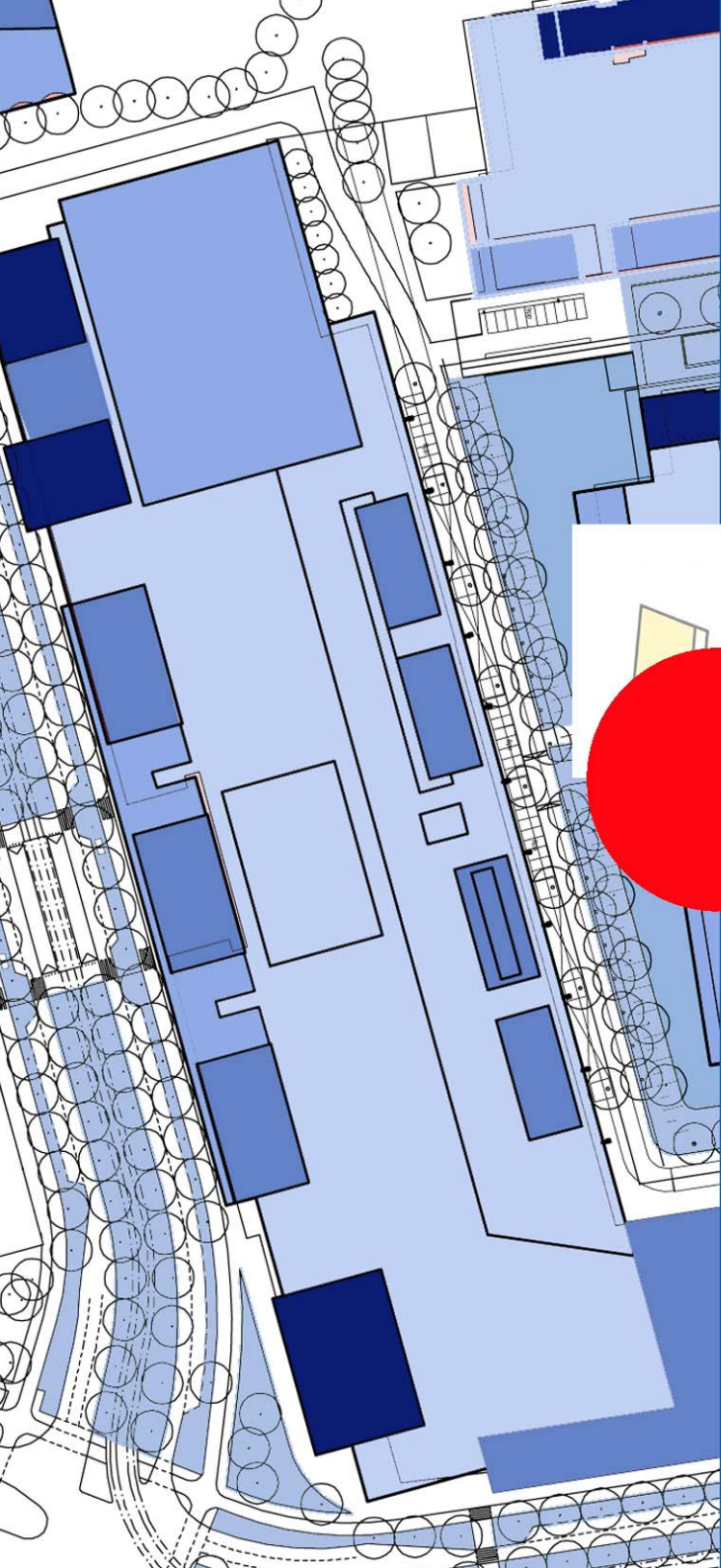




Beeldkwaliteitplan Winkelcentrum In de Hoven



Gemeente Delft

Vakteam Ruimtelijke Ordening

Delft, 8 maart 2007

Colofon:

Beeldkwaliteitplan Winkelcentrum In de Hoven
8 maart 2007

Opsteller:

