



Stedenbouwkundig Programma van Eisen Poptahof

Veld 5 - 6 - 7

Vakteam Ruimtelijke Ordening

25 april 2006

COLOFON:

SPvE velden 5 - 6 - 7 Poptahof

Versie 25-04-2006

Ontwerp

Arjaan Hoogenboom en Janet Otter

Vakteam Ruimtelijke Ordening

Gemeente Delft

Met medewerking van:

Arne Dolle en Bob de Rooij

Kristal

Iemke Bakker en Kristof Houben

Mecanoo architecten

Joris Molenaar en Willem Jan Paijmans

Molenaar & Van Winden architecten

Wim Voogd

OKRA landschapsarchitecten

In opdracht van:

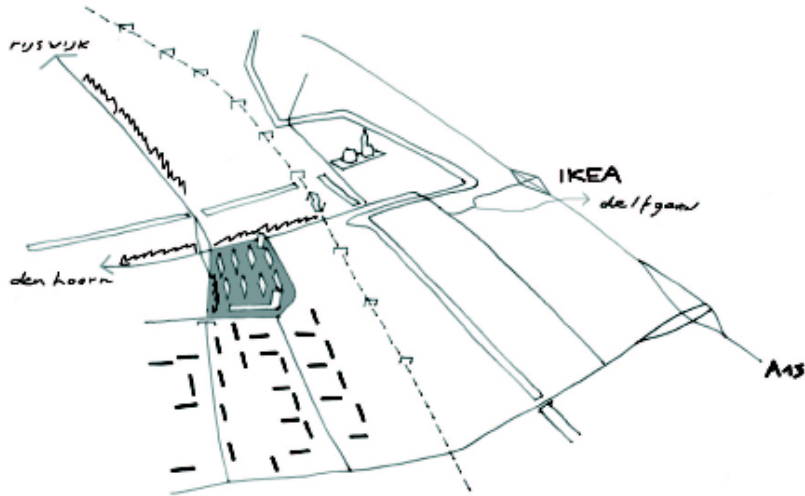
Rob van Gameren

GEM Poptahof

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
Uitgangspunten.....	2
Woningbouwprogramma	5
Stedenbouwkundige Uitwerking.....	7
Conclusies	12
Catalogus Woningen.....	14
Catalogus Parkeren	23
Catalogus Dek	27
Technisch Programma van Eisen	33
Planproces	34
Literatuurlijst.....	35

Inleiding



Na het Masterplan Poptahof van april 2003 is in november 2004 het Stedenbouwkundig Plan voor de Poptahof van Palmboom & Van den Bout vastgesteld door de gemeenteraad als kader voor de herstructurering van de Poptahof. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) volgt als een deeluitwerking van het door Palmboom & Van den Bout gestelde kader.

De ambitie is om de herstructurering van de Poptahof gefaseerd plaats te laten vinden gedurende de komende 15 jaar. De wijk is opgedeeld in velden die één voor één ontwikkeld zullen worden. Er wordt begonnen met de twee velden het dichtst bij het winkelcentrum: veld 6 en 7. Het naastgelegen veld 5 zal daarna worden aangepakt. Voor de daadwerkelijke uitwerking van deze velden is het van belang een gezamenlijk document op te stellen, dat als leidraad en toetsingskader bij de ontwikkeling van de bouwvelden kan dienen.

Naast toetsingskader is het SPvE een inspiratiebron voor de planvorming van deze velden, alsmede een voorzet voor de andere velden waarvoor in een later stadium een SPvE zal worden opgesteld.

In de vorm van 2 workshops is de inhoud van het SPvE bediscussieerd en gevormd. De feitelijke productie van het SPvE is gedaan door het vakteam Ruimtelijke Ordening. Overige input is het Brandingonderzoek van Holland Branding Group, het sociaal economisch programma en het ontwerp voor de openbare ruimte van de OKRA landschapsarchitecten.

In de planfase van het Stedenbouwkundig Plan zijn enkele punten flexibel ingevuld, om te kunnen anticiperen op veranderingen in de programmatische invulling. Door deze punten voor veld 6 en 7 uit te werken krijgen deze velden een concrete invulling:

1. Vaststellen van het **kwaliteitskader**: het benoemen en uitwerken van zaken die niet in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd.
2. Vormgeven op **veld- en inrichtingsniveau**: nader vormgeven van principe oplossingen voor enkele planonderdelen.
3. Het **winkelcentrum en directe omgeving**: planvorming voor het nog niet ontworpen gedeelte van het plangebied. Hier komt een combinatie van woningen en winkels.
4. Programmatische kwaliteit: kwantitatieve invulling van de blokken.

Uitgangspunten

Voorafgaand aan het SPvE voor veld 5, 6 en 7 is al veel onderzoek gedaan. Deze rapportage heeft als basis verschillende plandocumenten en workshops. Voor de duidelijkheid zal de gebruikte input nog even helder op een rijtje gezet worden.

Stedenbouwkundig Plan Poptahof

In het Stedenbouwkundig Plan (SP) wordt de toekomstige opzet verbeeld, rekening houdend met de herstructureringsopgave zoals die op dat moment was geformuleerd. Het SP biedt een zekere flexibiliteit, waaraan grenzen zijn gesteld vanuit oogpunt van ruimtelijke en functionele kwaliteit. Immers niet elk denkbaar programma is binnen dit raamwerk te realiseren zonder keuzes te maken met betrekking tot verschillende kwalitatieve en financiële aspecten.

Het SP is tweeledig, het doet aan de ene kant uitspraken over de openbare ruimte als stabiel kader voor de bouwvelden en aan de andere kant uitspraken over de bouwvelden als een ruimtelijke compositie van de bestaande hoogbouw en nieuwe laagbouw met een halfopen binnenhof.

Er bestaat een niet te ontkennen samenhang tussen openbare ruimte enerzijds en bouwvelden anderzijds, die op het gebied van programma en beeldkwaliteit nader moeten worden uitgewerkt. Daarbij zijn uitspraken te doen over de samenhang van de velden onderling alsmede over de samenhang van de velden met de openbare ruimte. Daarnaast moeten ook uitspraken worden gedaan over de openbare ruimte: is deze gelijkvormig of juist verschillend.

Branding Poptahof

Door Holland Branding Group is uitvoerig onderzoek gedaan naar de doelgroepen waarvoor in de Poptahof gebouwd gaat worden. De branding Poptahof heeft 6 kernwaarden opgeleverd die gezamenlijk de toekomstige identiteit zullen bepalen. Deze kernwaarden zijn: variatie, ruimdenkend, diaspora, hof, betrokken en waakzaam.

Binnen de potentiële klantengroep zijn nog 2 subgroepen te onderscheiden: mensen die meer op zichzelf georiënteerd zijn en "gemengd wonen" ambiëren en mensen die meer op de omgeving georiënteerd zijn en "de buurt" als community type ambiëren.



Plankaart Stedenbouwkundig Plan Poptahof



Branding schets Poptahof

Op basis van nader onderzoek is uiteindelijk de conclusie getrokken dat de eerste fasen van de Poptahof vooral gericht zal moeten zijn op de groep “gemengd wonen”.

In de openbare ruimte zullen verschillende groepen elkaar treffen. Het is van belang goed na te denken over deze grensvlakken. Er ligt een uitdaging om de aansluiting te maken tussen een gesloten karakter enerzijds en een open karakter met mogelijkheid tot informeel contact en samenkomen anderzijds (scenery-plaatsen).

Buitenruimte Poptahof

Door OKRA landschapsarchitecten wordt gewerkt aan Buitenruimte Poptahof, strategie + bouwdoos. Tevens maken ze een ontwerp voor het park en de woonomgeving van veld 6 en 7. In dit ontwerp wordt gezocht naar een manier om de openbare ruimte mee te laten transformeren met de looptijd van de herstructurering van de bebouwing. De ambitie is een Poptahof die een positief beeld oproept bij zowel de bewoners als de Delftenaren in het algemeen. Het park moet hierbij een bijzondere plaats gaan innemen.

Workshops

In de vorm van 2 workshop is de inhoud van het SPvE bediscussieerd en gevormd. De deelnemers van deze workshop waren in de eerste instantie de ontwerpers van de gemeente en de ontwerpers van de architectenbureaus Mecanoo en Molenaar & Van Winden en een landschapsarchitect van OKRA. De inleidende delen in de ochtend werden bijgewoond door Woonbron, GEM Poptahof en Kristal.

In de eerste workshop ging het vooral om een goed en gezamenlijk beeld te krijgen van de opgave en wat er in het SPvE moest komen, de tweede workshop is voornamelijk benut om dieper op de ontwerpen in te gaan.

Sociaal / economisch programma

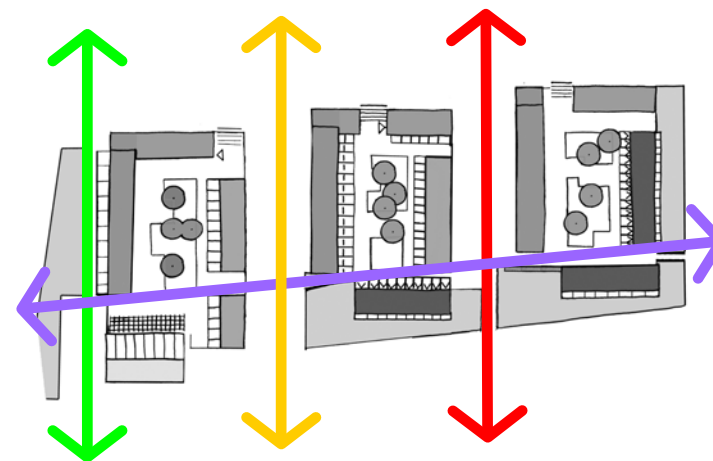
In het sociaal economisch programma zijn concrete doelstellingen neergelegd voor de Poptahof in de komende jaren. Drie hoofdpunten zijn: het bereiken van een grote mate van variëteit, een ruimdenkende instelling ten opzichte van elkaar en betrokkenheid.

In de nieuwe Poptahof worden 'communities' en 'sceneries' gefaciliteerd (Branding). De communities vind je in de woonblokken, waar zoveel mogelijk gekozen is voor dezelfde leefstijlen. Daarnaast biedt de buurt ruimte voor verschillende subgroepen met gelijke belangstelling en behoefte: sceneries.

Voorzieningen zijn van groot belang voor de nieuwe Poptahof. Een Brede school Poptahof wordt een hoofdprioriteit. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van het al bestaande wijkcentrum (de Vleugel). De bestaande basisschool zal aangepast worden en meer open en naar de buurt gericht worden. Een snelle en kindveilige / vriendelijke route tussen wijkcentrum en school wordt noodzakelijk gevonden.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is een resultante van al deze hiervoor genoemde producten. Het zal een leidraad zijn voor de architecten om de eerste velden te ontwerpen en bouwen en vervolgens ook de basis vormen voor de SPvE's van de volgende velden.

Aanvullend op dit SPvE zal een Beeldkwaliteitplan opgesteld worden in samenwerking met de coördinerend architect. Hierin wordt de ruimtelijke en architectonische verschijningsvorm van de velden nader omschreven en vastgelegd. Samen zijn deze twee stukken de leidraad voor de ontwikkelingen van veld 5, 6 en 7.



Snelle en kindveilige / vriendelijke routes

Principe programma veld 6 en 7

33 Sociale huur hoogbouw

58 Sociale huur senioren hoogbouw

25 Sociale huur appartementen nieuwbouw

19 Koop eengezinswoningen +

135 woningen per veld

Woningbouwprogramma

Voor beide uit te werken velden geldt in principe hetzelfde woningaantal. Het programma bestaat op dit moment uit een mix van eengezinswoningen en appartementen. Er moeten in totaal per veld 116 sociale huur appartementen gerealiseerd worden en 19 koop eengezinswoningen. In de SOK wordt er vanuit gegaan dat bestaande, te handhaven flats (99 woningen) in de nieuwe situatie in totaal 91 woningen zal gaan omvatten. Vanuit financieel oogpunt is er een wens om meer woningen te realiseren. Het realiseren van meer woningen heeft tot gevolg dat er meer parkeerplaatsen gerealiseerd zullen moeten worden. Hierbij is zowel de beschikbare ruimte binnen het veld als de ruimte in de omliggende openbare ruimte sturend. Voor alle woningen zal in parkeergelegenheid voorzien worden conform de gemeentelijke norm. Meer hierover in het hoofdstuk Catalogus Parkeren.

