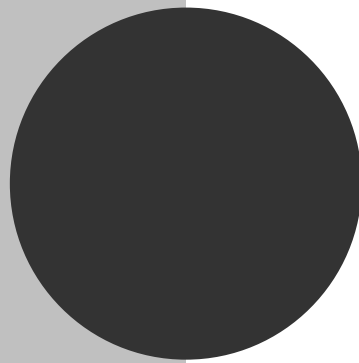
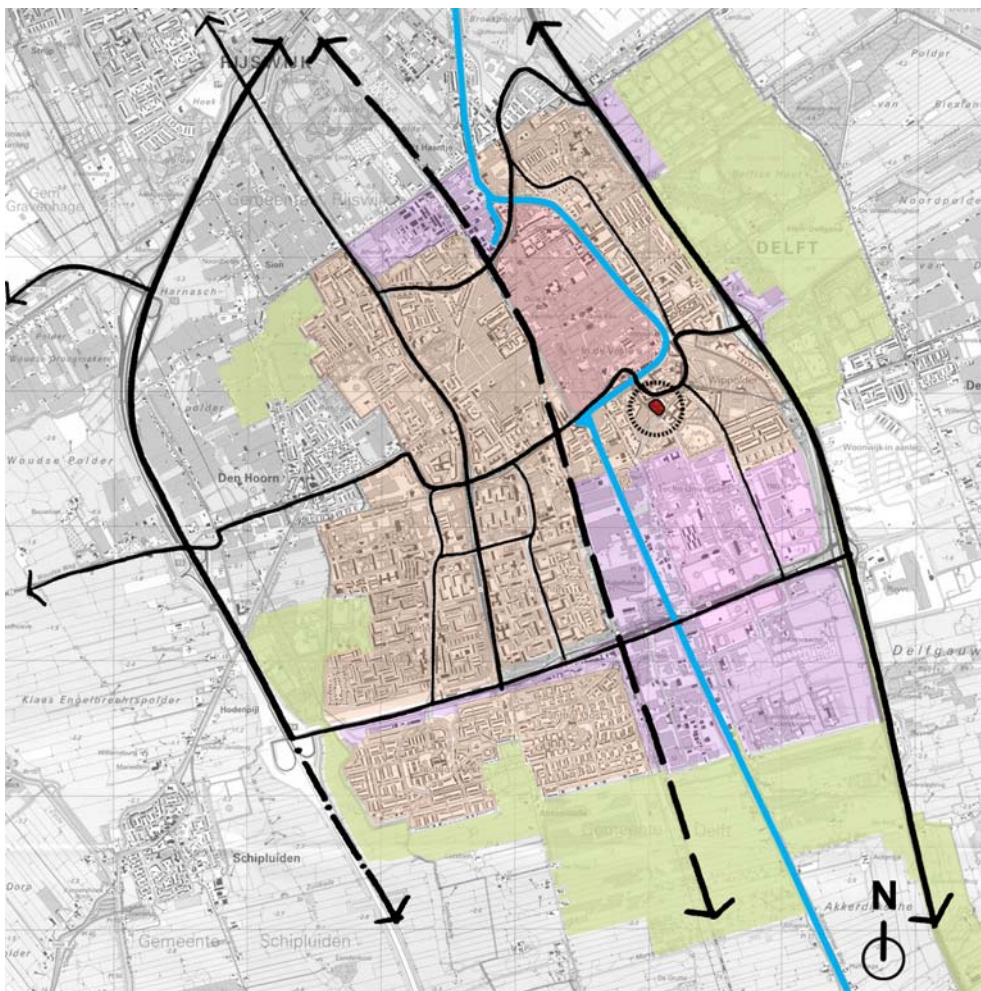


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Studentenhuisvesting De Vries van
Heystplantsoen**





Afbeelding 1: Ligging in de stad

1. Inleiding

Als onderdeel voor de plannen voor de herontwikkeling van het noordelijk TU-gebied is door Duwo een bouwplan ontwikkeld voor het gebouw aan de westelijke zijde van het De Vries van Heystplantsoen, het voormalige gebouw voor Scheikundige Propedeuse. Het gebouw is beschermd als rijksmonument vanwege het waardevolle trappenhuis. Ook het voorgebouw aan de parkzijde, de zogenoemde “villa”, is cultuurhistorisch waardevol, zeker ook in relatie tot het beschermde trappenhuis.

