en appartementen mogelijk. De hoogte kan hier voor 40% 19 m bedragen (6 lagen), zodat een afwisselend beeld kan ontstaan.

Bij de kruising van de hoofdontsluitingsweg, het verlengde van de Kristalweg, met de HOV-baan is steviger bebouwing van appartementen in 8 lagen gedacht.

Aan de noordzijde van de HOV-baan is een hoogteaccent gesitueerd, als een baken in het stedelijk landschap. De woonbuurt wordt zichtbaar gemaakt vanaf de Harnaschknoop en de A4. Tussen de A4 en de woonbebouwing is immers nog het bedrijventerrein gesitueerd.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het Scharnier, een zone die gekarakteriseerd wordt met 'wonen in het ecologisch groen'. Hier zijn vrijstaande woningen op grote kavels gedacht, kavels van rond de 800m². Over het noordelijke deel van de kavels loopt een ecologische zone, waarvoor een aantal

beperkingen wordt opgelegd (geen bebouwing, geen gebouwde erfafscheidingen maar voorkeur voor levende hagen).



Methodiek beeldkwaliteitplan

algemeen

De problematiek van de beeldkwaliteit is benaderd vanuit een aantal lagen, die over elkaar liggend het gebied als geheel beschrijven.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het aanwezige polderlandschap zonder dit eenvoudigweg te kopiëren. De 'slagen' in de richting van de oorspronkelijke polderverkaveling zijn uitgangspunt. Daaroverheen is een tweetal structurerende elementen geprojecteerd: het centrale groenelement rond het boezemwaterijtje en haaks daarop de HOV-baan. Ook de hoofdontsluitingsroute (het verlengde van de Kristalweg) is een structurelement. Het slagenlandschap in samenhang met de ruimtelijke elementen en de programmatische invulling bepalen de eenheden op het speelveld.

Uitgegaan is van de volgende vier lagen:

- slagenlandschap
- bebouwingsvorm
- relaties
- speciale posities

Als basis van de beschrijving van de beeldkwaliteit is uitgegaan van de bebouwingsvorm. De andere lagen genereren samenhangen of verschillen, die in bebouwingsregels zijn uitgewerkt.

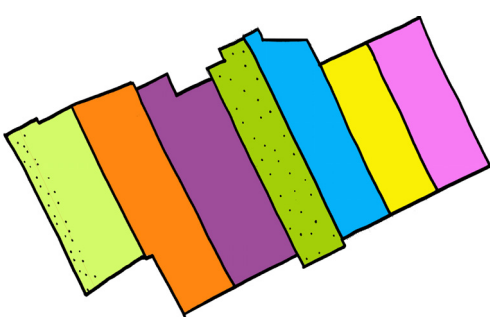
lagen

De landschapslaag is de laag van het slagenlandschap. Binnen één slag wordt eenheid gezocht worden door materiaal, kleur of architectonisch vocabulaire. De daarin te maken keuze bepaalt de wijze waarop vervolgens de uit andere lagen voorkomende verschillen kunnen worden vormgegeven.

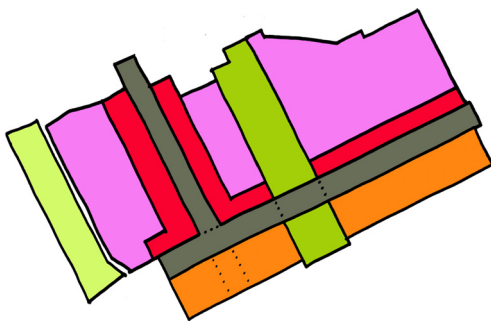
De laag met de bebouwingsvorm is de basis voor de vastlegging van de (beeld)kwaliteit. In het gebied zijn vier bebouwingsvormen benoemd. Het onderscheid is vorm gerelateerd.

- geschakelde woning (polderwoning)
- herenhuis
- complex
- vrijstaande woning (tuinvilla)

De relaties tussen de woonvelden worden nader gedefinieerd in de relatielaag. In hoofdlijn is aangegeven of de bebouwing aan weerszijden van een openbare ruimte samenhangt (symmetrie) of juist verschildt (asymmetrie). In beide gevallen worden samenhang en verschil nader benoemd. Bij de symmetrische relatie kan de samenhang bestaan uit gelijke woningen, een zelfde architectuur (of architect), gelijkvormige erfafscheiding. Het is dan mogelijk ook de verschillen aan te geven: bijvoorbeeld een zelfde architectuur, maar een ander



slagenlandschap

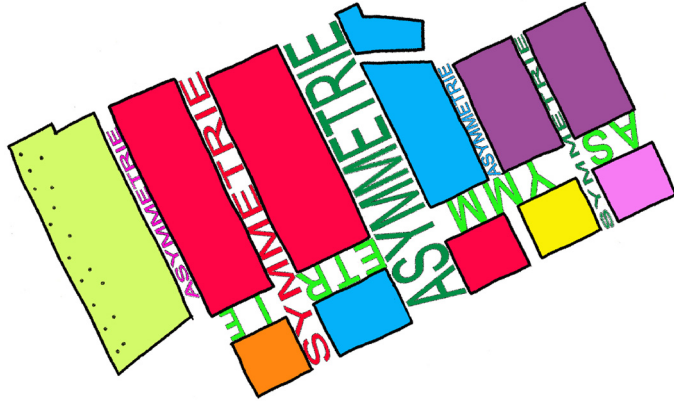


bebouwingsvorm

woningtype; dezelfde woningen, maar een andere kleur. Zo kan ook bij de 'asymmetrische relatie' aangegeven worden welke samenhang wel gewenst is, bijvoorbeeld materiaal of kleur.

De laatste laag bevat de speciale posities die sommige bebouwing inneemt in het plangebied. Als beëindiging van en doorzicht, als wand of als landmark. Uit zulke speciale posities volgen nadere bebouwingsregels.

relaties



speciale posities



Spelregels/bebouwingsregels

algemeen

doelstelling

De bebouwingsregels hebben als algemeen doel het bewaken en toetsbaar maken van de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van Harnaschpolder Delft.