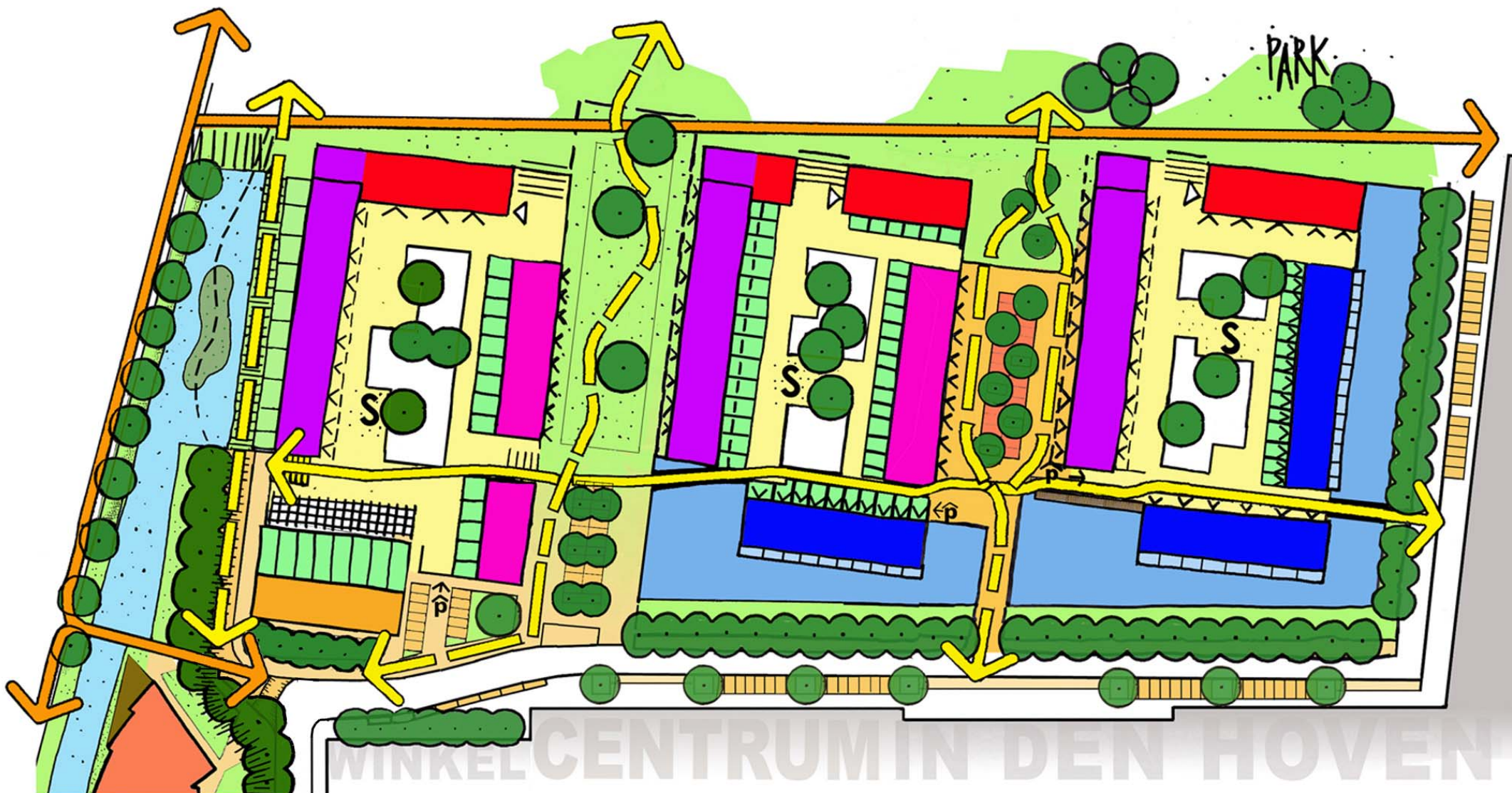
Verdeling

In de 2^e workshop is aan de orde gesteld dat de verdeling van het programma zoals opgegeven is door de opdrachtgever een zeer onevenwichtige bouwmassa tot gevolg heeft. De laagbouw zal totaal wegvallen ten opzichte van de hoogbouw. Er is daarom besproken toch enige flexibiliteit toe te staan in de verdeling van het programma over de blokken. In het SPvE zijn principe-oplossingen aangegeven om deze flexibiliteit vorm te geven.

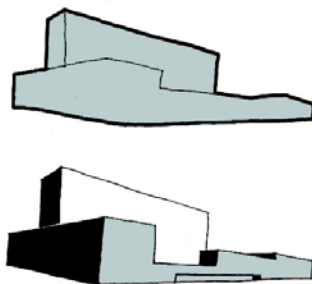
Nieuwbouw

De transformatie van de Poptahof moet tot zichtbare kwaliteitsverbetering leiden. Om dit project te laten slagen zal de herontwikkeling van de Poptahof meer moeten zijn dan een renovatie.

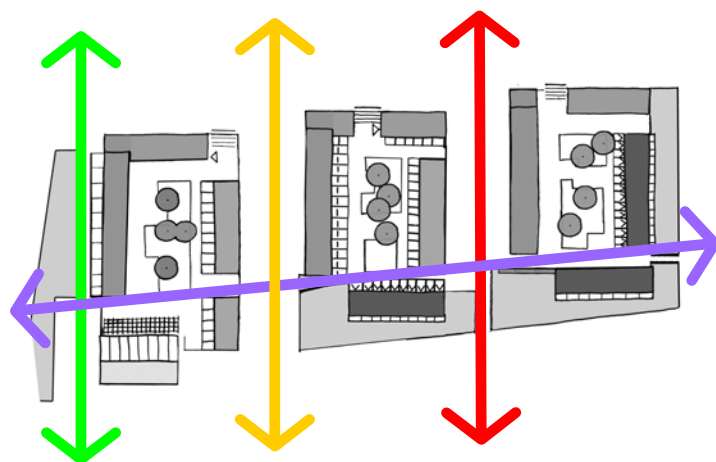
Aanvankelijk bestond er een 'boekhoudkundige' scheiding binnen de velden. De exploitatietermijn voor de bestaande bouw was gesteld op 30 jaar, voor de nieuwbouw geldt een exploitatietermijn van 50 jaar. Om tot een kwalitatief goed en samenhangend woonveld te komen is er in de 2^e workshop voorgesteld om te streven naar een volledige nieuwbouw-kwaliteit. De ambitie van het blok als geheel kan beter waar worden gemaakt, nu besloten is deze onevenredigheid in het budget bij te stellen. Er wordt uitgegaan van gerenoveerde flats maar wel met de kwaliteit van een nieuwbouwsituatie.



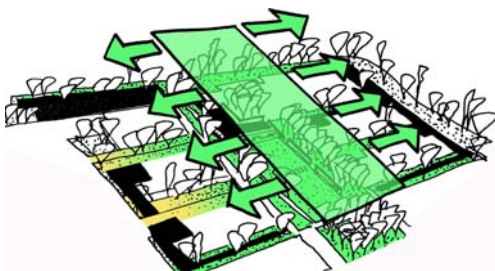
Plankaart SPvE veld 5, 6, 7



Samenhangend architectonisch ensemble



Snelle en kindveilige / vriendelijke routes



Park als vloeiende ruimte tussen de velden

Stedenbouwkundige Uitwerking

Ambitie

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen komen de eisen aan de orde die zorgen voor de minimaal noodzakelijke ingrepen, die past bij de ambities zoals deze zijn neergelegd in de hiervoor genoemde onderzoeken. Daarbij worden punten toegevoegd die wenselijk zijn, om echt iets bijzonders toe te voegen aan de wijk.

Elk bouwveld wordt beschouwd als een samenhangend architectonisch ensemble met een doorlopende rooilijn en een wisselende daklijnhoogte die de contour van het veld bepaalt.

Gestreefd wordt naar het creëren van een sloop-nieuwbouw situatie in alle plandelen; deze ambitie overstijgt de renovatie van de bestaande bouw. Er wordt hierbij uiteraard wel uitgegaan van de bestaande constructie van de hoogbouw maar het resultaat moet nieuwbouwkwaliteit zijn.

Uitwerking woonvelden

Naast de ruimtelijke aspecten, zoals bepaald in het SP, is op basis van voortschrijdende planvorming en inzichten, zoals in het vorige hoofdstuk zijn genoemd, richting gegeven aan de principe-uitwerking van de velden 6 en 7. Voor de volledigheid is in de uitwerking veld 5 meegenomen in de planvorming om de denkrichting te completeren. Bij deze uitwerking wordt de hoofdstructuur van het SP gevolgd, verrijkt met nieuwe inzichten / ideeën.

Twee noord-zuid routes kunnen helpen om karaktervolle openbare ruimtes tussen de bouwvelden te benoemen. Hierbij is een duidelijke keuze t.a.v. het parkeerverkeer van belang. Verder is het een aantrekkelijke optie om aan het plan een 'avontuurlijke' kinderroute toe te voegen.

Parkzone

Het centrale parkdeel is de ruggegraat van de wijk. Door deze groene ruimte niet op te vatten als een afgebakende rechthoek, maar als een vloeiende ruimte tussen de velden door ontstaat er meer samenhang in de openbare ruimte.

De straten tussen de velden 5-6 en 6-7 worden opgevat als ruimten die gebruikt worden voor bestemmingsverkeer, parkeren en vooral verblijven. Het park gaat langzaam over in deze pleinachtige verblijfsruimten. Autoverkeer is hier te gast.

Route naar winkelcentrum

Voorgesteld wordt om de ruimte tussen de bouwvelden waarlangs deze route loopt op te vatten als een pleintje met bedrijvigheid of een kantoor / bedrijf aan huis in de plint van de hoogbouw en in de nieuwbouw. Daarnaast komen de entrees naar de parkeervoorziening onder de dekken van de aangrenzende velden via dit pleintje te lopen. Dit zorgt voor een ontlasting van het autoverkeer aan de andere zijden van veld 6 en 7.



De ruimte krijgt op deze manier een helder eigen karakter wat betreft gebruik, sfeer en programma (hierna 'Zwaluw-plein').

Aan de zijde van de bebouwing zal een bij de inrichting van het plein passende, heldere overgangszone tussen openbare ruimte en woning / gebouw worden vorm gegeven.

>> *Scenery: doelgroep volwassenen, oudere jeugd, bedrijvigheid, ondernemersschap* <<

Route van school naar buurtcentrum

De ruimte tussen veld 5 en 6, waarlangs de route van de (brede) basisschool naar het buurtcentrum 'de Vleugel' loopt, zal worden opgevat als een speelroute. Rondom deze speelroute komen woningen in de plint van de hoogbouw en de nieuwe laagbouw.

Aan dit plein (hierna 'Lepelaar-plein') komen geen entrees naar de parkeervoorziening te liggen. Bezoekers parkeren wordt hier maximaal beperkt en vindt voornamelijk plaats in het zuidelijke deel van het plein in aansluiting op de Troelstralaan.

Het wordt een maximaal autoluwe plek recht tegenover de school / het schoolplein met veel sociale controle en daarmee prima voor het beoogde karakter. Deze ruimte krijgt hierdoor een eigen karakter qua gebruik, sfeer en programma.

Aan de zijde van de woningen zal een passende overgang tussen openbare ruimte en woning moeten vorm gegeven, die een heldere scheiding tussen privé en openbaar oplevert.

>> *Scenery: doelgroep schoolgaande kinderen, ouders, rust, veiligheid, overzichtelijk, zorg* <<



Sfeer 'Zwaluw-plein'



Sfeer 'Lepelaar-plein'



Avontuurlijke route

voetgangersbrug



Route ecologische zone

Avontuurlijke route

Door het concentreren van parkeerverkeer is de autobrug van veld 7 naar de Troelstralaan niet nodig en kan vervangen worden door een voetgangersbrug. Dit kan het begin vormen van een spannende oost-west route, met name voor kinderen, van veld naar veld, van woonsfeer naar woonsfeer. Hierbij worden ook het 'Zwaluw-plein' en het 'Lepelaar-plein' gekruist. De route symboliseert daarmee ook een gevoel van eenheid in verscheidenheid dat kenmerkend is voor de nieuwe Poptahof. Het is de bedoeling dat binnen de velden op een creatieve, spannende manier ingehaakt wordt op de zich 'organisch' vormende route. De avontuurlijke route maakt onderdeel van een fijnmazig netwerk, waarvan ook routes in het park onderdeel uitmaken en de route door / over de ecologische zone naast veld 5.

Route ecologische zone

De zone aan de westzijde van veld 5, langs de Provincialeweg, is in het Stedenbouwkundige plan onderbelicht gebleven. Op dit moment is deze hoek van het gebied een dichte, weinig aantrekkelijke plek, met de minst aantrekkelijke hoogbouw van de drie velden. Op deze zone liggen verschillende ruimteclaims. Er moet volgens de gemeentelijke ecologie-nota een doorlopende ecologische zone komen. Op deze plek loopt ook een polderkade. Ter invulling van de gewenste relatie tussen de Vleugel en de basisschool in het kader van de Brede school is er een speelroute tussen veld 5 en 6 gedacht. Mede in verband daarmee is de entree van de parkeergarage verplaatst de zuidzijde van veld 5. Voor de interactie van de woningen met het 'Lepelaar-plein' is het wenselijk om het water, dat in het SP langs de hoogbouw gedacht was, op deze plek te verwijderen.