Vakteam Ruimtelijke Ordening
Gemeente Delft

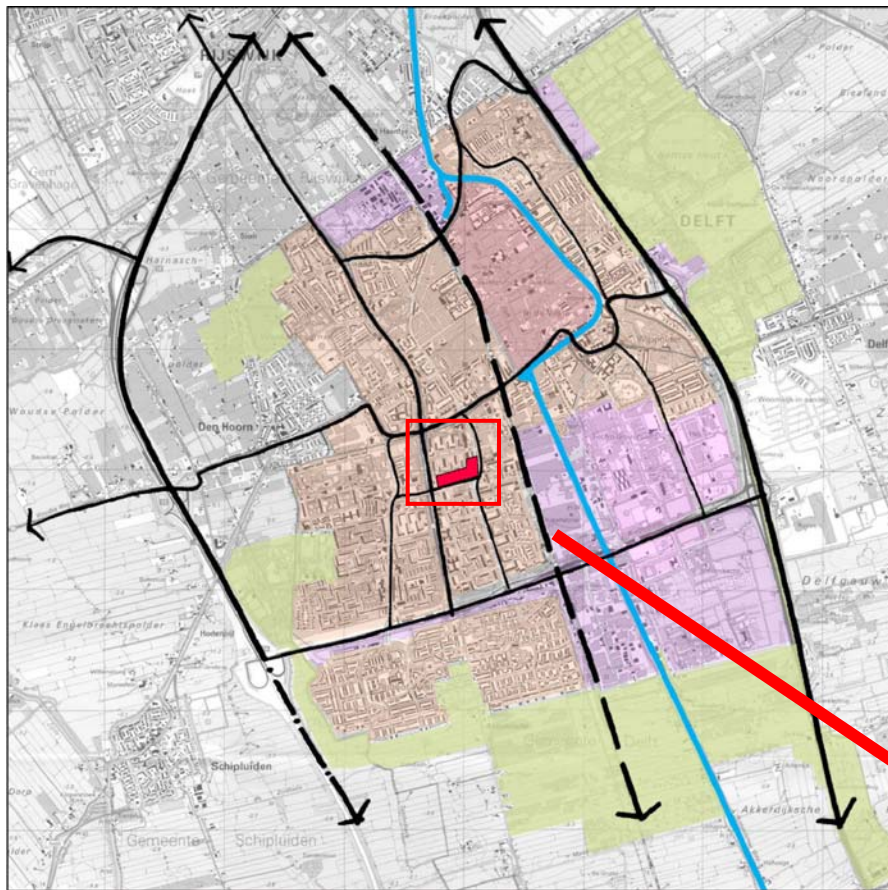
Ontwerp:

DKV architecten

Beeldkwaliteitplan Winkelcentrum In de Hoven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1		
Inleiding	3	Architectonische opgave	27
Aanleiding	3		
Opgave: beeldkwaliteitplan	3	Openbare ruimte	29
Leeswijzer	3	Stedenbouwkundige opgave	29
Proces	5	Architectonische opgave	31
Invulling	5	Parkeren/Laden en lossen	33
Vast te stellen beeldkwaliteitseisen	7	Stedenbouwkundige opgave	33
Uitgangspunten	9	Architectonische opgave	35
Ontwikkelingsvisie Delft 2025	9	Materialen	37
Stedenbouwkundig Plan Poptahof	9	Baksteen	37
Ontwikkelingsplan Winkelcentrum	9	Toegevoegde materialen	37
Boulevard	11	Details	37
Stedenbouwkundige opgave	11	Bijlagen	39
Architectonische opgave	13	Begrippenlijst	41
Winkelcentrum In de Hoven	15	Bestemmingsplankaart	43
Plint	17	Programma	45
Stedenbouwkundige opgave	17		
Architectonische opgave	19		
Stedelijk wonen	23		
Stedenbouwkundige opgave	23		
Architectonische opgave	23		
Bovenwereld	27		
Stedenbouwkundige opgave	27		



Ligging plangebied



Inleiding

Aanleiding

In het kader van de herstructurering van de Poptahof wordt het winkelcentrum In de Hoven in opdracht van de eigenaar van Van de Vorm Vastgoed BV uitgebreid met 9000 m² publieksgerichte functies, waaronder 7500 m² winkelruimte, op de begane grond en circa 330 woningen en de bijbehorende 1300 parkeerplaatsen daarboven.