De ambitie is een duurzame woonomgeving te realiseren, met flexibele woningen en openbare ruimte. Er wordt geen architectuurstijl voorgeschreven. Wel wordt een hoog kwaliteitsniveau aangegeven uitgaande van een tijdloze architectuur, daarbij uitgaande van “traditionele” detaillering en duurzame materialen die tand des tijds kunnen doorstaan. Met andere woorden die moeter worden naarmate ze ouder zijn. Het gebruik van traditie mag, geschiedvervalsing mag niet.

bebouwingsregels

Bepaalde kwaliteitseisen gelden voor alle woningen. Zo zijn kopse (niet vormgegeven) kanten onafhankelijk van type woning en plaats in het plangebied altijd ongewenst, maar ook eisen aan materiaalgebruik zijn universeel van toepassing. De eerste paragraaf behandelt deze universele eisen en eisen ten aanzien van materiaalgebruik.

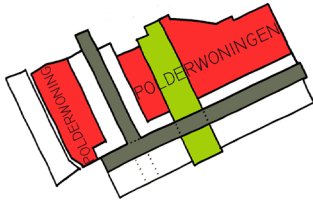
Het merendeel van de bebouwingsregels is gekoppeld aan de bebouwingsvorm. Voor het plangebied zijn vier bebouwingsvormen gedefinieerd. Om de toetsbaarheid te

versterken heeft het de voorkeur een getal, een maat of verhouding, aan een regel te koppelen. Dit is waar mogelijk gedaan, maar is logischerwijs vaak niet mogelijk. De gewenste samenhangen volgen uit het slagenlandschap. Zijn daarna weergegeven, alsmede de speciale posities. Openbare ruimte is een belangrijk onderwerp.

universele regels, materiaal en detaillering

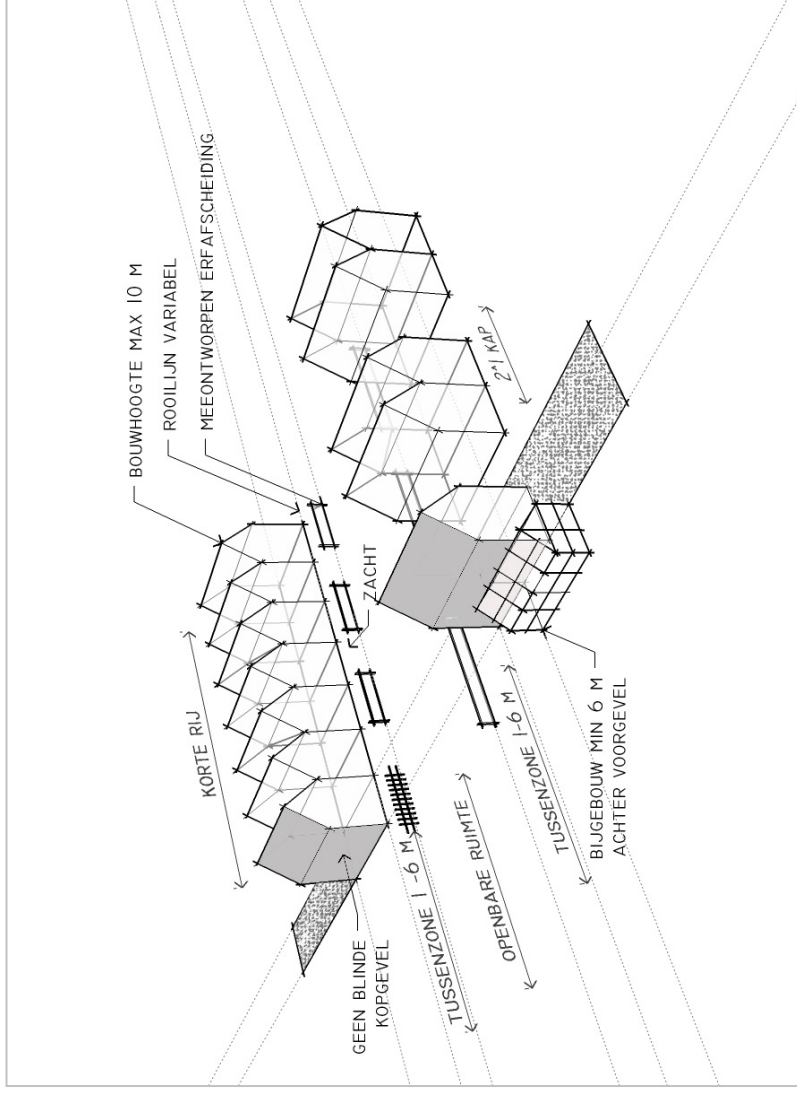
De woningen worden gebouwd conform de gemeentelijke ambities voor Duurzaam Bouwen, zoals opgenomen in het 3E Klimaatplan.

- Bij aaneengesloten woningen zijn de individuele woningen herkenbaar (parcellering)
 - bouwblokken worden niet beëindigd met een kopse kant. Het ontwerp, de architectuur, loopt door om de hoek
 - waar mogelijk entree situeren op kop
 - Waar privé-terrein grenst aan openbaar terrein, is een afscheiding hoogwaardig en mee ontworpen met de woonbebouwing. Dit geldt zowel bij de tussenzone aan de straatzijde (voortuin) als bij zij- en achtertuinten
 - geen zicht op 'bouwmarktschuurtjes' in de achtergebieden
 - geen wildgroei van zelf geplaatste hekjes
 - De architectuur van de bebouwing heeft aan de bovenzijde een beëindiging. Waar geen sprake is van een kap, dient hier op andere wijze vorm aan worden gegeven
 - Garages in bouwblokken en woningen hebben een entree die deel uitmaakt van de architectuur van de betreffende bebouwing
 - Gebruik van hoogwaardige(duurzame) materialen die mooier worden naarmate ze ouder worden.
 - gebruik van baksteen, natuursteen, hout (met FSC-keur) en glas
 - geen plaatmaterialen en stucwerk
 - baksteen in beperkte kleurenreeks
- natuursteen; hardsteen
 - hout, dekkend behandeld
 - platte daken zichtbaar vanuit andere gebouwen hebben een sedumdak
 - kozijnen: hout (niet onbehandeld) of aluminium (niet blank geanodiseerd)
 - geen dichte puivullingen van plaatmateriaal of gekleurd glas
 - Hoogwaardige details, waarbij uitgegaan kan worden van "traditionele" detaillering
 - dakpannen, keramisch; natuurleisteent toegestaan
 - goten: verholten goten of zink, geen timmerwerken
 - zichtbare hemelwaterafvoeren van metaal, geen kunststof
 - negges minder dan 3 cm of meer dan 18 cm diep.