In de workshop is als oplossing de ecologische zone geïntroduceerd. Het wordt een autoluwe plek, waar de ecologische route, de avontuurlijke route en een fietsroute bij elkaar komen. In bijzondere gevallen is de hoogbouw van deze zijde wel bereikbaar voor autoverkeer. De hoogbouw komt aan een moerastuin / helofytenfilter te staan. De woningen krijgen zo een ruim uitzicht en op de begane grond een buitenruimte aan het water. Langs en eventueel over de waterpartij komt een informele natuurlijke route te lopen die goed aansluit bij de avontuurlijke route die over de velden loopt. Door de ecologische zone loopt een polderkade als waterscheiding tussen twee polders, deze is onzichtbaar aanwezig in de ondergrond. Met

het ontwerp en de inrichting zal rekening gehouden moeten worden dat deze polderkade ononderbroken doorloopt.

Het helofytenfilter geeft een extra waterberging (compensatie 'Lepelaar-plein') en een positieve bijdrage aan de natuurontwikkeling. Door het realiseren van een helofytenveld ontstaat een extra biotoop in de Poptahof. Het zou eventueel gecombineerd kunnen worden met een moerastuin. De voordelen van een moerastuin zijn dat ook andere zeldzame soorten zich kunnen ontwikkelen. Individuele tuinierders kunnen eventueel op de polderkade een moestuin krijgen, maar ook een ander, desgewenst wisselend gebruik is mogelijk.

Thematische verschillen

De velden zijn op basis van de branding nader uitgewerkt. De aanleiding voor het maken van thematische verschillen wordt gevonden in de ligging van het veld en de bouwblokken ten opzichte van elkaar, het water en het park. Ook de manier hoe er omgegaan wordt met de ruimten tussen de velden en de plek van de woningentrees sluit hierbij aan. De binnenterreinen van de velden zijn hierbij in sterke mate privé of gemengd van karakter. In principe zijn de binnenterreinen openbaar toegankelijk, doch het karakter is duidelijk verschillend met dat van het park of een woonstraat. De woningen hebben ten alle tijden een privé buitenruimte.

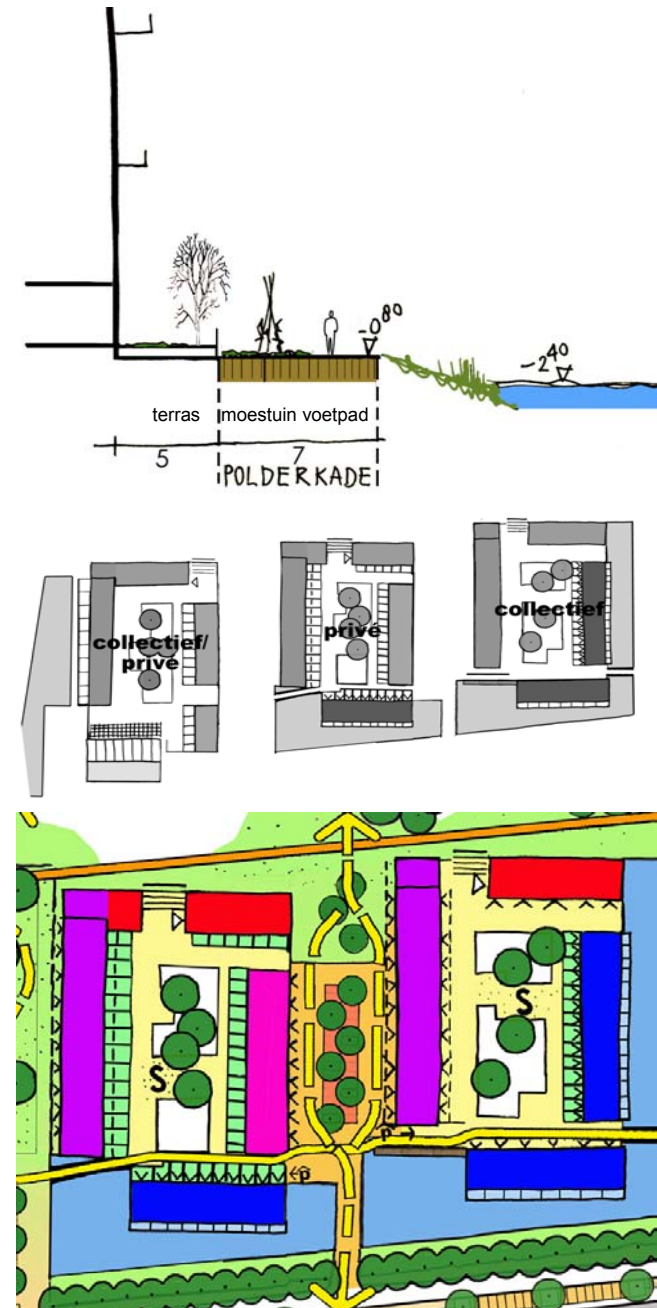
Veld 7

Voor dit veld komen langs het water geen toegangen van woningen, dit wordt de privé-zijde van de woning met een buitenruimte aan het water. Afhankelijk van het woningtype ligt de toegang op het dek of is bij gestapelde woningen, zoals aan het park vanuit één punt geregeld. De hoogbouw zal juist aan twee zijden entrees kunnen krijgen, aan het 'Zwaluw-plein' voor de bedrijfjes (aan huis), aan het dek een privé entree van de woning.

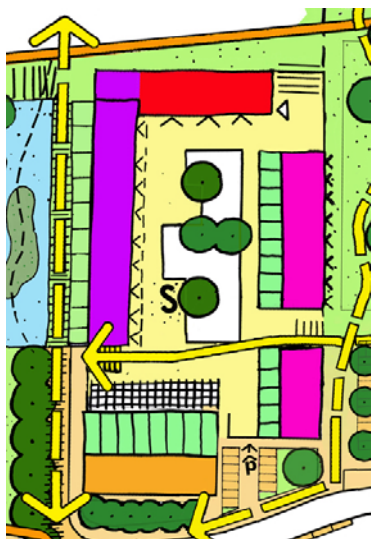
Het dek is hoofdzakelijk privé, maar ook deels collectief als gevolg van de ontsluiting van verschillende woningen vanaf het dek.

Veld 6

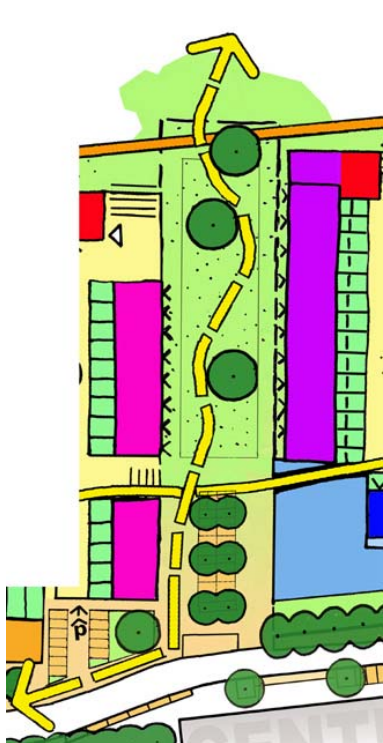
Veld 6 heeft een hoofdzakelijk externe oriëntatie. De woningentrees zitten voor het grootste deel aan de buitenzijde van het veld langs de beide pleinen. Dit heeft tot gevolg dat het dek hoofdzakelijk als privé ruimte ingericht kan worden. De woningen hebben zowel



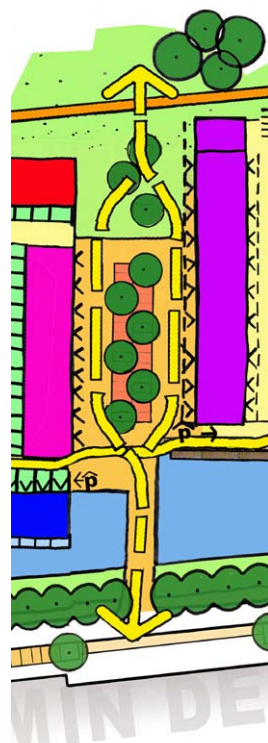
Veld 6 en 7



Veld 5



Lepelaar-plein



Zwaluw-plein

straatgerichtheid als een eigen tuin. In het geval van beneden-bovenwoningen (bebo's) kunnen er ook woningen ontsloten worden vanaf het dek.

Veld 5

Veld 5 heeft vergelijkbaar met veld 7 een gemengde woonsfeer, collectief en privé. Door de hoogbouw van veld 5 met zijn "voeten" in het water te zetten kan een ruim, aantrekkelijk helofytenveld worden gerealiseerd. De op dit moment geïsoleerde flat krijgt op die manier een geheel nieuwe, herkenbare positie aan de Provincialeweg. De entrees naar de woningen in de hoogbouw liggen aan het dek. Nieuwe woningen in de plint van de hoogbouw kunnen aan het water een vrije buitenruimte krijgen, uitkijkend op de aangrenzende ecologische zone.

Grondgebonden woningen die langs het 'Lepelaar-plein' komen zijn georiënteerd op de straat en kunnen daarom een privé tuin krijgen op het dek.

De entree van de parkeergarage komt aan de zuidzijde van het veld en wordt gecombineerd met een parkeerterrein.

'Zwaluw-plein' en 'Lepelaar-plein'

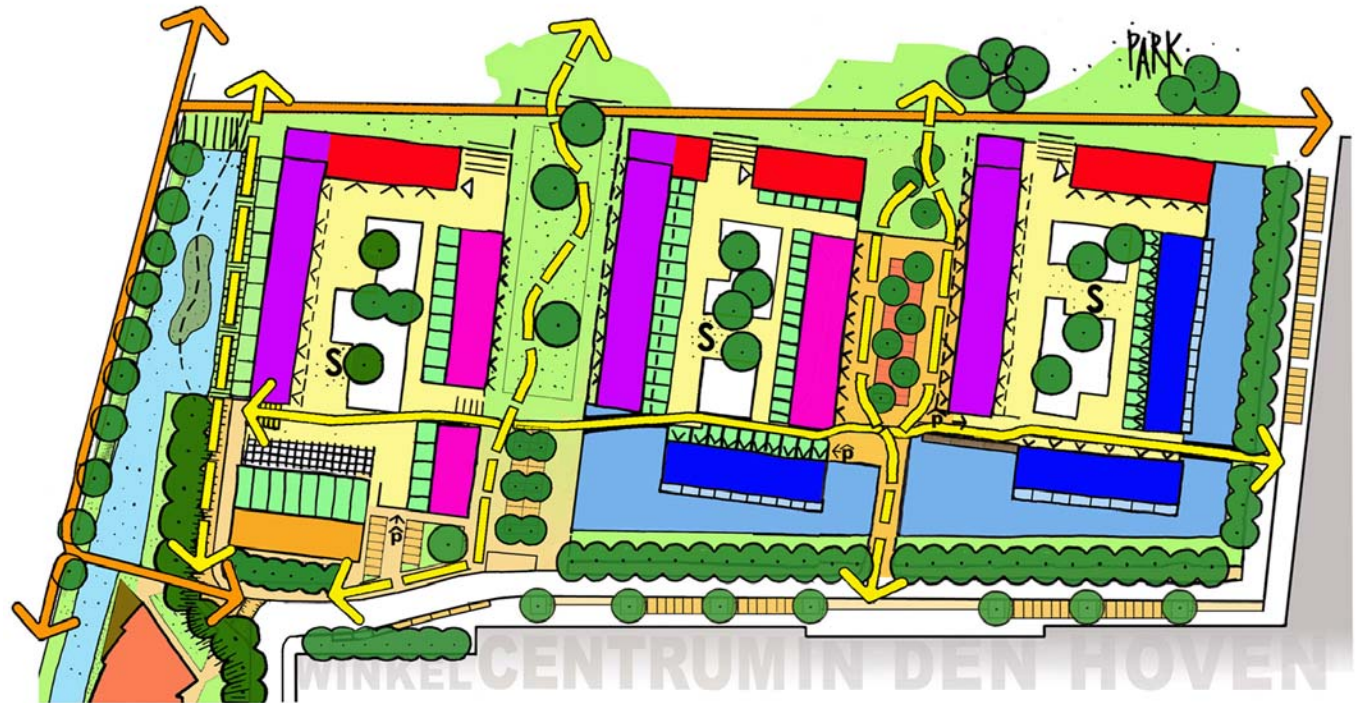
Rondom het 'Zwaluw-plein' is de woonomgeving voornamelijk gericht op mensen die 'gemengd wonen' ambiëren. Het wordt een dynamisch plein met ruimte in de plinten voor woon-werkunits, grote woningen en kleine bedrijfjes en openbare ruimte voor parkeren en kleinschalige evenementen. De noordzijde zal wat inrichting betreft meer aansluiten bij het park, de zuidzijde sluit meer aan bij de wereld van het winkelcentrum (meer dynamiek, parkeren, garage entrees ed.). Hier zullen ook openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