Inhoudelijke opgave

Door de ambitieuze ontwikkeling van het winkelcentrum ontstaat een compact stedelijk winkelgebied dat ook aan de buitenzijde een gevel met winkels aan de openbare ruimte heeft. Daarnaast worden erboven de winkels parkeervoorzieningen gerealiseerd en woningen. Door deze combinatie van functies ontstaat een nieuwe gevelwand langs de Martinus Nijhofflaan, de Papsouwselaan als 'Boulevards' en de Troelstraan als aansluiting op het woongebied van de Poptahof.

De nu veelal anonieme openbare ruimte wordt deels bebouwd/verdicht, het resterende deel moet een hoge (verblijfs)kwaliteit krijgen. In het winkelcentrum komt nieuwe (semi)openbare ruimte.

Ook bij de bebouwing is van een trendbreuk sprake: de monotone jaren 60-sfeer wordt vervangen door een nieuwe gevarieerde stedelijkheid.

Ook zijn er andere projecten langs genoemde openbare ruimte, waar deze ontwikkeling op afgestemd dient te zijn, zoals veld 8 en 10 van de Poptahof, de Sporthal Buitenhof en Albert Heijn.

De openbare ruimte verandert ook met de uitvoering van het LVVP (Lokaal Verkeer en Vervoers Plan) door herinrichting van de lanen in de Voorhof en de aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Provincialeweg.

In samenhang met de plannen zullen ook de tramhaltes een nieuwe plaats krijgen, afgestemd op de routing in de openbare ruimte en die in het winkelcentrum.

Voorgeschiedenis

Na het Masterplan Poptahof van april 2003 is in november 2004 het Stedenbouwkundig Plan Poptahof van Palmboom & Van den Bout vastgesteld door de gemeenteraad als kader voor de herstructurering van de Poptahof. Vervolgens is in december 2005 het Ontwikkelingsplan winkelcentrum In de Hoven vastgesteld. Op 2 februari 2006 is de ontwikkelingsovereenkomst Winkelcentrum In de Hoven ondertekend. De plannen zijn inmiddels opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Zuidwest, deelgebied 1, dat op 30 november 2006 is vastgesteld door de Gemeenteraad.



Opgave: beeldkwaliteitplan

Dit Beeldkwaliteitplan (Bkp) is een uitwerking van het in het Ontwikkelingsplan gestelde kader in de vorm van stedenbouwkundige kwaliteitskader en de architectonische spelregels voor de bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte. Van stedenbouwkunde naar architectuur bestaat een glijdende schaal van gedetailleerde stedenbouwkundige naar globale architectonische uitspraken. De uitwerking van de architectuur ligt uiteraard bij de architecten.

De ontwikkeling van het winkelcentrum heeft een hoge complexiteit en zal in verschillende fasen plaatsvinden. Het Bkp moet ook in de tijd de kwaliteit en samenhang van de (deel)plannen waarborgen.

Er worden zaken benoemd en uitgewerkt die niet in het ontwikkelingsplan of bestemmingsplan zijn vastgelegd. Voor enkele plan onderdelen worden principe oplossingen nader uitgewerkt.

Leeswijzer

Er is gekozen voor een tweeledige opbouw.

- I. Een formeel vast te stellen matrix met regels. Deze min of meer meetbare regels worden vastgesteld als aanvulling en vervanging van de geldende Welstandsnota.
- II. Uitwerking en nadere uitleg van het eerste deel.



Foto Winkelcentrum aan de Martinus Nijhofflaan

Proces

Invulling

Voor de bewaking van de kwaliteit gedurende de (lange) realisatieperiode van het winkelcentrum wordt een kwaliteitsteam ingesteld. Het kwaliteitsteam krijgt de coördinerend architect als inhoudelijk voorzitter.

De bouwplannen zullen in 3 fasen van het ontwerp getoetst worden aan het beeldkwaliteitplan door het kwaliteitsteam in overleg met de Welstandscommissie.