geschakelde woningen (polderwoningen)

De geschakelde woning – polderwoning – staat voor het meest algemene grondgebonden woningtype. De naam polderwoning verwijst naar het te benutten landschap en naar de algemeenheid van het type. De woningen zijn halfvrijstaande en (in serie) geschakeld. Zij staan min of meer in een rooilijn. De individuele woningen zijn herkenbaar, ook indien sprake is van (korte) rijtjes. De woningen hebben een kap, waarvan de nok haaks op de ontsluitende straat georiënteerd is. Bouwblokbeëindigingen kunnen worden aangegeven, bijvoorbeeld door de kap plaatselijk te verhogen of anderszins. Wanneer parkeerplaatsen vóór de woning gesitueerd worden, dient hier in het ontwerp zodanig op gereageerd te worden, dat niet een haakspareerstrook voor de woningen ontstaat. Met andere woorden dient niet de rooilijn eenvoudig 6 m naar achteren geschoven te worden.



bebouwingsregels

polderwoningen	
woningtype	geschakeld, halfvrijstaand
rooilijn	verspringing mogelijk
overgang openbaar -privé	1 tot 6 m
afwerking overgangszone	zacht, gedeeltelijk verhard
afscheiding overgangszone	mee ontworpen bij woning
samenhang	materiaal, architectuur
individuele herkenbaarheid	plastiek, kap
dak/kapvorm	dwarskap, max. 20% plat
	incidentele langskappen
	toegestaan, max. 2
	aaneengesloten
materiaal	baksteen (beperkte kleuren), duurzaam geschilderd hout, glas
bijgebouwen	min. 6 m achter voorgevel geen bergingen voor de woning
parkeren op eigen terrein	bij geclusterd parkeerterrein max. 80% verhard en per 4 parkeerplaatsen 1 boom
	parkeren vóór de woning toegestaan mits geen parkeerstrook ontstaat (max. 2 auto's naast elkaar), architectuur dient auto ondergeschikt te maken
extra kwaliteit	één verdieping extra hoog
aanvullende eisen	



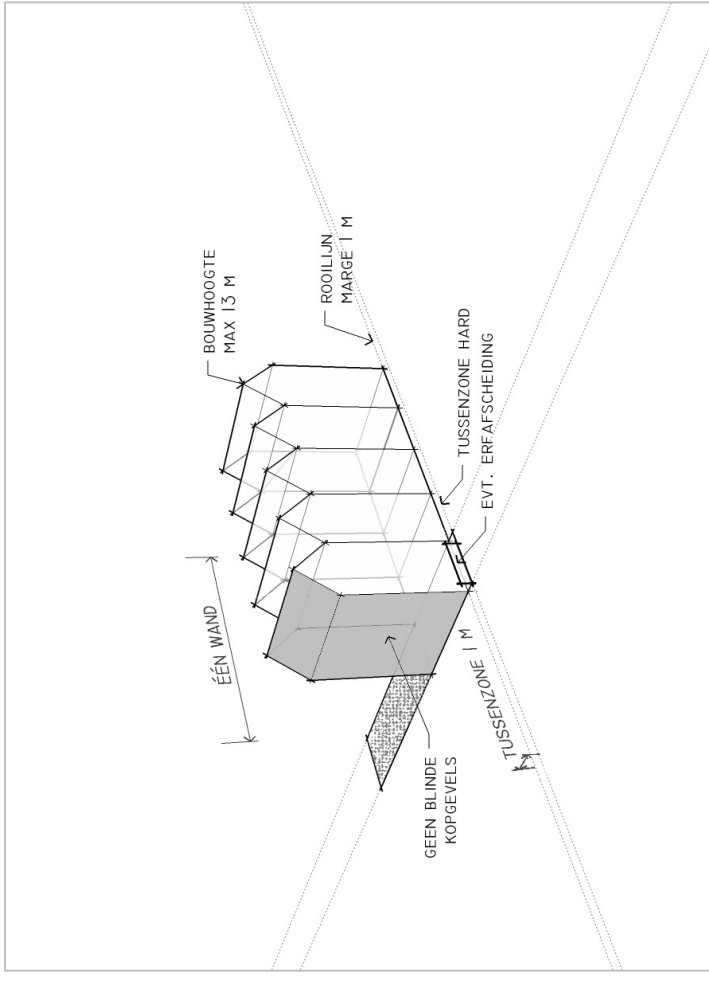
boven: overgang openbaar privé
boven rechts: combineren glas en steen
onder: verspringende rooilijn, dwarskappen
onder rechts: dwarskappen





herenhuizen

Herenhuizen zijn hogere woningen die door hun aaneengesloten gevel de openbare ruimte begrenzen of begeleiden. Zij benadrukken het karakter van de openbare ruimte als belangrijke ruimte – hoofdontsluiting, HOV-baan – maar de individuele woningen blijven herkenbaar. Door de positie ten opzichte van de openbare ruimte is plaatsing in de rooilijn van belang. Programmatisch is het herenhuis een meestal iets smallere woning met een extra laag. De beeldkwalitatieve kenmerken en bebouwingsregels gaan hier niet over. Het herenhuis als typologie kan ook van toepassing zijn op woonbebouwing die bijvoorbeeld appartementen bevat of eerder als 'rijtjeshuizen' gekenmerkt zouden worden.