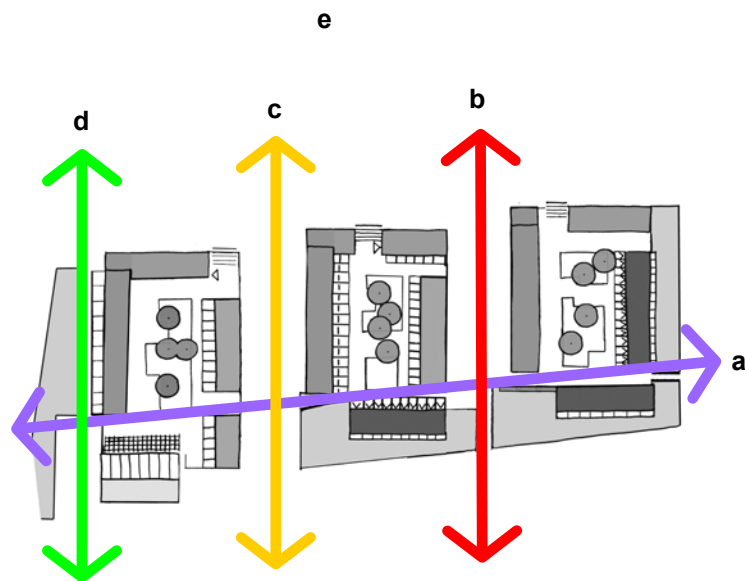
Het 'Lepelaar-plein' is de gehele ruimte tussen veld 5 en 6. Het water dat voor de hoogbouw gedacht was in het SP is weggelaten om een brede speelwereld te creëren en ook de woningen in de plint van de flat op deze ruimte te betrekken. De inlaat van het water (persleiding) kan in het brede deel van de zuidelijke waterpartij een interessant element vormen. Zoals bijvoorbeeld een waterkunstwerk of een fontijn.

Openbare parkeervakken zijn op dit plein zo zuidelijk mogelijk gelegd, parkeergarage entrees zijn er helemaal niet.

Conclusies

1. Ontsluiting parkeren: het parkeren onder de dekken van zowel veld 6 als 7 wordt via het 'Zwaluw-plein' tussen deze velden ontsloten; de autobrug aan de oostzijde vervalt (wel voetgangersbrug). Per parkeervoorziening (onder het dek van een veld) wordt één toegang voorgesteld, waarbij de parkeervoorziening intern wordt gecompartmenteerd.
2. 'Zwaluw-plein': tussen veld 6 en 7 wordt de woonstraat ingericht als dynamisch verblijfsgebied, geflankeerd door woningen met mogelijkheden voor kantoor-/bedrijfsruimten aan huis op de begane grond. Het in de tekening (blz 12) aangegeven inrichtingsbeeld moet door de projectgroep Buitenruimte (Okra) worden uitgewerkt.
3. 'Lepelaar-plein': tussen veld 5 en 6 wordt de woonstraat met watergang ingericht als een recreatief speelplein, geflankeerd door woningen met entrees aan het plein op de begane grond; de in het SP opgenomen watergang vervalt ter plaatse. Het in de tekening (blz 12) aangegeven inrichtingsbeeld moet door de projectgroep Buitenruimte (Okra) worden uitgewerkt.
4. Waterpartij met rietveld: ten westen van veld 5 wordt een grotere waterpartij voorgesteld, voorzien van een rietveld / helofytenfilter ter optimalisering van de waterkwaliteit. Door / langs deze waterpartij loopt een wandelroute; de flat krijgt woningen met buitenruimte op de begane grond. In deze ecologische zone kunnen functies worden ingepast die passen in





een ecologische omgeving, zoals volks- / schooltuinen.

5. Veld 5 en 7: bij deze velden wordt uitgegaan van een deels privé en deels collectief binnenterrein, waarbij een deel van de woningen de entrees vanaf het dek hebben. De woningen aan het park krijgen een centrale ingang die gecombineerd wordt met de doorgang naar het dek.
6. Veld 6: bij dit veld wordt uitgegaan van een meer privé binnenterrein, waarbij de entrees van de woningen voornamelijk aan de buitenkant van het veld zijn gesitueerd. De woningen aan het park krijgen een centrale die gecombineerd wordt met de doorgang naar het dek.
7. Kindvriendelijke routes: voorgesteld wordt een netwerk van verschillende routes op te nemen:
 - a. Een avontuurlijke route die veld 5, 6 en 7 in oost-west richting verbindt
 - b. Een centrale route via het 'Zwaluw-plein' van de buurt naar het winkelcentrum
 - c. Een speelroute via het 'Lepelaar-plein' van school naar buurtcentrum
 - d. Een wandelroute door / over het rietveld ten westen van veld 5
 - e. Verschillende routes in / door het centrale parkgedeelte
8. De volgende catalogi geven principe / voorbeelduitwerkingen voor verschillende onderdelen, met een minimum en maximum maatvoering. Hiermee wordt de ambitie vastgelegd. Afwijkingen zijn bij de uitwerking alleen gemotiveerd mogelijk en indien de beoogde ambitie wordt bereikt. Dit wordt beoordeeld door de gemeente bij de plantoetsing in overleg met het kwaliteitsteam.

Catalogus Woningen

Hoogbouw

De ambitie voor de woningbouw is om in de Poptahof *een kwaliteit te realiseren die vergelijkbaar is met nieuwbouw*. De velden worden in samenhang met elkaar ontworpen, ook onderling zullen de woningen samenhang vertonen.

Voor het aanpakken van de hoogbouw is gekozen om minimale eisen te bepalen en daarnaast nog maximale wensen te formuleren. De eisen zijn die ingrepen die de ambitie zoals deze gezamenlijk neergelegd is door alle partijen te realiseren. De wensen zijn de ingrepen die dit project een extra allure zullen geven en de aantrekkingskracht van het project zullen vergroten.

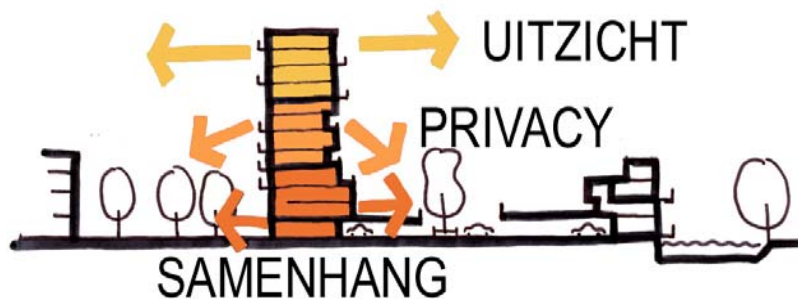
De bestaande hoogbouwflats zullen worden aangepakt, waarbij de flats een ingrijpende transformatie ondergaan. Ze worden ontworpen wordt als onderdeel van een samenhangend architectonisch ensemble, samen met de nieuw te bouwen woonblokken. Het streven is om de constructie van de hoogbouw te omkleden met nieuwe gevels en op deze manier in kwalitatief opzicht nieuwbouw te realiseren.

In de huidige flats zitten 99 woningen. Volgens het gegeven programma zullen er 91 woningen in de nieuwe situatie in de hoogbouw moeten komen. Dit geeft in ieder geval een ruimte van 8 woningen om mee te ontwerpen. Wanneer er meer programma geschoven kan worden naar de laagbouw, zal er meer ruimte over zijn om te gebruiken voor de ingrepen of de samenvoeging van appartementen.

Massawerking

De hoogbouw is nu een gebouw, waarbij de woningen door het gehele gebouw nauwelijks verschillen en niet zijn afgestemd op de ligging (relatie met maaiveld, uitzicht). Het beeld moet veranderen van massaal, repetitie en maatloosheid naar schaal, verschil en herkenbaarheid. Er moet in de nieuwe situatie meer variatie komen in de woningtypen, dit vertaalt zich in zichtbare verschillen in het uiterlijk van de gevel.





Functionele indeling hoogbouw

Door uit te gaan van een functionele driedeling ontstaan verschillende woonsferen waar verschillende woningtypen aangehangen kunnen worden:

- Straat / dekniveau
- Tussenzone
- Top: prachtig uitzicht

Op straat- / dekniveau (de onderste 3 à 4 lagen) zijn woningen mogelijk die direct contact hebben met de buitenruimte van zowel de straat als het dek.

Het tussendeel heeft nog wel visueel contact met de straat, maar de binding daarmee is minder. De kwaliteit van dit tussengebied zal vooral in de woning en buitenruimte (galerij, balkon, collectieve voorziening, gat) moeten worden gevonden. De bovenste 3 à 4 verdiepingen hebben juist in de vorm van uitzicht en bezonning een eigen kwaliteit.

Manipulatie bouwmassa

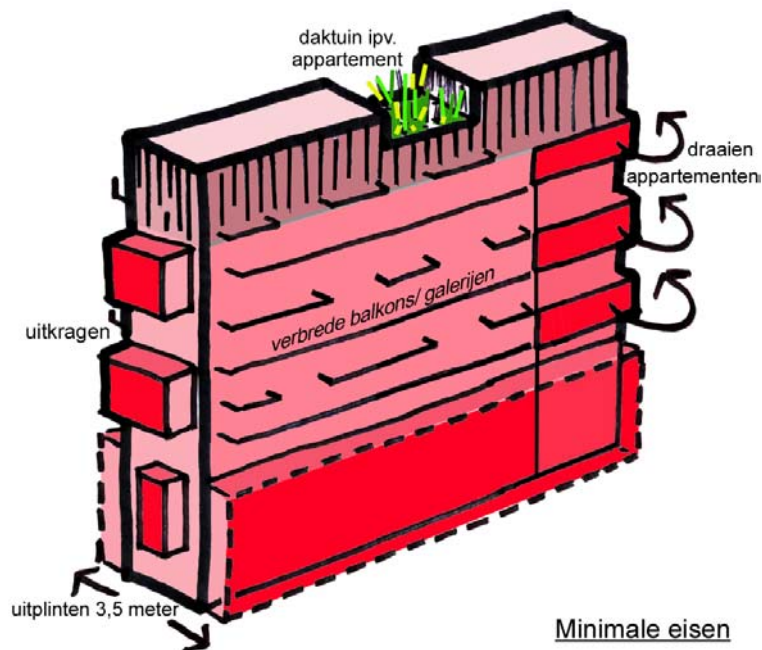
Als aanvulling op deze functionele driedeling kan de bouwmassa op verdergaande wijze aangepast worden om een interessant onderdeel van de ruimtelijke setting te gaan vormen, al dan niet in combinatie met nieuwe functies.

De manipulatie van de massa van de hoogbouw kan op verschillende manieren en combinaties. Eerst worden de minimaal vereiste thema's behandeld, daarna de maximaal wenselijke ingrepen.

De manipulatie vindt plaats in samenhang met de bewerking en materialisering van de gevel. De verschillende ingrepen brengen zonering, ritme, textuur en variatie in de gevel.

Minimale eisen:

1. Uitplinten aan twee kanten
2. Openmaken / aanhangen kopgevels + draaien kop appartementen
3. Samenvoegen appartementen
4. Manipuleren balkons en galerijen
5. Realiseren dakappartementen met daktuin.