Over de sloop van het gebouwdeel aan de Michiel de Ruyterweg is overeenstemming met de Rijksdienst voor Monumentenzorg (RDMZ). Sloop van dit deel is noodzakelijk vanwege de aanleg van tramlijn 19 over de Michiel de Ruyterweg.

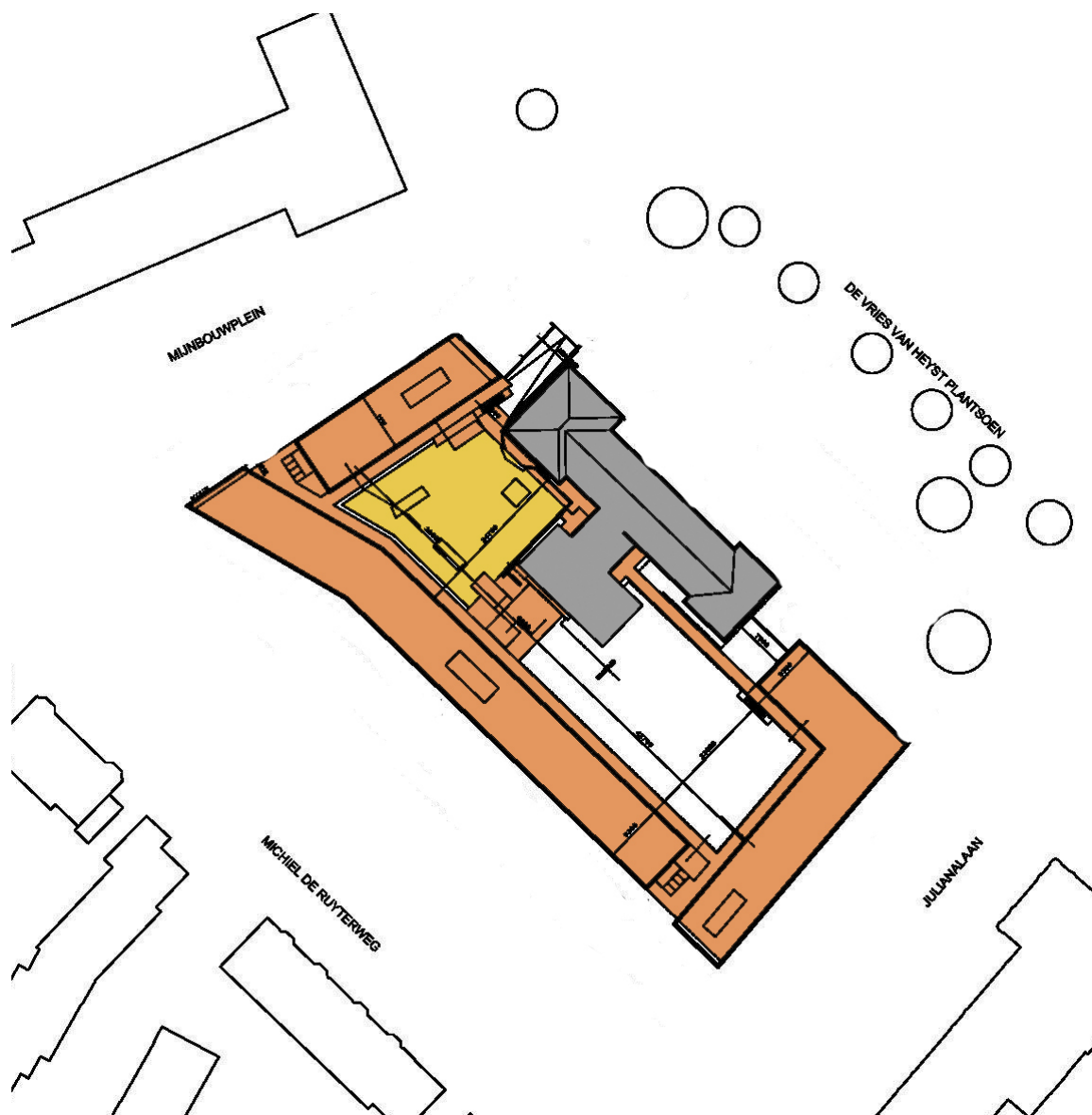
Het bouwplan voorziet in handhaving van het trappenhuis en de villa aan de plantsoenzijde en bebouwing aan de drie overige zijden, waarmee trappenhuis en villa als het ware worden ingepakt door een jas van nieuwbouw. De rooilijn aan de Michiel de Ruyterweg wordt ten opzichte van de bestaande rooilijn met 12,5 meter teruggelegd, ten behoeve van de inpassing van de nieuwe tramhalte.