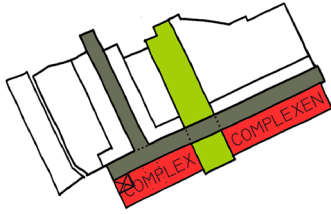


bebouwingsregels

herenhuisen	
woningtype	aaneengesloten
rooilijn	voorgevel in rooilijn, max. marge 1 m
overgang openbaar -privé	1 tot 2 m
afwerking overgangzone	hard (natuursteen)
afscheiding overgangzone	nee, beperkt
samenhang	architectuur of materiaal of hoogte
individuele herkenbaarheid	plastiek, materiaal (kleur), gevel
dak/kapvorm	vrij
materiaal	baksteen (beperkte kleuren), duurzaam geschilderd hout, glas
parkeren op eigen terrein	bij geclusterd parkeerterrein max. 80% verhard en per 4 parkeerplaatsen 1 boom
parkeren op eigen terrein 2	parkeren onder of in de woning toegestaan, ingang onderdeel van ontwerp woning
extra kwaliteit	één verdieping extra hoog
aanvullende eisen	langs hoofdontsluiting mag individuele herkenbaarheid met 1 middel bewerkstelligd worden



boven links: drive-in woningen
boven rechts: wandvorming langs hoofdontsluiting
onder: variatie in materiaal/ hoogte en vorm langs
HOV-baan



complexen en poldertoren

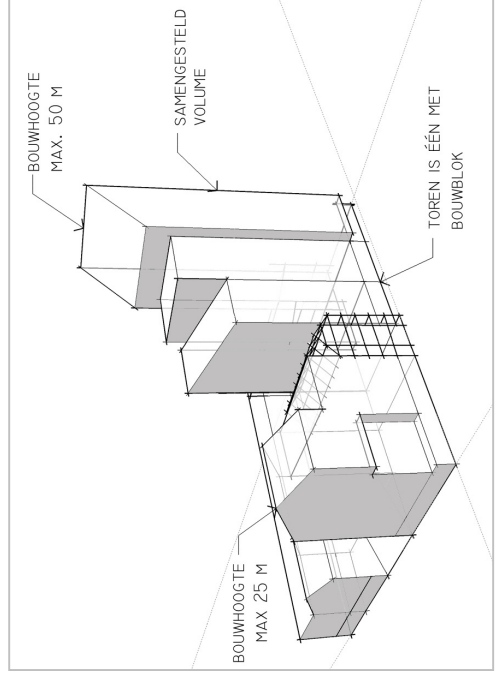
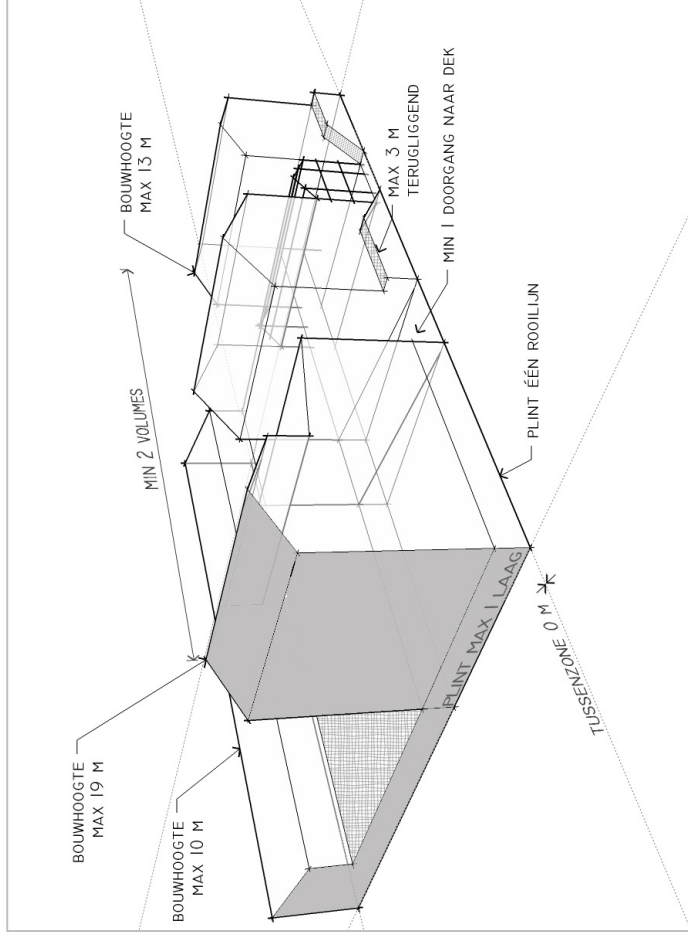
De ten westen van de HOV-baan gesitueerde complexen hebben een programmatische invulling die zowel uit appartementen als gezinswoningen of woonwerk-woningen kan bestaan. Ook zijn voorzieningen (dienstverlening en detailhandel) op de begane grond denkbaar.

De naam complex verwijst naar de kassencollectie. Juist deze verwijzing daagt uit tot spannend gebruik van glas en toegevoegde ruimte in de vorm van serres en dakopbouwen.

Binnen de complexen zijn parkeervoorzieningen opgenomen. Ook indien deze niet verdiept zijn aangelegd, is boven het parkeren een dek, dat als (semi)openbare ruimte het complex ontsluit.

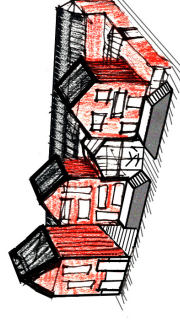
Indien de complexen als sculpturen zijn vormgegeven, wordt samenhang gezocht in materiaalgebruik en architectonisch vocabulaire. Verschillen zijn te maken in de (sculpturale) vorm. In de rooilijn is in ieder geval de plint gesitueerd.

De poldertoren is een landmark die het woongebied markeert. De toren is niet losstaand maar ontspruit uit het bouwblok. Verder is het een samengesteld volume of een sculpturale vorm. Ongewenst is één massief 50 m hoog blok.