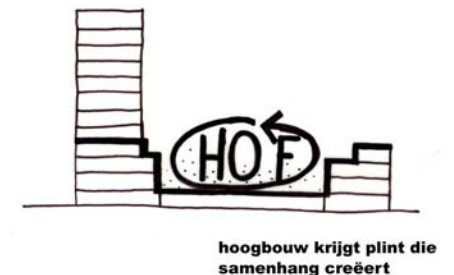
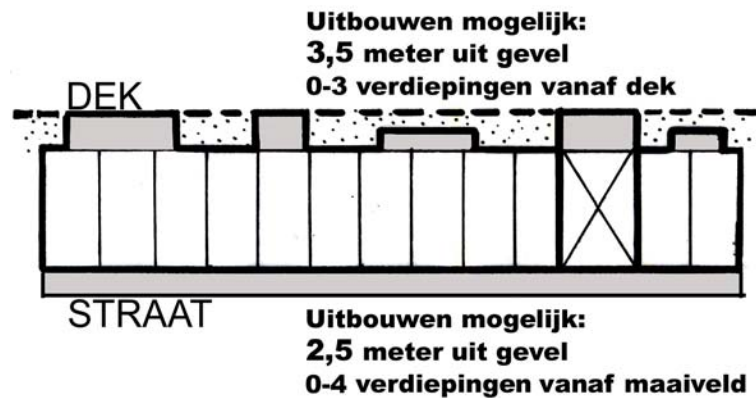
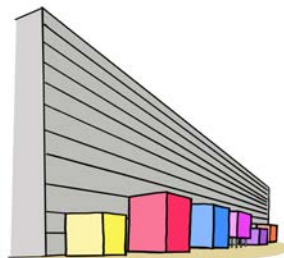


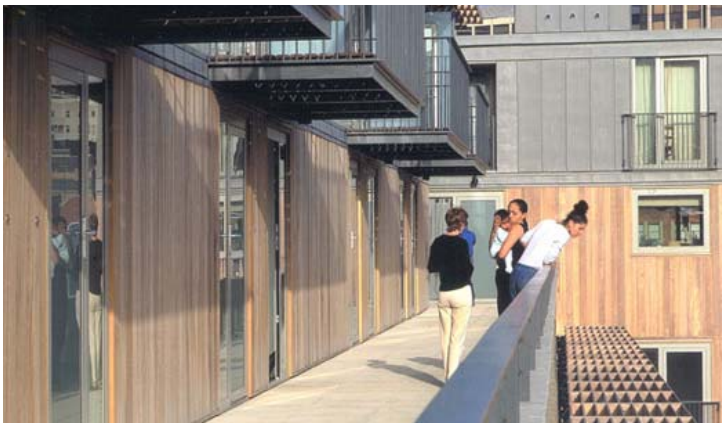
1. Uitplinten

De begane grond van de hoogbouw mag over een hoogte van 3 verdiepingen vanaf het dek en 4 verdiepingen vanaf de straat uitgebouwd worden. Aan de voor- en achterzijde tot respectievelijk maximaal 2,5 en 3,5 meter vanuit de gevel. De voorzijde krijgt een rechte rooilijn. De uitplinting aan de dekzijde mag variëren van rooilijn.

In de plint van de hoogbouw zitten nu nog de bergingen gesitueerd. Voor deze bergingen moet een oplossing gevonden worden. Er kan gekozen worden voor het laten zitten van de bergingen, het aangepast inpassen van de bergingen op de begane grond en het realiseren van bergingen op de verdiepingen en het maken van een collectieve fietsenberging.

De collectieve entreepartij krijgt een heldere, herkenbare vorm. Hij mag niet wegvallen tussen de privé entrees die toegevoegd worden in de plint.





2. Openmaken / aanhangen kopgevels + draaien appartementen

De kopgevels worden interessanter gemaakt door het toevoegen van ramen of het aanhangen van erkers. Op de koppen wordt de oriëntatie van de appartementen gedraaid. Door deze ingrepen op een aantal verdiepingen wel te doen en op anderen niet krijgen de kopgevels van de hoogbouw een duidelijke geleding en uitstraling.

3. Manipuleren balkons en galerijen

De standaard galerij krijgt verbijzonderingen. Het is een galerij met de nodige verblijfsplekken en speelruimte. Ook de balkons worden breder waar mogelijk. Daarnaast kunnen galerijen en balkons (deels) worden verglaasd. De galerijen en balkons worden daarmee ook ingezet om het gevelbeeld van de flat een aantrekkelijk nieuw beeld te geven.

4. Realiseren dakappartementen met daktuin.

De appartementen op de hoogste verdiepingen worden verbijzonderd door het toevoegen van daktuinen. Dit kan gerealiseerd worden door het gedeeltelijk slopen van tussenliggende woningen.

Maximale wensen:

1. Aftoppen / uitkernen
2. Optoppen
3. Aankoppen

1. Aftoppen / uitkernen

Door de hoogbouw op een drastischere wijze aan te tasten, af te toppen, ontstaan er interessante woningtypes. Daarnaast ontstaat een ruimtelijk interessante bouwmassa, waarbij de hoogbouw minder schaduw werpt op het achterliggende gebied. De woningen kunnen over verschillende verdiepingen terrasvormige daktuinen krijgen.

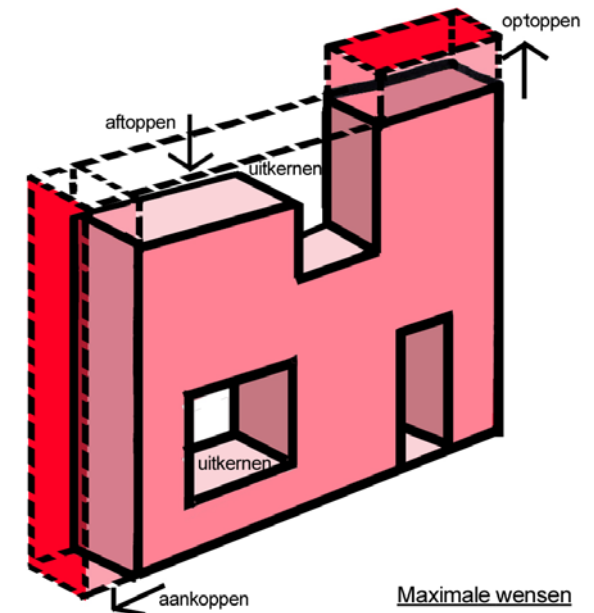
Door uit te kernen is het mogelijk om de flat een totaal ander aanzicht te geven, bijvoorbeeld twee torens op een basement. Een andere mogelijkheid is het toevoegen van een gat in de flat waar een ontmoetingsruimte in komt. Speelplekken voor de kleinsten kunnen in zo'n ruimte een plaats krijgen, ook een miniparkje of een privé buitenruimte kan op deze plek goed voorgesteld worden.

2. Optoppen

Optoppen is alleen een toegevoegde waarde als het toegevoegde volume een onderdeel uitmaakt van de totale manipulatie van de bouwmassa. Het toevoegen van 'stacaravans' wordt niet gezien als een kwalitatieve verbetering van de hoogbouw. Waar wel aan gedacht kan worden is een weggenomen deel elders weer opplaatsen (maximaal 2 verdiepingen). Deze ingreep is alleen toegestaan na zorgvuldige studie van silhouet, windhinder, draagconstructie en bezonning.

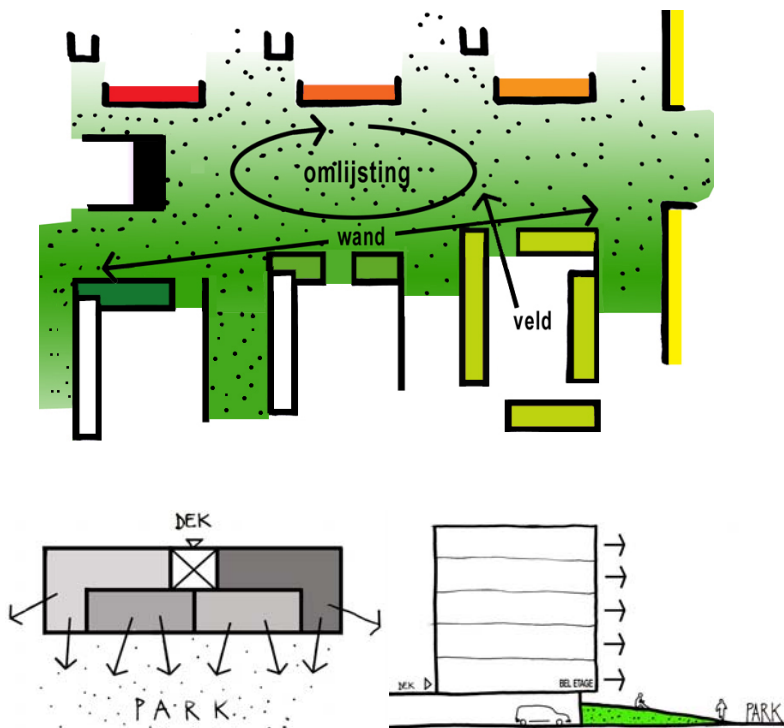
3. Aankoppen

Aan de noordzijde van de hoogbouw is het goed mogelijk over de gehele hoogte van de bouwmassa aan te koppelen; nieuwbouw toe te voegen. Dit verandert het aanzicht vanaf het park op de blokken en moet daarom ook zorgvuldig toegepast worden. De hoogbouw gaat door deze ingreep een sculpturaal geheel vormen met het nieuwe blok aan het park.



Maximale wensen





Woningen aan het park

De nieuwe woningen van veld 5, 6 en 7 aan de zijde van het centrale park nemen voor de gehele Poptahof op drie schaalniveaus een belangrijke plaats in.

Ten eerste op de schaal van het park: samen met veld 1-2-3 vormen ze de omlijsting van het park ten westen van de Troelstralaan. Ten tweede vormen ze met zijn drieën de zuidelijke wand van het park. Ten derde vormt de parkwoning op de schaal van het veld de overgangszone en schakel van het binnenterrein naar het park.

De parkblokken mogen maximaal 5 bouwlagen hoog worden bovenop de parkeerlaag. Het maaiveld in het park loopt op richting de woningen zodat de parkeerlaag voor een deel tegen een grondlichaam komt te liggen. Er ontstaat op die manier een 'bel etage' die iets verhoogd ten opzichte van het park uitkijkt over het groen.

Uitgangspunten voor Parkwoningen

1. De woningen krijgen allemaal een gerichtheid op het park.
2. Aan het park komen appartementen, zodat er sprake is van een gezamenlijke entree.
3. Het bouwblok mag in relatie tot de hoogbouw en het park niet hoger worden dan 5 lagen bovenop de parkeerlaag. De hoogte van het eerste blok is trendsettend en ten minste 10,5 meter hoog.
4. Of er wordt gekozen voor zelfde soort bouwblokken met een diagonale opening naar het park bij veld 5, 6 en 7 (zoals in het SP);

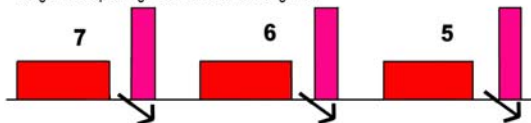
Of er wordt gekozen voor drie blokken die qua ruimtelijke contour vergelijkbaar zijn en de parkwoning per veld als één blok herkenbaar blijft, maar de opening van park naar binnenterrein op verschillende plaatsen heeft en wel als volgt:

- veld 5: opening bij hoek noordoostzijde
- veld 6: opening centraal in noordwand
- veld 7: opening bij noordwestzijde (conform SP)

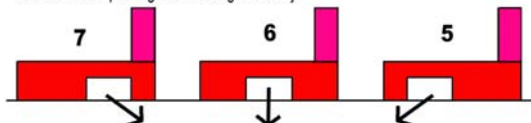
Een derde optie is om door middel van opkopen van de hoogbouw één gevel te maken, met een wisselende plek van de doorgang naar het park.

5. Alle woningen / woonblokken krijgen een entree die gecombineerd wordt met de doorgang van het park naar het dek.

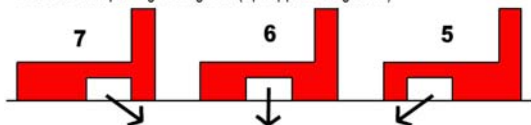
Diagonale opening: Stedenbouwkundig Plan



Wisselende opening: één doorgaande lijn



Wisselende opening: één gevel (opkopen hoogbouw)



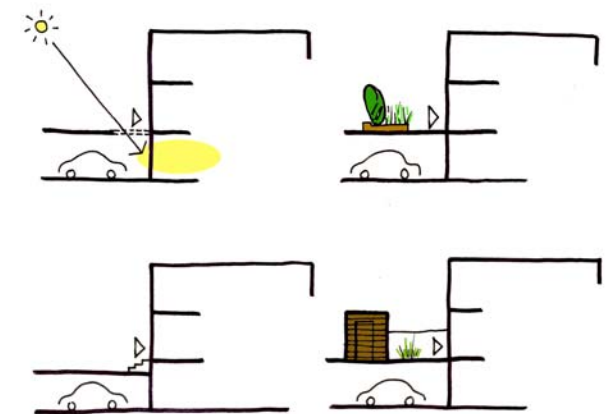
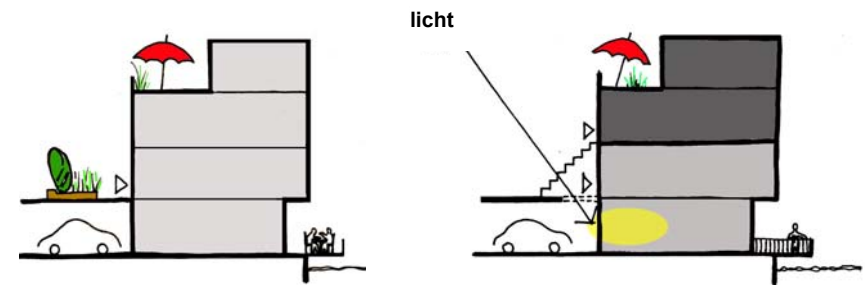
Woningen aan het water (zuidzijde velden)

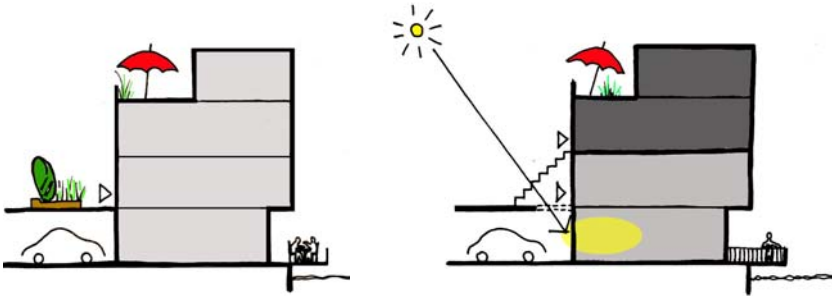
De woonblokken aan de zuidkant van veld 6 en 7 liggen met zuidgevel aan het water. In verband hiermee zal de toegang tot deze woningen vanaf het dek plaats vinden. In de workshops is de mogelijkheid besproken of deze woningen ook aan een straatje op maaiveld kunnen komen te liggen. Hierdoor wordt de woningplattegrond gelet op het programma van eisen voor de woningen eenvoudiger, maar er ontstaan ook in stedenbouwkundig opzicht nieuwe problemen. Daarom blijft de oplossing van het SP uitgangspunt en moeten bestaande kwesties daarbinnen worden opgelost.