De kwaliteitsborging heeft op deze wijze een eigen solide plek in de organisatie van het proces. Het beeldkwaliteitplan is onderdeel van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij. Het is het resultaat van intensief overleg en workshops met de ontwikkelende partij en de coördinerend architect en daarmee ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam zal bestaan uit de volgende disciplines:

- Coördinerend architect (inhoudelijk voorzitter).
- Stedenbouwkundige Vakteam RO.
- Lid Commissie Welstand en Monumenten.
- Coördinerend architect Poptahof.

De coördinerend architect is benoemd door de Stuurgroep van de Poptahof.

De taak van het kwaliteitsteam kan breder worden gezien dan alleen het toetsen van de architectuur:

- in 3 fasen toetsen van bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan (Schets-, Voorlopig- en Definitief ontwerp);
- rapporteren aan de Stuurgroep;
- afstemming met Welstandcommissie.

Welstandsnota

Het beeldkwaliteitplan zal de gemeentelijke welstandsnota voor het gedeelte van het winkelcentrum in de Hoven vervangen. In verband hiermee wordt het beeldkwaliteitplan ter advies voorgelegd aan de welstandscommissie.

Ook wordt het voorgelegd aan het college en de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, om vervolgens door de Gemeenteraad te worden vastgesteld.

Voordat het beeldkwaliteitplan naar de commissie gaat zal er voor ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden een inspraakronde plaatsvinden.

Haalbaarheidsclausule

Kwaliteit is het uitgangspunt in alle gevallen. Andere oplossingen zijn alleen mogelijk als de geboden kwaliteit minimaal gelijk is aan de beoogde kwaliteit als beschreven in dit beeldkwaliteitplan. Deze voorstellen

worden beoordeeld en getoetst door het kwaliteitsteam.

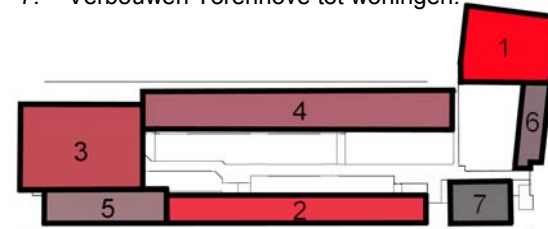
Fasering

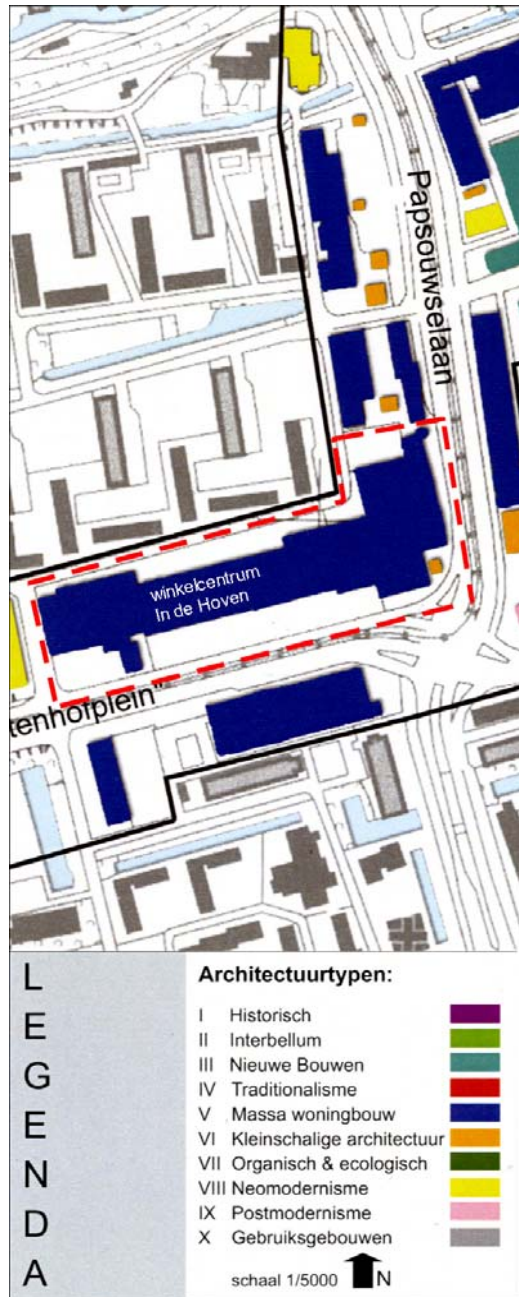
Het winkelcentrum wordt in verschillende fasen tot ontwikkeling gebracht. Allereerst moeten door de nieuwbouw van een parkeergarage de te bebouwen parkeerterreinen worden vrijgemaakt om hier nieuwbouw toe te kunnen voegen. De volgende fasering is het uitgangspunt, maar kan afhankelijk van ontwikkelingen nog wijzigen:

1. Parkeergarage Papsouwselaan.
2. Winkels en woningen Martinus Nijhofflaan, exclusief locatie tankstation.
3. Uitbreiding parkeergarage C1000.
4. Winkels en woningen Troelstralaan.
5. Winkels en woningen (hoogbouw) aan Martinus Nijhofflaan op locatie tankstation.

Daarnaast zijn er nog twee mogelijke vervolgfases:

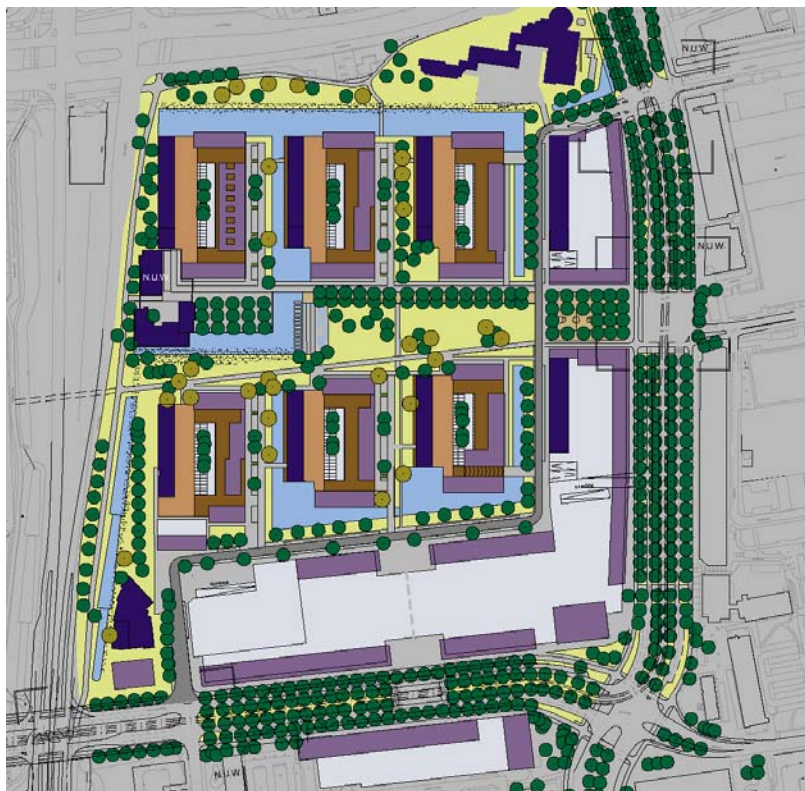
6. Winkels en woningen tussen parkeergarage en Torenhove.
7. Verbouwen Torenhove tot woningen.