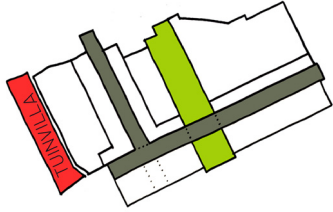


bebouwingsregels

complexen	
woningtype	appartementen + gezinswoningen
rooilijn	plint van max. 1 laag in rooilijn, bovenbouw niet noodzakelijk
overgang openbaar -privé	0 tot 1m
afwerking overgangzone	indien aanwezig verhard of plastisch (bak, trap)
afscheiding overgangzone	meentworpen bij woning
samenhang	vorm of materiaal
verschil	materiaaltint of sculptuur
dak/kapvorm	vrij, maximaal opp. plat dak beperkt tot 70%
	plat dak zichtbaar vanuit gebouw als sedumdak
materiaal	baksteen (beperkte kleuren), duurzaam geschilderd hout, glas, aluminium
parkeren op eigen terrein	gebouwde parkeervoorziening maakt deel uit van de complexen
extra kwaliteit	collectief binnengebied (op parkeerdek)
aanvullende eisen	gezinswoningen ontsloten vanaf binnengebied/dek hoge bebouwing max. 70% van de kavelbreedte

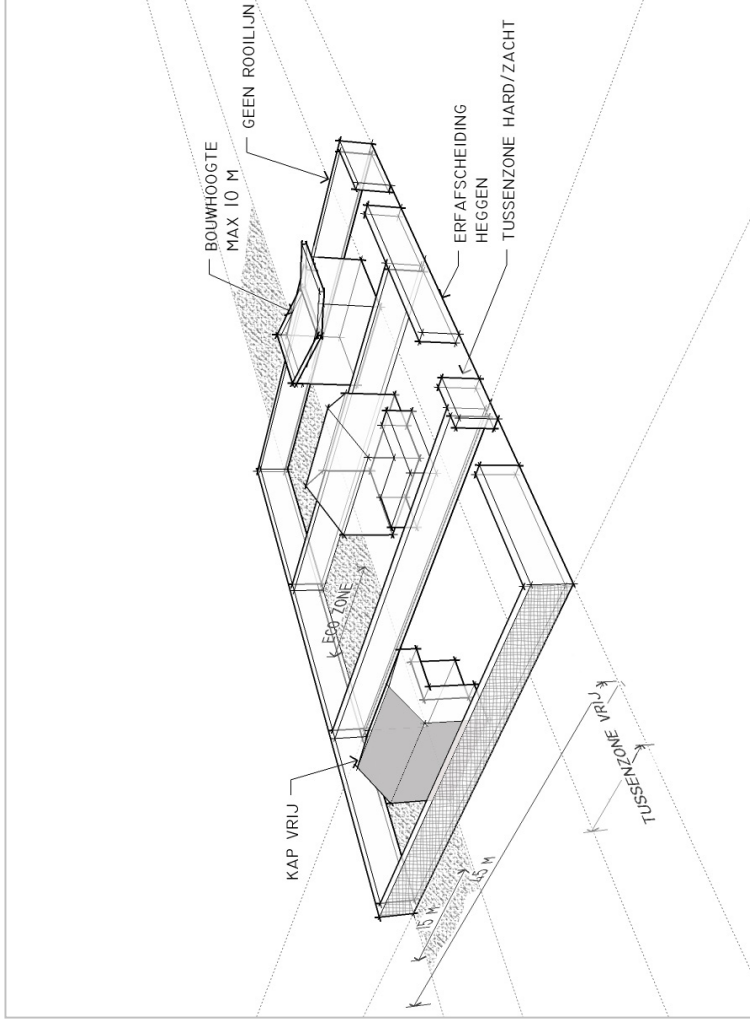


boven links: plint in rooilijn
 boven rechts: combineren glas en steen
 onder: samengestelde bouwvormen



vrijstaande woningen (tuinvilla)

Type Tuinvilla wordt gekenmerkt door een open verkaveling met veel privé groen. De woningen zijn vrijstaand, staan niet in één rooilijn en mogen onderling sterk verschillen. De samenhang ontstaat door de groene erfafscheidingen, een stelsel van hagen omzoomd de openbare ruimte. Architectonische experimenten, duurzame woningen, gras- en sedumdaken, verschillen in architectonische stijlen en sferen zijn toegestaan.



bebouwingsregels

tuinvilla's	
woningtype	vrijstaand
rooilijn	niet in rooilijn
overgang openbaar -privé	vrije maat
afwerking overgangszone	zacht (tuin) opritten toegestaan
afscheiding overgangszone	ja: heg, hagen
samenhang	groene afscheidingen
verschil	architectuur
dak/kapvorm	vrij
materiaal	baksteen (beperkte kleuren),
	duurzaam geschilderd hout, glas,
	stucwerk, hoogwaardig
	plaatmateriaal (verdekte bevestiging)
volume	
parkeren op eigen terrein	éénduidig hoofdvolume;
	samengestelde volumes bestaan uit max. 2 deelvolumes
	garages min. 6 m achter voorgevel
extra kwaliteit	
aanvullende eisen	ecologische experimenten
	ecologische zone vrij van bebouwing en verharding
	iedere woning apart ontworpen (geen series)



boven links: bijzondere kapvorm
boven rechts: eenduidig hoofdvolume
onder: groene sfeer

lagen

slagenlandschap

De bebouwing die zich binnen één 'slag' in het slagenlandschap bevindt, heeft samenhang door middel van architectuur (of architect) en/of materiaalgebruik en/of kleurgebruik. Het is niet noodzakelijk om op alle vlakken samenhang te zoeken.

De verschillen binnen één slag ontstaan voornamelijk doordat verschillende bebouwingsvormen voorkomen.

Tussen de slagen onderling kan één van de voor samenhang binnen de slag gekozen middelen, voor het verschil zorgen. Een niet voor samenhang binnen de slag gekozen middel, kan weer samenhang brengen tussen twee (aan elkaar grenzende) slagen.