Van belang is dat de woningen ontworpen worden als onderdeel van een samenhangend architectonisch ensemble.

Uitgangspunten woningen aan het water:

1. De woningen worden ontsloten vanaf het dek; eventueel hebben de woningen ook een tweede toegang (achterdeur) vanaf het parkeergedeelte op maaiveld.
2. De woonbebouwing is ten minste 10,5 meter hoog en maximaal 5 lagen.
3. Aan dek kant kan door een "vide" ook daglicht voor onderverdieping mogelijk worden gemaakt. Tevens kan dit afstand bieden tussen collectief dek en de woning.
4. Balkon wordt 1 meter inpandig gemaakt en mag 1,5 meter uitkragen boven het water.
5. Plaatsen waar blokken op elkaar aansluiten of routes tussen blokken doorlopen vormen logische plaatsen om verbijzonderingen en accenten toe te voegen.
6. Als de woningen een tuin op het dek hebben wordt deze door met de woning meeontworpen, bouwkundige voorzieningen gescheiden.





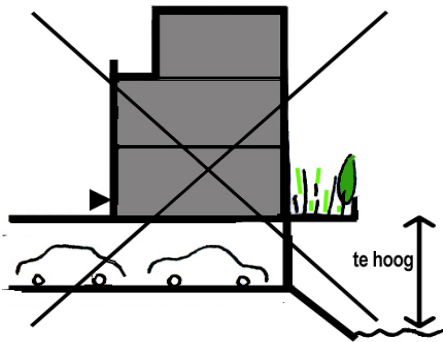
Woningen aan het water (oostzijde veld 7)

Veld 7 krijgt aan de oostzijde ook woningen die aan het water grenzen. Er wordt op basis van de workshops voorgesteld de woningen (in afwijking op het SP) niet te ontsluiten via een pad (met talud) langs het water. De woningen worden vanaf het dek ontsloten en hebben een buitenruimte aan het water en op het dak. Er kan gekozen worden voor een eengezinswoning op deze plek, maar de oplossing met een bebo (combinatie van beneden- en bovenwoning) is ook goed denkbaar. De bebo is een bouwvorm, die het massa- / volumeprobleem op deze plek kan oplossen.

De buitenruimte aan het water moet op het maaiveld komen, anders is de afstand tot het water (circa -1.30 meter tov maaiveld) te groot om nog de kwaliteit wonen aan het water te bieden. Bovendien is het niet wenselijk om op deze plek het parkeren aan de gevel te leggen.

Uitgangspunten woningen aan het water:

1. Plaatsen waar blokken op elkaar aansluiten of routes tussen blokken doorlopen vormen logische plaatsen om verbijzonderingen en accenten toe te voegen.
2. De woonbebouwing is ten minste 10,5 meter hoog en maximaal 5 lagen.
3. Aan dek kant kan door een "vide" ook daglicht voor onderverdieping mogelijk worden gemaakt. Tevens kan dit afstand bieden tussen collectief dek en de woning.
4. De grondgebonden woningen worden ontsloten vanaf het dek; eventueel hebben de woningen ook een tweede toegang (achterdeur) vanaf het parkeergedeelte op maaiveld.
5. Balkon wordt 1 meter inpandig gemaakt en mag 1,5 meter uitkragen boven het water.
6. Als de woningen een tuin op het dek hebben wordt deze door met de woning meeontworpen, bouwkundige voorzieningen gescheiden.

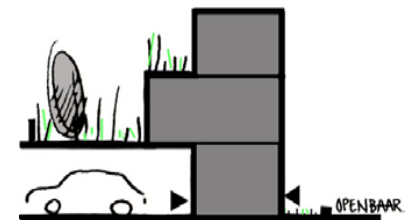
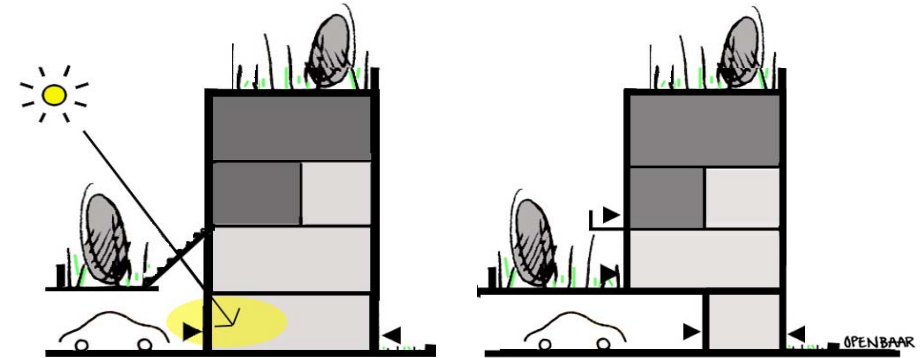


Woningen aan de straat

De woningen aan de straat verschillen per bouwveld sterk qua ligging. Bij veld 5 en 6 is het binnenterrein meer privé en worden de woningen aan de straat juist vanaf de straat ontsloten. Omdat het programma van eisen slechts woningen van kleine omvang mogelijk maakt is in de workshop de uitwisseling van programma besproken, zodat ter plaatse ook andere woningtypes dan grondgebonden woningen mogelijk zijn. Onderzocht is of bebo's (combinatie van benedenwoning en bovenwoning) ter plaatse mogelijk zijn. Hierbij kan het zo zijn dat beide woningen vanaf het dek worden ontsloten dan wel één vanaf het dek en één vanaf de straat

Uitgangspunten woningen aan de straat:

1. Plaatsen waar blokken op elkaar aansluiten of routes tussen blokken doorlopen vormen logische plaatsen om verbijzonderingen en accenten toe te voegen.
2. De woonbebouwing is ten minste 10,5 meter hoog en maximaal 5 lagen.
3. Aan dek-kant kan door een "vide" ook daglicht voor onderverdieping mogelijk worden gemaakt. Tevens kan dit met afstand bieden tussen collectief dek en de woning.
4. De grondgebonden woningen worden ontsloten vanaf de straat; eventueel hebben de woningen ook een tweede toegang (achterdeur) vanaf het parkeergedeelte op maaiveld.
5. De woningen aan de pleinen worden vanaf de straat ontsloten.
6. Ingeval van bebo-woningen wordt één woning vanaf het dek of straat en één woning vanaf de straat ontsloten.
7. Alle woningen langs de straat krijgen een passende overgang van openbaar naar privé.
8. Als de woningen een tuin hebben wordt deze door met de woning meeontworpen, bouwkundige voorzieningen gescheiden.





Catalogus Parkeren

Vraag parkeerplaatsen

Voor de Poptahof is op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid onderstaande parkeernorm bepaald, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de parkeerbehoefte voor de bewoners van de woningen en de parkeerbehoefte van de bezoekers van de woningen.

De parkeerbehoefte van de bezoekers van de woningen zal in de openbare ruimte in de omgeving van de woningen een plaats moeten krijgen. De parkeerbehoefte van de bewoners van de woningen zal binnen het veld, onder het dek, een plaats moeten krijgen.

Voor veld 7 en veld 5 en 6 als die een zelfde programma krijgen, betekent dit het volgende:

	P-norm overig deel van de stad	aandeel bezoekers	P-norm met HOV reductie: 10%	bewoners aandeel	bezoekers aandeel
vrije sector duur	1,85	0,3	1,67	1,40	0,27
vrije sector middel/laag	1,7	0,3	1,53	1,26	0,27
sociale koop	1,4	0,3	1,26	0,99	0,27
sociale huur > 2k	1,4	0,3	1,26	0,99	0,27
sociale huur 1-2k	0,8	0,2	0,72	0,54	0,18
studentenhuisvesting	0,3	0,2	0,27	0,09	0,18
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	0,54	0,27	0,27

VELD 7		Bewoners	Bezoekers	Parkeerdek (# pp/woning)	Parkeerdek	Bewoners openbaar	Bezoekers openbaar	Openbaar totaal
0	vrije sector duur	0,0	0,0	1,40	0	0	0	0
19	vrije sector middel/laag	23,9	5,1	1,26	24	0	5,1	5,1
0	sociale koop	0,0	0,0	0,99	0	0	0	0
116	sociale huur > 2k	114,8	31,3	0,99	115	0	31,3	31,3
0	sociale huur 1-2k	0,0	0,0	0,00	0	0	0	0
0	studentenhuisvesting	0,0	0,0	0,00	0	0	0	0
0	serviceflat/aanleunwoning	0,0	0,0	0,00	0	0	0	0
135	TOTAAL	138,8	36,5		139			36,5
		176			176			

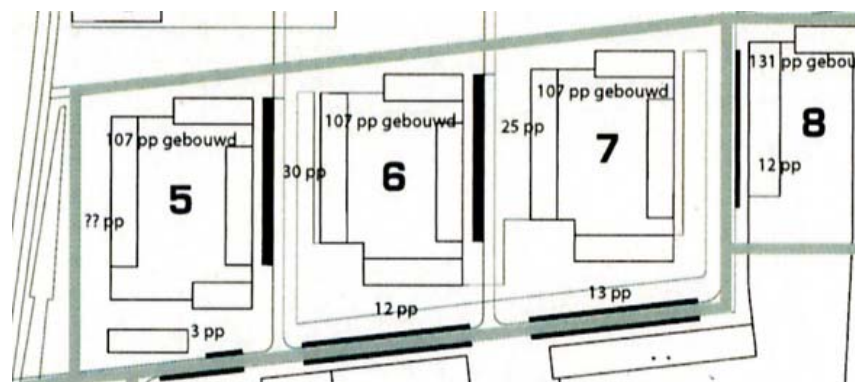
Uitgaande van een zelfde programma voor veld 5, 6 en 7 betekent dit:

- ten minste 143 parkeerplaatsen per veld (binnen het veld / onder het dek);
- ten minste 110 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, van de 3 velden tezamen.

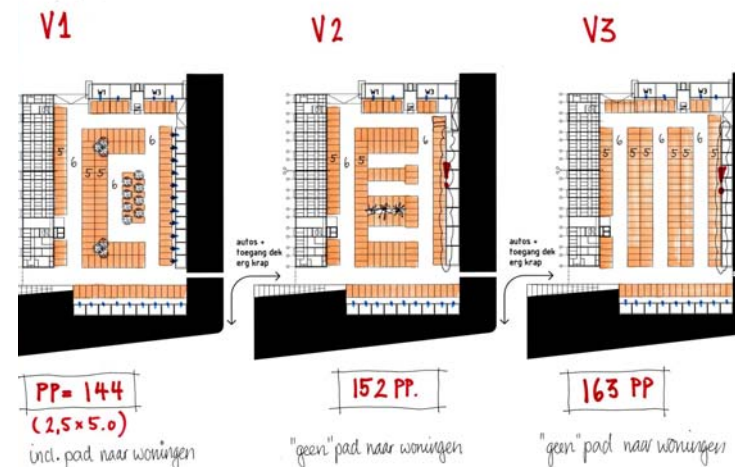
Aanbod

Op basis van de eerste studies van de architecten van veld 6 en 7 is het aannemelijk dat per veld ten minste 143 parkeerplaatsen binnen het veld zijn te maken, met behoud / inpassing van verschillende bestaande bomen (zie blz 32).