Een en ander is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan TU Noord (De noordelijke Wippolder). Omwille van een positief welstandsadvies is het bouwplan zodanig aangepast dat het op enkele punten afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Realisatie van het bouwplan vergt daarom een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in artikel 50 lid 5 van de Woningwet.

2. Beschrijving van het bouwplan

Het bouwplan bestaat deels uit sloop/nieuwbouw en deels verbouwing van de bestaande villa tot studenteneenheden. Het monumentale trappenhuis krijgt ook in het nieuwe bouwplan een rol als centraal trappenhuis. De nieuwbouw bestaat uit 6 bouwlagen. Oud- en nieuwbouw vormen een 8-vorm. Het noordelijke binnenterrein wordt benut voor gebouwde parkeerplaatsen met hierboven een beloopbaar dek. Het zuidelijke binnenterrein blijft geheel open.

De rooilijn van de nieuwbouw blijft aan de plantsoenkant enkele meters achter de rooilijn van de villa.



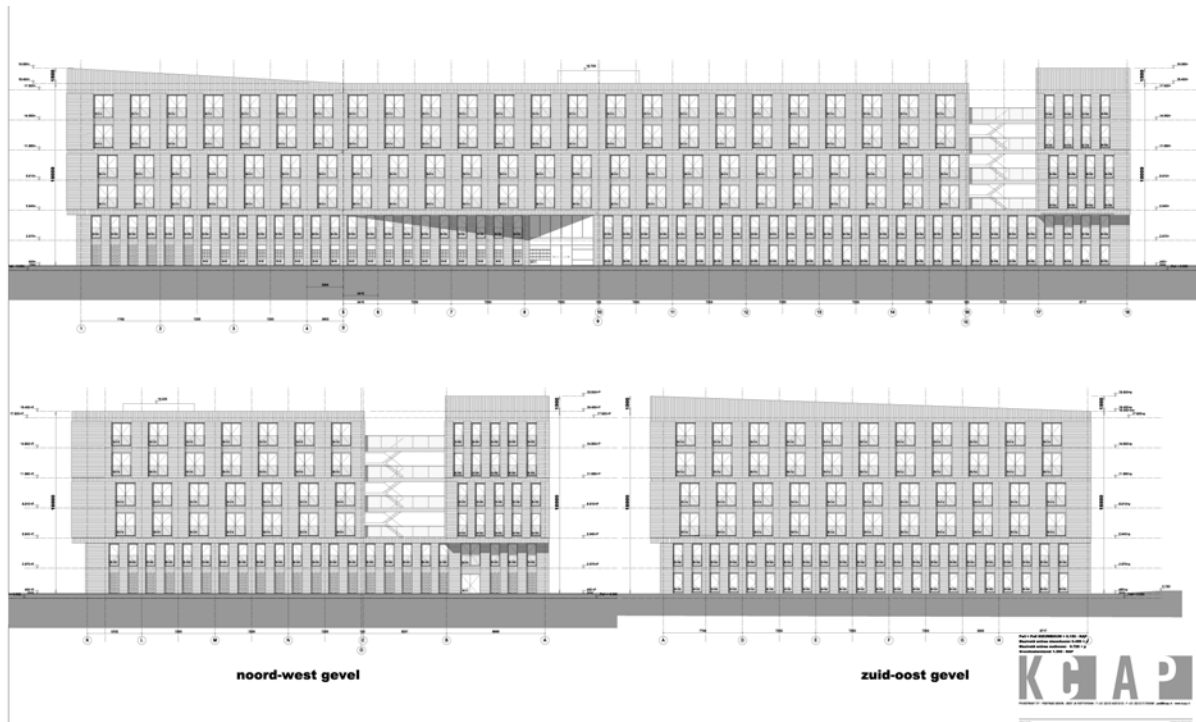
afbeelding 2: plattegrond bouwplan

De onderste twee bouwlagen vormen de plint van het gebouw. Dit komt tot uitdrukking in de continuïteit van de onderste lagen langs de rooilijnen van het gebouw. Ze markeren de hoofdingang aan de Michiel de Ruyterweg. De vierlaagse bovenbouw is op enkele hoeken geknipt. Daarnaast steekt deze op enkele hoeken over: dit zijn de aan de plantsoenkant beide bouwdelen aan weerszijden van de villa, aan de Mijnbouwstraat de hoek met de Michiel de Ruyterweg, aan de Michiel de Ruyterweg de hoek met de Julianalaan. Alleen dit

laatste overstek past niet binnen het bouwvlak van het ontwerpbestemmingsplan TU Noord. Het overstek bedraagt 1,0 meter.