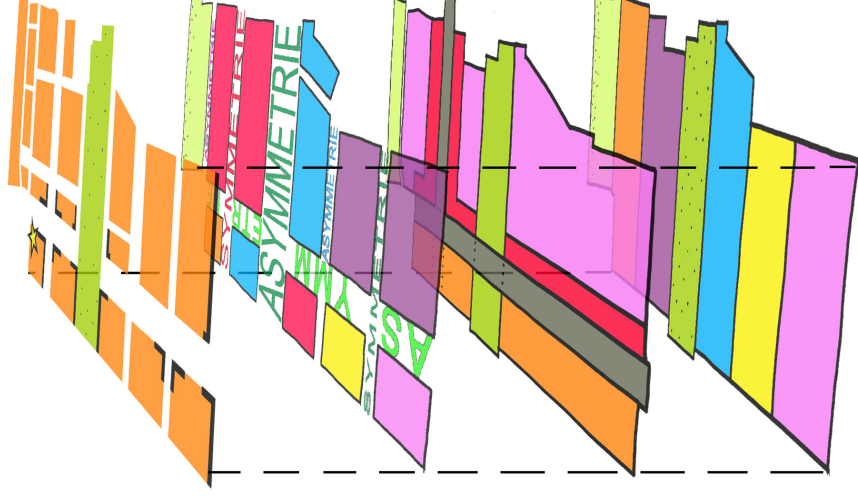
De in de relatielaag genoemde relaties hebben dus behalve een samenhang (symmetrie) ook een verschil (asymmetrie). De keuze voor symmetrie of asymmetrie in de kaart is in hoofdzaak ingegeven de bebouwingsvorm.

speciale posities

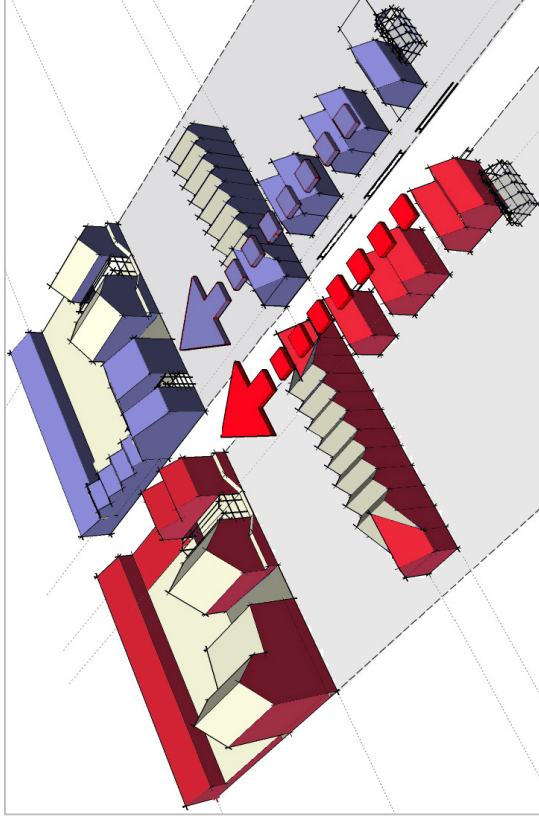
Daar waar van bebouwing is aangegeven dat het zich op een 'speciale positie' bevindt, dient dit in het ontwerp tot uiting te komen. Dit kan door:

- accentuering
- verhoging
- verlaging
- verbijzondering

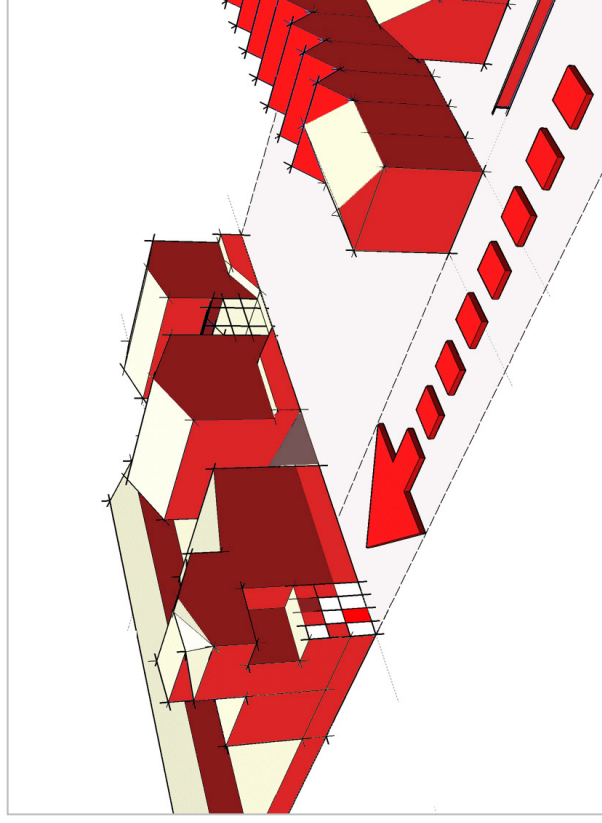
In het ontwerp dient aantoonbaar op de positie gereageerd te zijn. Het is echter niet nodig hier meer dan één middel voor in te zetten.