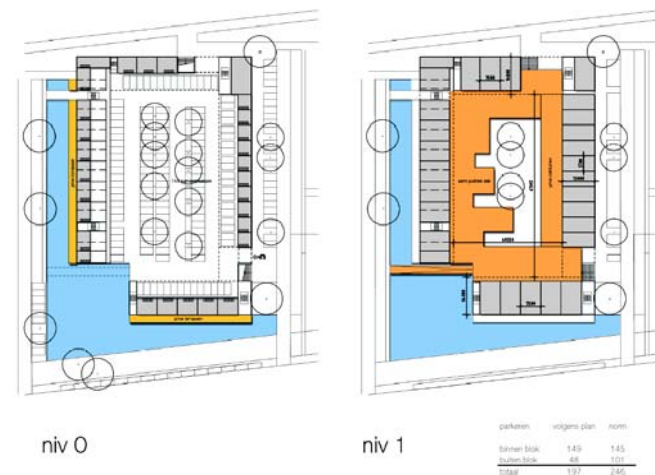
De parkeerplaatsen voor de bezoekers moeten in de openbare ruimte worden gevonden. Het SP biedt ruimte aan een beperkt aantal parkeerplaatsen, zodat naar extra ruimte is gezocht. Bij het uitgangspunt van het programma van veld 5, 6 en 7 moeten er 110 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gemaakt worden. In het SP kunnen er 83 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dit komt neer op een tekort van ten minste 27 parkeerplaatsen.



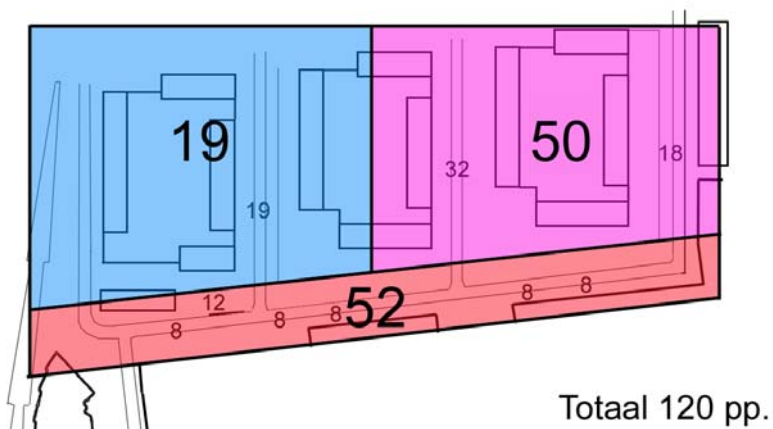
Stedenbouwkundig Plan Palmboom & Van den Bout



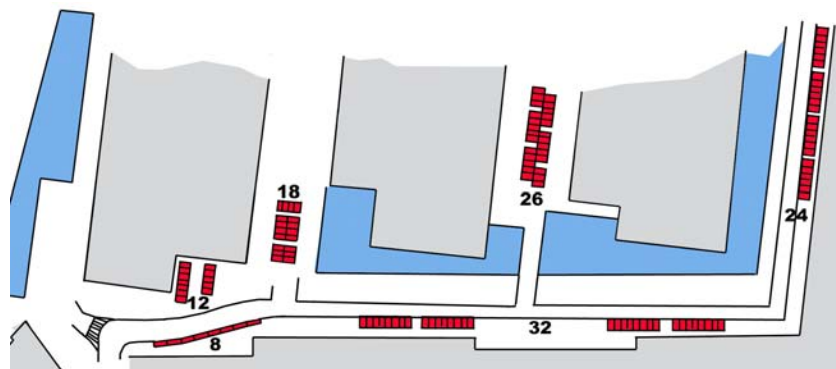
Molenaar & Van Winden



Mecanoo



Te realiseren parkeerplaatsen



Voorgestelde parkeerplaatsen in de openbare ruimte (totaal 120 pp.)

Het is wenselijk om een zo evenredig mogelijke verdeling over de openbare ruimte van veld 5, 6 en 7 te maken.

Langs de Troelstralaan-oost is bij het noordzuid gedeelte winst te behalen door de woningen van Veld 7 direct aan het water te leggen. Het water kan daardoor ten opzichte van het SP iets worden verbreed en iets in westelijke richting verschuiven, waardoor meer ruimte voor parkeren ontstaat in het straatprofiel. Voorgesteld wordt hier uit te gaan van haaks parkeren aan de oostzijde van de weg. Hierdoor is er een open zicht vanuit de openbare ruimte op het water en bovendien meer parkeerplaatsen.

Op het 'Lepelaar-plein' en het 'Zwaluw-plein' is het in het kader van de spreiding aantrekkelijk om te kiezen voor het verminderen en clusteren van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Zo blijft er meer verblijfsruimte voor de gebruikers over. Dit is mogelijk doordat ten zuiden van veld 5 en langs de Troelstralaan-zuid ook nog ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren.

In tegenstelling tot wat in een eerdere versie van dit SPvE voorgesteld is worden er in de ecologische zone, ten westen van veld 5, geen parkeerplaatsen opgenomen. Dit gebied wordt vormgegeven als een autoluwe zone, die alleen in bijzondere gevallen te bereiken is voor autoverkeer.

In totaal zijn op deze wijze zijn circa 120 parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk, zodat bij de verdere uitwerking van de woningen nog enige marge bestaat. Bij een evenredige verdeling over de drie velden is dit 40 bezoekersparkeerplaatsen per veld, hierdoor is het mogelijk om ongeveer 10 woningen extra per veld te realiseren.



Catalogus Dek

Ambitie

In catalogus Dek worden de variabelen benoemd die in ruimtelijk opzicht minimaal vereist zijn. Tevens worden op sommige punten de accenten genoemd die maximaal wenselijk zouden zijn. De uitwerkingsregels zijn weergegeven in schetsen en referentiebeelden. Vooral de parkeergarage moet goed uitgevoerd worden om het ambitieniveau van het plan waar te maken.

Collectief / privé

De mate van collectiviteit van een veld wordt in belangrijke mate bepaald door ontsluiting van de omliggende woningen. Daarnaast is het toebedelen van een functie aan het dek van belang (bijvoorbeeld als speelruimte voor de jongste groep kinderen). Ook de routes door het gebied (avontuurlijke route) speelt hierbij een rol.

Door de velden verschillend te behandelen ontstaan er verschillende woon- milieus met een eigen karakter en is een goede afstemming op de omliggende openbare ruimte mogelijk.

Op het dek geldt de regel: hoe meer collectieve ruimte, hoe meer dek oppervlak om functies een plek te geven. De openingen in het dek-oppervlak vormen een natuurlijke scheiding tussen privé ruimtes.

Overgang dek – omgeving

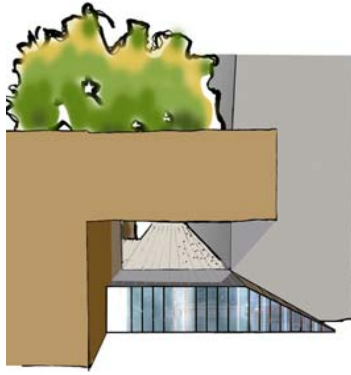
Afhankelijk van de mate van collectiviteit moet de overgang tussen dek en omgeving een bepaalde vorm krijgen. Dit is voor de diverse toegangen, door ligging aan de betreffende unieke ruimte, verschillend. Alle velden worden bereikbaar gemaakt voor gehandicapten met minimaal één hellingbaan, of door middel van een lift.

Dek – park

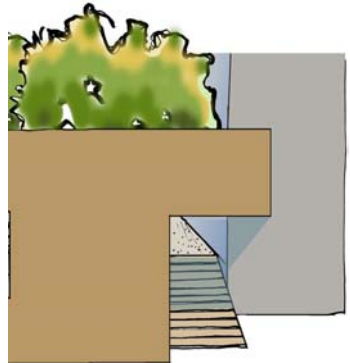
De verbinding tussen dek en park is binnen het veld in ruimtelijk opzicht het belangrijkste. Vooral bij een meer collectief dek moet deze verbinding uitnodigend zijn, tevens moet er een sterke visuele relatie met de groene ruimte worden gelegd. Wanneer het dek meer privé is,



collectief



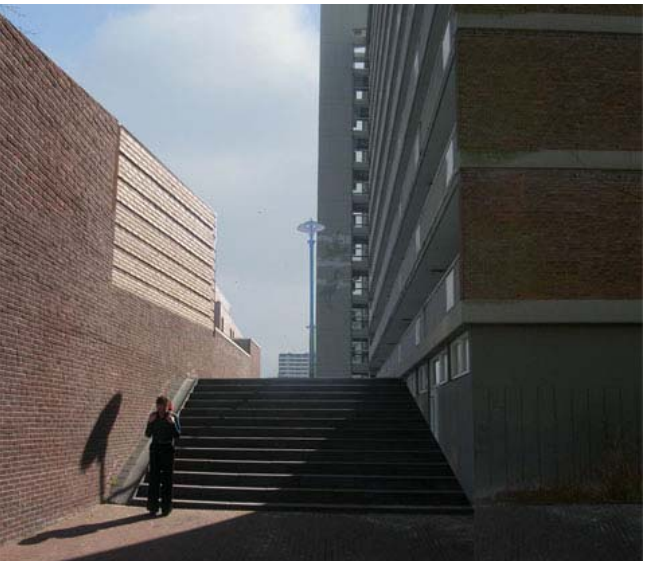
privé

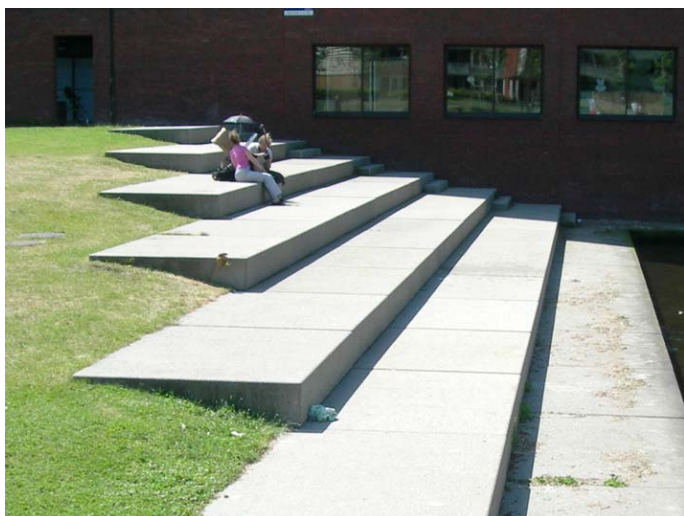
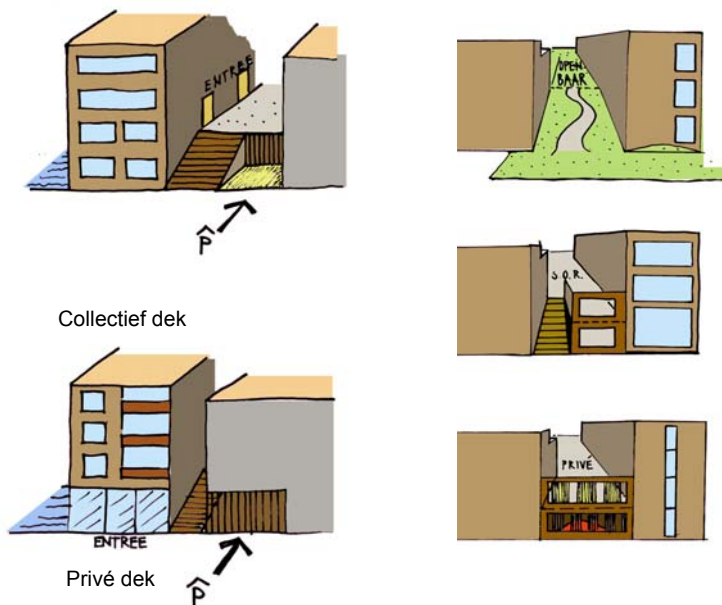


collectief / privé



collectief (groen doorlopende ruimte)





zal de fysieke doorgang bescheidener zijn. Aan de parkzijde mag dit echter geen afbreuk doen aan de visuele relatie met het park. In de doorgang komen entrees en / of openingen.

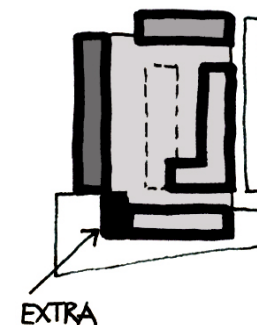
Dek – straat / plein

Ook bij deze verbinding speelt de mate van openbaarheid van het dek een belangrijke rol. Door de combinatie met de entree van de parkeergarage kan dit in de vormgeving van deze plek duidelijk tot uiting komen. Deze entreepartij moet worden vormgegeven als een vanzelfsprekend element in de gevel. De relatie tussen het dek en de straat nabij de hoek met het park kan ingeval van een privé ruimte op het dek vervallen. Wel is een attractieve gevel ter plaatse dan voorwaarde. Volledig gesloten gevelvlakken zijn in de plint ongewenst, kleine openingen en semi-transparante elementen kunnen een hint geven van wat er zich afspeelt in de wereld achter de gevel.