Vast te stellen beeldkwaliteitseisen

	Winkelcentrum	Plint	Stedelijk wonen	Bovenwereld
Algemene uitgangspunten	Modern, efficiënt, aantrekkelijk stadsdeel-winkelcentrum, woningen erboven. Hoog kwaliteitsniveau, ambitie compacte stad. Meervoudig ruimtegebruik.	Uitstraling hoogwaardig en representatief, publieksgericht. Rondom voorkant kwaliteit.	Begeleiding boulevard door samenhangende, architectonisch afgeronde eenheden, woningtypologie herkenbaar.	Sculpturaal, woningtypologie herkenbaar. Uniek
Gebouw in omgeving	Boulevard & Poptahof, rondom open/ voor-kanten. verblijfskwaliteit hoog, pleintjes als hoogwaardige openbare ruimte. Max. kwaliteit in openbare ruimte van verblijfsgebieden	Plint heeft binding met de straat, open en transparant, geen achterkanten. Adressen aan de straat.	Visuele relatie met de straat, begeleiding straat. Daklandschap is groen.	Unieke bovenwereld, geen relatie met de straat.
Maatvoering	circa 300 x 100 meter.	Martinus Nijhofflaan Paps.In./Troelstraln. Overstek 2 – 4 ½ m. Overstek 2 – 3 m. Hoogte 6 – 9 m. Hoogte 4 – 7½ m.	Martinus Nijhofflaan: 5 – 7 bouwlagen + plint Papsouwselaan: max. 6 bouwlagen + plint Troelstralaan: max. 4 bouwlagen + plint	Martinus Nijhofflaan: max. 42 of 75 m. Papsouwselaan: max. 24 m. Troelstralaan: max. 18 m.
Bouwvolume en plastic	Een samenhangend complex, meerdere herkenbare gevarieerde deelfasen. Sculpturaal.	Doorgaande lijn, vlakke gevel, eventueel terugliggende rooilijn tpv. entrees.	Leesbare architectonische eenheden, zowel horizontale als verticale geleding. Kleine korrelgrootte	Architectonische eenheden, zowel horizontale als verticale geleding.
Gevelcompositie	Duidelijke samenhang, per deelfase verschillend, rondom doorlopend, doorgaande Plint, geen achterkanten.	Doorgaande Plint, met woning, passage- en parkeergarage entrees verbijzonderd.	Leesbaarheid gevel, bestaat uit architectonische eenheden, de hoek om ontworpen, balkons binnen gevelvlak/kader.	Vrije compositie, de hoek om ontworpen, uitkragende balkons/serres zijn onderdeel van de compositie, woningtypologie herkenbaar.
Maaiveldaanluiting	Entrees van woningen aan de straat, doorgaande LV route in passage, winkels met voorkant naar de straat, samenhang verblijfsgebied.	Hoofdentrees springen eruit, overige entrees voegen zich naar de doorgaande lijn.	Entree woningen aan de straat en herkenbaar in de Plint.	Entree woningen aan de straat en herkenbaar in de Plint.
Gevelbeëindiging bovenaan en dakvorm	Heldere beëindiging, unieke bekroning	Overstek geeft duidelijke beëindiging van de Plint, bij hoofdentrees grotere hoogte.	Duidelijke beëindiging van het bouwvolume, technische ruimten ed. integreren in volume.	Duidelijke beëindiging bouwvolume, boven de 50 meter beëindiging met unieke bekroning, technische ruimten ed. integreren in volume.
Textuur, materiaal, kleur en detaillering	Woongebouwen hoofdzakelijk in baksteen, niet-woongebouwen voornamelijk in andere materialen.	Raamwerk met panelen van glas, aangevuld met diverse materialen 80% transparant, 20% gesloten, geen dichtgeplakte vlakken.	Hoofdmateriaal baksteen in natuurlijke tint, toegevoegde materialen met natuurlijke uitstraling. Daklandschap > materialen vrij.	Afwijkend in materiaal en expressie, baksteen toepassen als bindend element met Stedelijk wonen.



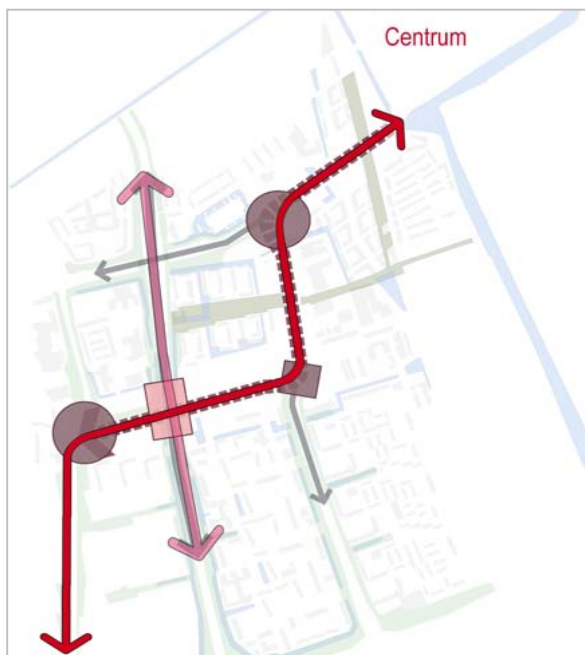
Plankaart Stedenbouwkundig Plan Poptahof (nov. 2004)



Plankaart Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven (dec. 2005)

Uitgangspunten

Verschillende plandocumenten en workshops dienen als basis voor dit beeldkwaliteitplan.