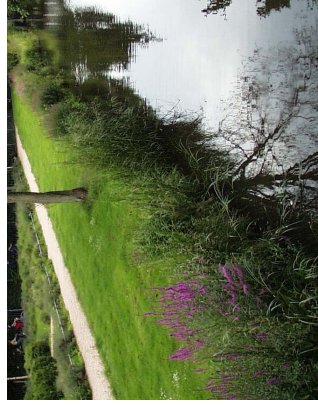
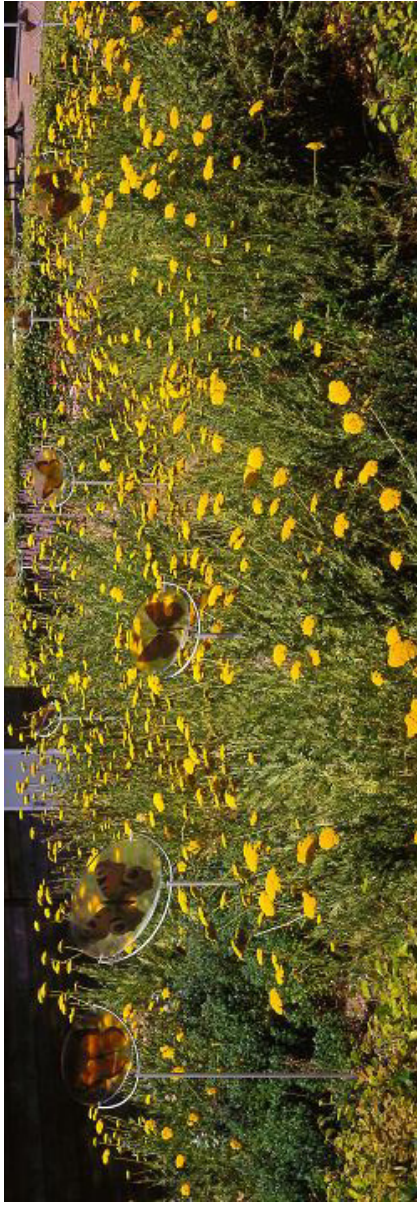
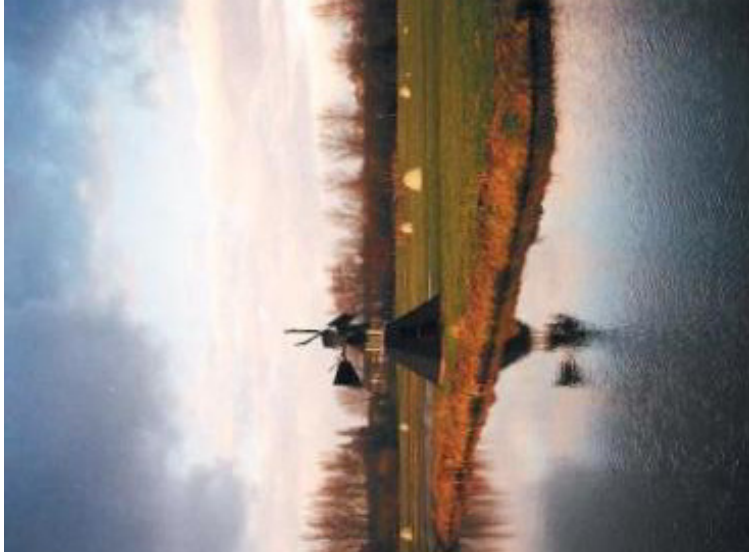


samenhang binnen slagen, verschil tussen slagen



speciale posities vragen reactie in ontwerp





sfeerbeelden polderpark

openbare ruimte

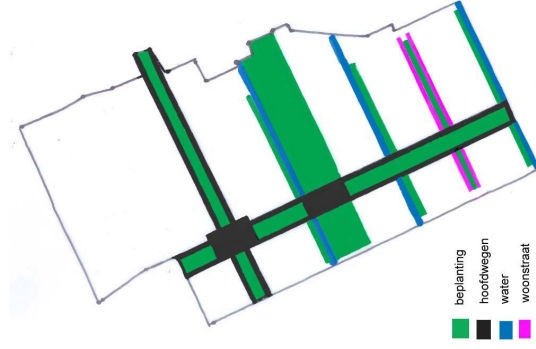
hoofdelementen

Het ontwerp voor de Hamaschpolder Delft heeft de richting van het slagenlandschap als basis. De openbare ruimte heeft een sterk hiërarchische structuur. Dit biedt een helder, raamwerk. Dit gecombineerd met de variatie aan landschappelijke elementen: bomenlaan, water, park, levert in elke straat een verrassend eigen beeld. De straten krijgen zo ieder een ander karakter.

De wijk heeft drie hoofdelementen: de ontsluitingsweg (Verlengde Kristalweg), het polderpark (rondom Boezem) en de polderas (HOV-baan).

Globaal wordt voor deze drie hoofdelementen gedacht aan de volgende invulling:

De *ontsluitingsweg*: doorgaande route met bomen, sterk symmetrisch profiel, asfalt, vrij liggende fietspaden



links: gevarieerd straatbeeld
rechts: principe profielen

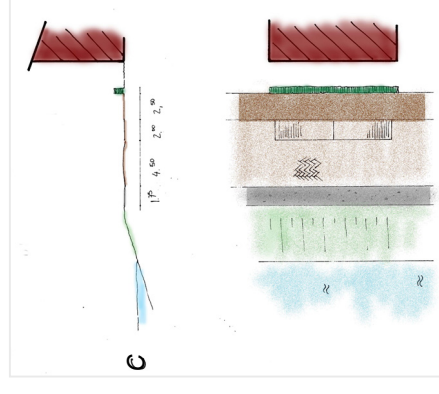
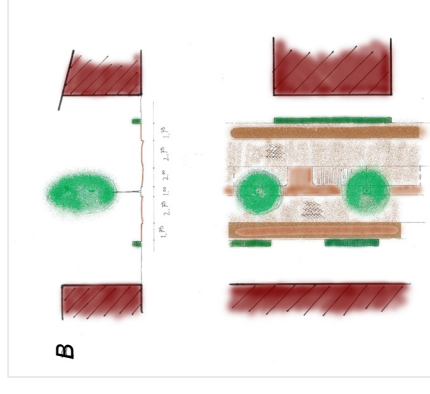
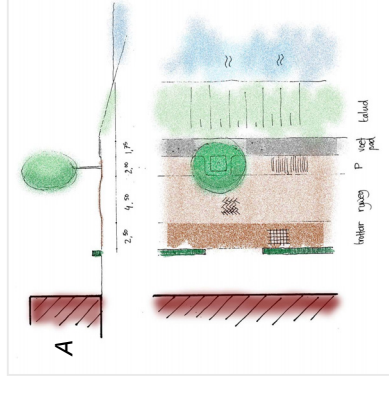
Polderpark: open, gras, knotwilgen, boezemwater, hoogteverschillen

Polderas: langwerpige openbare ruimte, boomgroepen, variatie in beeld, verrassing, ervaring van de wisseling in de slagen, tijdelijke groene invulling (gras) in de middenberm totdat de tram komt.

straten

In de woonstraten worden zowel trottoir als rijweg uitgevoerd in klinkers. De wegen komen waar mogelijk op één niveau te liggen.

De straten onderscheiden zich van elkaar door de geografische ligging in het plan. Zo is de straat langs de parkstrook anders dan de straat langs een watergang en is deze weer anders dan een straat die ingesloten is tussen twee gevelwanden met een bomenrij in het midden. Een groene open ruimte, een talud met water of een zakelijke bomenrij, dit zijn allemaal ingrediënten die de variatie in het straatbeeld gaan bepalen.



groen

Het raamwerk van straten wordt versterkt door doorlopende bomenrijen. Binnen de strakke kaders van het raamwerk zijn het de verspreid staande solitaire of boomgroepen, die verbijzonderingen aangeven.