Dek – water

De hoek tussen de hoogbouw en de nieuwe bebouwing langs het water van de Troelstralaan verdient een uitwerking waarbij een interessante plek ontstaat bij het ter plaatse verbrede water. In deze hoek komt een verblijfsplek aan het water, waarmee de relatie gelegd wordt tussen binnenterrein en 'buitenwereld'

De uitwerking van de plek aan het water hangt samen met de doelgroep in het woonveld. Bij een overwegend collectief binnenterrein is een openbare plek aan het water een logische keuze. Bij een binnenterrein dat voornamelijk privé van karakter is, zou een gebruikruimte in de plint misschien een voor de hand liggende functie kunnen zijn (zie schets: veld uitbreiden in de hoek). Aan de andere kant zou hier misschien juist de collectieve ontmoetingsplek voor het hele veld kunnen komen, die aanhaakt op de avontuurlijke route.



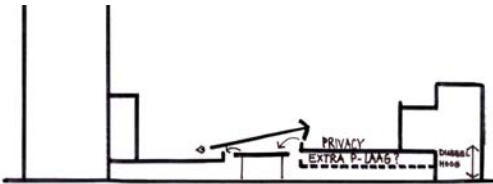
Openingen

Het maken van een dek biedt verschillende voordelen: auto's krijgen een beschutte, veilige plek en de ruimte wordt dubbel gebruikt. Het maken van een volledig gesloten dek is echter niet de bedoeling, ook gelet op de hoge kosten daarvan. Om voldoende ventilatie, licht, sociale controle en ruimte voor bomen te bieden, zijn grote openingen voor de hand liggend.

Bij een volkomen privé dek zal in dit geval zo min mogelijk dek gemaakt worden, alleen daar waar de tuinen van de woningen komen. Zo ontstaat er een natuurlijke scheiding tussen de privé ruimtes.

Bij een volledig collectief binnenterrein worden juist verschillende functies toegekend aan het dek. Hier is het juist wenselijk om meer dek te maken en ook dwars verbanden te leggen (bruggen).

Bij een menging van collectief en privé zal juist een duidelijke zonering /scheiding tussen verschillende delen nodig zijn. Ook verschil in hoogte kan hier een rol spelen. Door privé tuinen juist hoger te leggen dan het collectieve dek ontstaat er meer privacy in de privé tuinen. Ongewenste zichtrelaties worden verminderd.



Funcities

De inrichting van het dek hangt af van de functie van het dek, oftewel de mate van collectiviteit. Aan het dek zijn verschillende functies toe te kennen, die om een eigen aanpak en vormgeving vragen. Bij een volledig privé dek zal voornamelijk sprake zijn van buitenruimte bij woningen, deze kunnen grofweg verhard, van hout of groene inrichting krijgen dan wel een combinatie. Bij een dek dat collectief is kunnen functies worden toegevoegd als moestuinen, speelvoorzieningen, zit- / ontmoetingsplaats. Waar rekening mee gehouden moet worden is dat de (zit) functies meer naar het midden van het dek een plek krijgen. Voor de woningen zal de ruimte dan een meer semi-privaat karakter krijgen, dit geeft minder overlast voor de bewoners.





Bij de inrichting van de omliggende openbare ruimte is als uitgangspunt aangehouden dat ieder veld een speelplek krijg voor de jongste groep kinderen, die onder toezicht van een dergelijke voorziening gebruik maken

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn vooral van belang om voor voldoende privacy te zorgen. Vooral bij de overgang privé-openbaar, bijvoorbeeld waar routes langs achtertuinen lopen, is het noodzakelijk hiervoor in de bouw voorzieningen te treffen.

De erfafscheidingen moeten mee ontworpen worden met de woningen en het dek. De ontworpen erfafscheidingen moeten ervoor zorgen dat er geen behoefte bestaat voor het bijplaatsen van schuttingen van de bouwmarkt.

Er moet gezorgd worden voor een afwisseling van gesloten waar nodig en transparant waar mogelijk. De erfafscheiding mag kleine stukjes van de private wereld die erachter ligt onthullen vanaf deze openbare ruimte.

Het is altijd vereist om een smalle strook (1 tot 1,5 meter) in te richten als (semi) private ruimte zodat er voldoende afstand is tot de gevel van de woning. Zo loopt niet iedereen direct voor de woning langs. Dit geldt ook voor de woningen die langs het 'Zwaluw-plein' en het 'Lepelaar-plein' gelegen zijn.

Privé tuinen krijgen een hogere afscheiding, voor een semi-private ruimte is een lagere afscheiding voldoende.



Parkeergarage

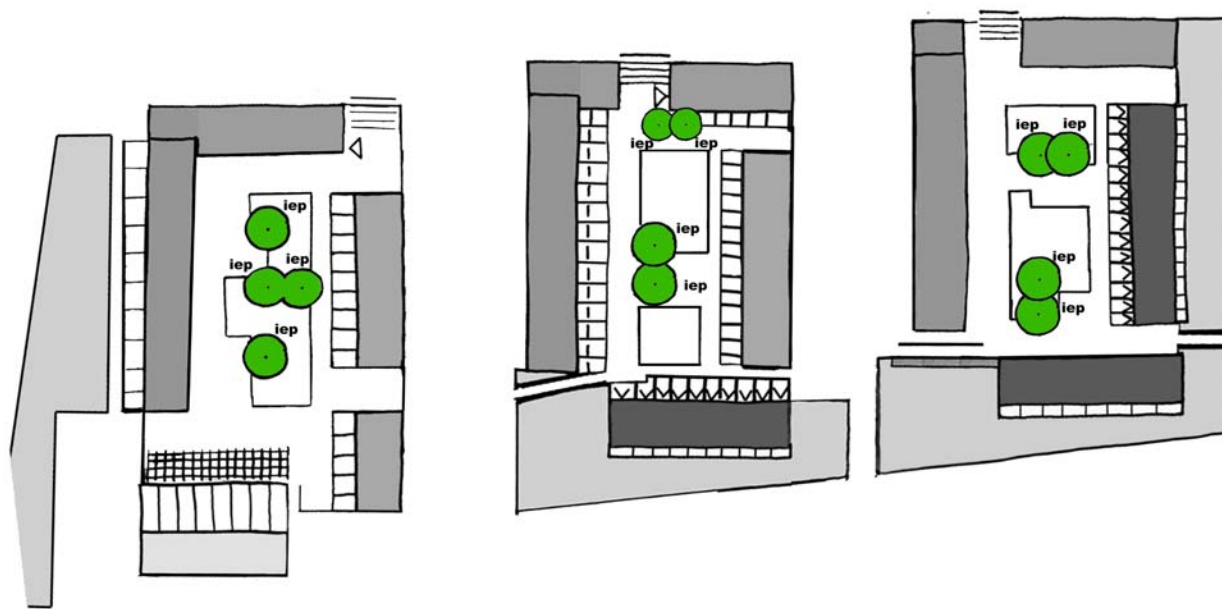
De parkeergarage onder het dek krijgt een open karakter. Door de openingen in het dek en de transparante trappartijen stroomt er veel daglicht binnen. De ruimte zelf is echter niet vrij toegankelijk voor publiek, het is een afsluitbare ruimte die alleen toegankelijk is door middel van een toegangspas of code. Er moet veel aandacht besteed worden aan aspecten die de sociale veiligheid vergroten. De garage bestaat uit gecompartmenteerde ruimtes, zodat deze alleen te betreden is het trappenhuis of een privé entree. Er zal gedacht moeten worden aan minimaal 5-10 parkeerplekken die ruimte gaan maken voor de boomvakken.



Bomen

In de parkeerruimte zullen bomen komen, ook zullen enkele bestaande bomen blijven staan. In het dek komen zo grote gaten waaruit beplanting steekt. In zowel de parkeergarage als boven het dek draagt dit bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De bomen vormen ook een soort visuele afscheiding. De kruinen van vooral de grote bomen filteren enigszins het zicht vanuit de hoogbouw in de tuinen van de laagbouw en omgekeerd het zicht op de hoge flat.

De parkeergarage krijgt meer lichttoevoer door de openingen, het groen draagt bij aan een vriendelijker karakter. Het is wel zo dat er in de parkeergarage voldoende ruimte gereserveerd moet worden om deze bomen een kans te geven zich te ontwikkelen (te blijven leven). Op de onderstaande kaart is te zien welke bomen behouden kunnen worden. Mogelijk zijn enkele bomen niet in te passen in verband met bebouwing.



Technisch Programma van Eisen

Aanvullende eisen

1. De gebouwde nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in de bebouwing.
2. Afvalinzameling voor de woningen wordt geïntegreerd in de bouwblokken.
3. Fietsenbergingen worden geïntegreerd in de bouwblokken
Voor het stallen van de (brom)fiets bij de toekomstige woningen geldt:
 - a. per woning is tenminste één, van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare bergruimte aanwezig, waarvan de vloeroppervlakten ten minste 3,5 m² meter is en waarvan de breedte tenminste 1,5 meter en de hoogte boven die oppervlakte tenminste 2,1 meter is of
 - b. per woning is tenminste een overdekte stallingsmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig in een gemeenschappelijk overdekte stallingsvoorziening maximaal 50 meter van de woning.
De ontwikkelaar/bouwer is vrij om te kiezen voor één van deze twee mogelijkheden. Een uitzondering geldt voor seniorenwoningen. Hier is optie 1 verplicht, met als bijkomend criterium dat de drempelhoogte maximaal 20 mm mag zijn. Dit om de berging scootmobiel- en rolstoelvriendelijk te houden
4. Elk veld is voorzien van minimaal één hellingbaan, of het dek is bereikbaar via een lift.

Bouwplannen worden getoetst aan

- Handboek voor Toegankelijkheid (5^e druk)
- Politiekeurmerk Veilig wonen
- DUBO- eisen
- Voor technische eisen Openbare ruimte zie buitenruimteplan OKRA.

Planproces

Het SPvE maakt onderdeel uit van een samenhangend geheel van producten die zorg moeten dragen voor de herstructurering van de Poptahof. Het SPvE is een instrument in de serie van producten op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit. Het SPvE vormt een nadere uitwerking en invulling van het SP Poptahof en is aanvullend aan het (ontwerp) bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1.

Het SPvE bevat de stedenbouwkundige uitwerkingsregels voor de verschillende velden en niet de architectonische uitwerkingsregels.

De architectonische uitwerkingsregels zullen nog in een apart Beeldkwaliteitplan worden neergelegd. Dit Beeldkwaliteitplan zal in overleg met de coördinerend architect en de welstandscommissie als leidraad voor de architectonische uitwerking en welstandstoetsing worden opgesteld.

Het SPvE wordt per bouwveld of voor meerder samenhangende bouwvelden opgesteld in overleg met de ontwikkelaar van de bouwvelden en de architect(en). Het SPvE vormt het kader voor de beoordeling van de bouwplannen voor verschillende woonblokken, natuurlijk naast andere toetsingskader, zoals het bestemmingsplan en de bouwverordening.

Ook vormt het SPvE een kader waarbinnen het kwaliteitsteam adviseert over de plannen voor een veld. De rol van dit kwaliteitsteam is de stuurgroep onafhankelijk van de projectorganisatie te adviseren bij vooraf nader te bepalen producten. Op de korte termijn is dit: het VO voor het eerste bouwplan (veld 7).

Het SPvE voor veld 5, 6 en 7 is opgesteld door Vakteam RO in opdracht van de GEM Poptahof aan de hand van 2 workshop. Ook heeft bilateraal overleg over onderdelen tussen Vakteam RO en de ontwikkelaar Kristal en de architectenbureaus van veld 6 en 7 Molenaar & Van Winden en Mecanoo (tevens coördinerend architect). Het concept SPvE zal na behandeling in de Stuurgroep aan het buurtplatform Poptahof worden voorgelegd.

Vervolgens zal het SPvE worden afgerond en aan de gemeenteraad worden aangeboden.



Literatuurlijst

Gemeente Delft, Masterplan Poptahof, Delft 2003

Gemeente Delft, Herstructurering Poptahof, Sociaal Economisch Programma, Delft 2005.

Holland Branding Group, Poptahof, een onderzoek naar identiteit, juni 2005.

OKRA landschapsarchitecten, Concept Buitenruimte Poptahof, Utrecht 2005.

Palmboom & van den Bout, Stedenbouwkundig plan, Poptahof Delft, Rotterdam 2004.