Ontwikkelingsvisie Delft 2025

Delft streeft naar het verbeteren van een groot aantal relaties. Een deel van deze relaties krijgen een ruimtelijke gestalte. In de ontwikkelingsvisie is dit vertaald naar een ruggengraat. De ruggengraat verbindt de binnenstad met de wijken en geeft de belangrijkste ontwikkelingszones van Delft weer voor de toekomst.

De aangewezen radialen houden de fragmenten van Delft bij elkaar. De Westlandseweg – Papsouwselaan - Martinus Nijhofflaan - Buitenhofdreef is er één van. Langs de radiale route wordt gestreefd naar een hoge mate van functiemenging: bijzondere woonvormen, parkeergarages, recreatie, winkels en andere voorzieningen.

Stedenbouwkundig Plan Poptahof

In het Stedenbouwkundig Plan (SP) wordt de toekomstige opzet van de Poptahof verbeeld. Binnen de Poptahof wordt een groot deel van de bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De hoogbouw wordt ingrijpend gerenoveerd in samenhang met de nieuwbouw per veld. De openbare ruimte wordt volledig heringericht, waarbij een nieuwe waterstructuur een belangrijk element vormt. De winkels langs de Papsouwselaan maken plaats voor nieuwbouw direct langs de laan. Nieuwe winkelruimte wordt bij de bestaande Hovenpassage toegevoegd om dit winkelcentrum te versterken en ook daar voorgevels langs de omringende openbare ruimte te verkrijgen. Het SP doet voor het gebied van het winkelcentrum vooral uitspraken over de openbare ruimte en over de bebouwingscontouren van het winkelcentrum geredeneerd vanuit de openbare ruimte.

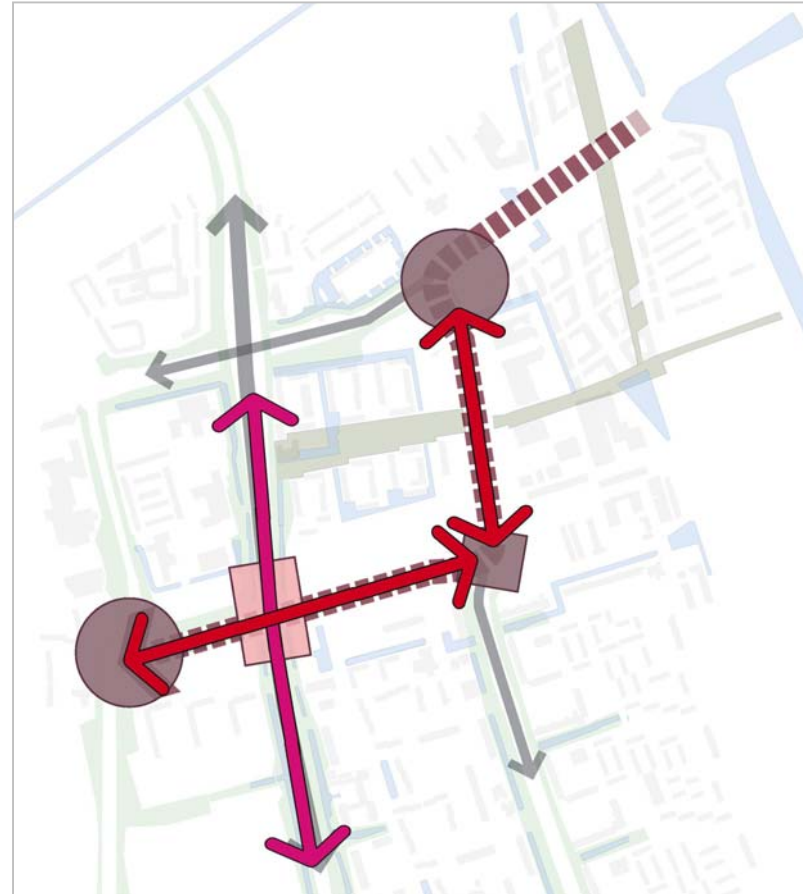
Ontwikkelingsplan Winkelcentrum

In het Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven, wordt de gebiedsvisie voor het winkelcentrum In de Hoven verwoord. Het is opgesteld om de ontwikkeling van het winkelcentrum juridisch en planologisch mogelijk te maken.