De historische ontwikkeling van het polderlandschap wordt als uitgangspunt genomen voor de inrichting van de groenelementen en de soortkeus van de beplanting. Het Polderpark en de natuurvriendelijke oevers bieden ruimte voor een meer landschappelijke inrichting met een elzenwal, hakhoutbosje of een rij knotwilgen. De hoofdwegen worden vormgegeven als een oprijlaan met meer duurzame boomsoorten als lindes, essen en iepen. Als verwijzing naar de vroegere fruittuinen zullen er op verschillende plekken kleine boomgaardjes of enkele solitaire fruitbomen voorkomen. Deze boomgaarden zijn de speelplekken die verspreid over het gebied hun plaats krijgen.

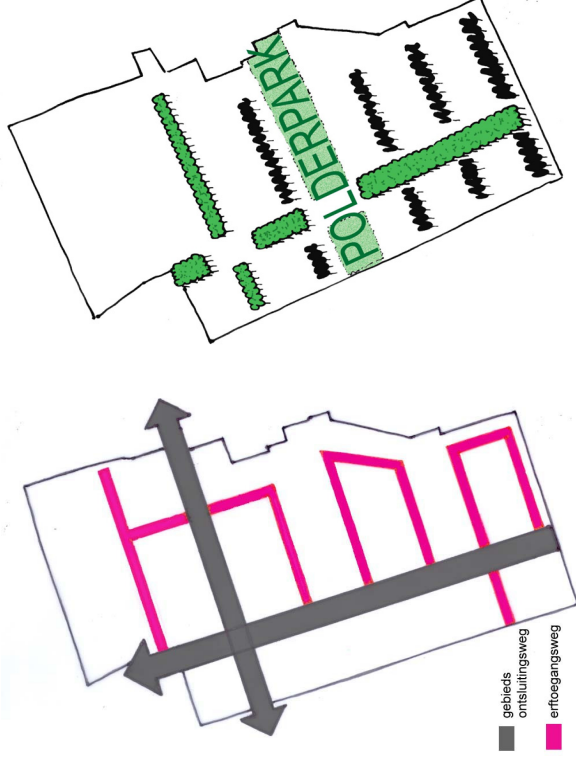
water en oevers

De 'poldersloten' hebben allemaal een breedte van minimaal 8 meter. De taluds hebben een helling van minimaal 1:3 of flauwer en bieden mogelijkheden voor een natuurvriendelijke inrichting. De vormgeving van natuurvriendelijke oevers kent vele varianten zoals o.a. plasberm, drasberm, flauwe oever en verlandingsstroken. Bij alle inrichtingsprincipes ontstaat op de grens van water en land een strook met een specifieke vegetatie. Vanaf een helling van het talud van minimaal 1:5 kan ook gekozen worden voor een kort gemaaid oever. Afhankelijk van de beschikbare ruimte ontstaat zo een sterk contrast

tussen strakke kort gemaaide oevers en oevers met hoog opgaande bloemrijke beplanting.

afwerking parkeeroplossing

Geclusterde parkeervoorzieningen binnen het bebouwingsvlak worden door middel van wintergroene hagen afgescheiden van de omgeving. Parkeeroplossingen in de openbare ruimte worden aan hooguit één zijde van de straat gesitueerd.



links: hoofdstructuur en secundaire structuur
rechts: versterken raamwerk met bomenrijen

Begrippenlijst

2 onder 1 kap	twee woningen geplaatst onder één dak
Anodiseren	elektrochemisch proces waarbij het aluminium bedekt wordt met een oxidehuid die het beschermt tegen aantasting en corrosie.
Appartementen	woningen over één bouwlaag, in serie geschakeld en gestapeld, met een collectieve entree
Beeldkwaliteit	kwaliteitsaspecten die de ruimtelijke beleving bepalen
Beeldkwaliteitplan	instrument om beeldkwaliteit te regelen
Complexen	samengesteld bouwwerk dat meerdere woningtypes en –groottes bevat
Geschakelde woningen	tegen elkaar gebouwde woningen, tenminste 2 tot hele rij
Herenhuizen	meestal iets smallere aaneengeschakelde woningen met extra verdieping, meestal verwijzend naar 19 ^e eeuwse bouw
HOV-baan	hoogwaardig openbaar vervoer baan
Kwaliteitsteam	team dat kwaliteit toetst
Negge	neg, zijkant van gevelsteen bij een terugliggend kozijn
Parcellering	ritme van individuele percelen of panden
Polderwoning	halfvrijstaande en aaneengeschakelde

	(rijtjes) woningen, verwijzend naar oorspronkelijk landschap
Rooilijn	richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst
Scharnier	ecologische zone aan noordzijde van plangebied, naam afkomstig uit Structuurvisie Harnaschpolder, 2002
Sedumdak	dak voorzien van laag blijvende (vet) beplanting
Slagenlandschap	typisch polderlandschap bestaande uit lange smalle percelen, met sloten daartussen
Stadswoningen	herenhuizen
Supervisor	kwaliteitsbewaker, inhoudelijk voorzitter van kwaliteitsteam
Tuinvilla	vrijstaande woning, met een lichte verwijzing naar tuinder
Uitwerkingsplan	deel bestemmingsplan als uitwerking van globaal bestemmingsplan
Verholen goten	goot achter de gevel

Colofon

In opdracht van
Projectgroep Hamaschpolder Delft

opgesteld door:

Vakteam Ruimtelijke ordening

Janet Otter
Laurens Engelbrecht

Openbare ruimte: Ingenieursbureau (IB)

Monique Wibier

Betrokkenheid van andere vakteams

Peter Burger	Ingenieursbureau
Annemijn Cappenberg	Milieu
Etienne van der Horst	Mobiliteit
Rob Stam	Vastgoed
Marit Treep	Wonen

Projectleider

Henk Twisk

Gemeente Delft
januari 2006