Op twee hoeken loopt de dakrand geleidelijk omhoog: de hoek Michiel de Ruyterweg-Mijnbouwstraat parallel aan de Michiel de Ruyterweg, de hoek Michiel de Ruyterweg-Julianalaan parallel aan de Julianalaan.

Deze verhogingen van de hoeken komen voort uit het werkboek Beeldkwaliteit Noordelijk TU-gebied. De dakrand loopt op deze plaatsen op tot maximaal 19,5 meter ten opzichte van het maaiveld.



afbeelding 3: gevels aan respectievelijk Michiel de ruyterweg, Mijnbouwstraat en Julianalaan



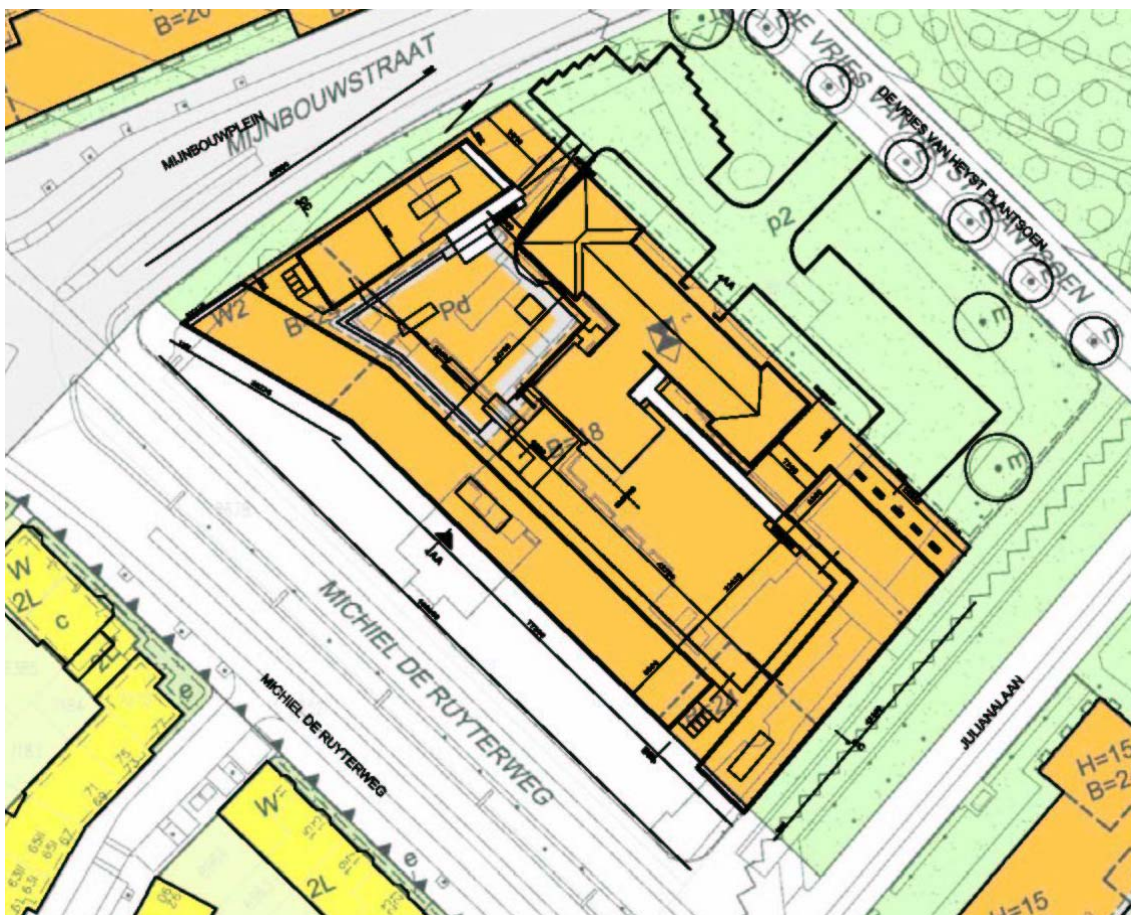
afbeelding 4: gevel aan de Vries van Heystplantsoen

3. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan

Het bouwplan wijkt op de volgende punten af van het ontwerpbestemmingsplan TU Noord:

- Het oversteken van de 3^e tot en met 6^e bouwlaag (verdieping 2 tot en met 5) op de hoek van de Julianalaan en de Michiel de Ruyterweg. Dit overstek ligt 1,0 meter buiten het bouwvlak.
- Aan de Michiel de Ruyterweg en aan de Julianalaan wordt door het geleidelijk stijgen van de daklijn de 18 meter maximale bouwhoogte overschreden. Op de hoeken mag tot maximaal 24 meter hoog worden gebouwd, over een lengte van 24 meter op de hoek van de Michiel de Ruyterweg/Mijnbouwplein en over een lengte van 15 meter op de hoek van de Julianalaan/Michiel de Ruyterweg. De maximale bouwhoogte van het bouwplan van , 19,5 meter past ruimschoots binnen de maximale bouwhoogte van 24 meter, maar niet binnen het vlak waarvoor deze maximale bouwhoogte geldt. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met een geleidelijke verhoging over een langer vlak.

De afwijkingen hebben geen stedenbouwkundige, verkeerskundige of milieutechnische implicaties en zijn zodanig marginaal dat een ruimtelijke onderbouwing volstaat.



afbeelding 5: bouwplan over bestemmingsplankaart: overschrijding op hoek Michiel de Ruyterweg en Julianalaan

4. Korte beschrijving van bestaande situatie

De huidige bebouwing bestaat uit de te handhaven villa aan het de Vries van Heystplantsoen, het monumentale trappenhuis binnenin het complex en een gebouwdeel aan de Michiel de Ruyterweg met ruimten voor onderwijs bestaande uit 4 vleugels haaks op de Michiel de Ruyterweg met een hoogte van ca. 13 meter. De koppen van het complex aan de Julianalaan en de Mijnbouwstraat worden gevormd door de twee buitenste vleugels. Voor de Villa ligt een voortuin die samen met de zijtuinen aan de Julianalaan en Mijnbouwstraat wordt gemarkeerd door een lage voetmuur.



afbeelding 6: luchtfoto van de bestaande situatie

5. Mobiliteit

De beschreven afwijkingen hebben geen invloed op de mobiliteit in het gebied.

6. Milieuaspecten

De beschreven afwijkingen hebben geen invloed op de verschillende milieu-aspecten.

7. Stedenbouw

De aanpassingen van het bouwplan die tot afwijkingen van het ontwerpbestemmingsplan leiden, komen voort uit aanpassingen om het plan te laten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en het werkboek Beeldkwaliteit Noordelijk TU-gebied.

Het overstek van 1 meter aan de Michiel de Ruyterweg begint pas op bouwlaag 3 en heeft geen negatieve invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte. De bouwhoogte wijkt op een tweetal punten af van de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan, maar past bij de intenties van het ontwerpbestemmingsplan en het Werkboek Beeldkwaliteit noordelijke TU-gebied, namelijk om de hoeken van de Michiel de Ruyterweg met de Mijnbouwstraat en de Julianalaan extra accent te geven met een grotere bouwhoogte. Op een tweetal punten is de hoogte ca. 19 meter in plaats van 18 meter. Daarentegen zijn de hoeken slechts 19,5 meter daar waar het ontwerpbestemmingsplan 24 meter toestaat.

De welstandscommissie kon met eerdere voorstellen niet instemmen, maar het voorliggende bouwplan wel. Het betreft hier architectonische aanpassingen die de stedenbouwkundige situatie niet wezenlijk beïnvloeden, maar die wel de beeldkwaliteit ten goede komen.

8. Cultuurhistorie

De beschreven afwijkingen hebben geen invloed op de wijze van omgang met de monumentale en cultuurhistorische bebouwing.

9. Procedure

Het bouwplan wijkt op details af van het ontwerpbestemmingsplan TU Noord. Derhalve is er in de gedachte van het raadsbesluit van 22 december 2005 inzake de nieuwe opzet ontwikkelingsplannen besloten dat een ruimtelijke onderbouwing wordt vastgesteld door B&W zonder separate inspraak.

De bouwaanvraag en de ruimtelijke onderbouwing worden samen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

10. Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier ontwikkeling. De afwijking van het ontwerpbestemmingsplan heeft geen financiële consequenties..

11. Samenvatting en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering van twee ondergeschikte afwijkingen van het ontwerpbestemmingsplan TU Noord. Er bestaan geen stedenbouwkundige, milieutechnische of verkeerskundige bezwaren tegen dit bouwplan.

Vakteam Ruimtelijke Ordening, Delft, 7 december 2006

Bestand: RO Studentenhuisvesting dVvH 061207.doc