Het bestaande in zichzelf gekeerde winkelcentrum wordt door winkeluitbreidingen aan de zijde van de Martinus Nijhofflaan en de Troelstralaan en daarboven woningen met de bijbehorende buitenruimte en parkeervoorzieningen getransformeerd tot een compact stadsdeelcentrum met een multifunctioneel stedelijk programma. De visie is gebaseerd op voor het gebied relevante ontwikkelingen, regelgeving en beleidsstukken.



Referentiefoto gevarieerde gevelopbouw (Rotterdam, De Admiraal, Architecten Cie).



Ruimtelijke structuur Boulevard

Boulevard

Stedenbouwkundige opgave

Op grond van de ruggengraat-gedachte uit de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld voor de verbinding: Westlandseweg - Papsouwsesteenweg - Martinus Nijhofflaan - Buitenhofdreef. Voorstel is om de verkeersaders te transformeren tot een stedelijke Boulevard. Dit idee is voor de ontwikkelingen bij het winkelcentrum In de Hoven verder uitgewerkt. Opzet is om het beeld van de stad te veranderen: niet dezelfde hoogte en dezelfde dakvorm, maar variatie en herkenbaarheid.

Boulevard op stedelijk niveau

Vanuit het centrum van Delft gaan deze wegen een nieuwe Boulevard vormen die een verbinding legt tussen de binnenstad en de wijken Voorhof en Buitenhof. De Boulevard bestaat uit verschillende delen, gevormd door belangrijke **knooppunten** in de ruimtelijke structuur, zoals het Delflandplein, de toekomstige kruising van de Martinus Nijhofflaan en de Provincialeweg.

De nieuwe Boulevard komt terug in de plannen voor de Spoorzone, de herstructurering van de Poptahof, de uitbreiding van het Winkelcentrum In de Hoven en de Sporthal Buitenhof. Ook de nieuwbouw ter plaatse van het voormalige postkantoor aan de Papsouwsesteenweg past in deze visie.

Huidige situatie

De Martinus Nijhofflaan en Papsouwsesteenweg worden in de huidige situatie gekenmerkt door:

- achterkanten van winkels en parkeerterreinen;
- wegvloeiende en anonieme openbare ruimte;
- bebouwing uit jaren '60 met anonieme, monotone bebouwing;
- verkeersfunctie (wijkontsluitingskarakter) overheerst;
- groen karakter door fraaie doorgaande bomenrijen (in de Papsouwsesteenweg wel weinig groeiruimte bij trambaan).

Toekomstige situatie

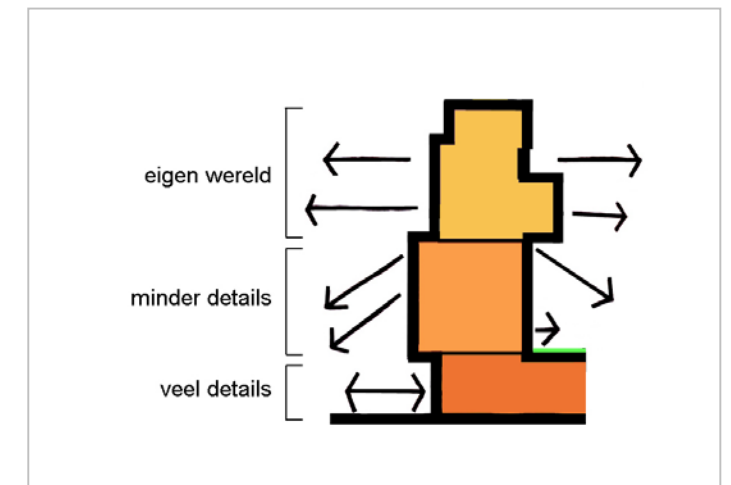
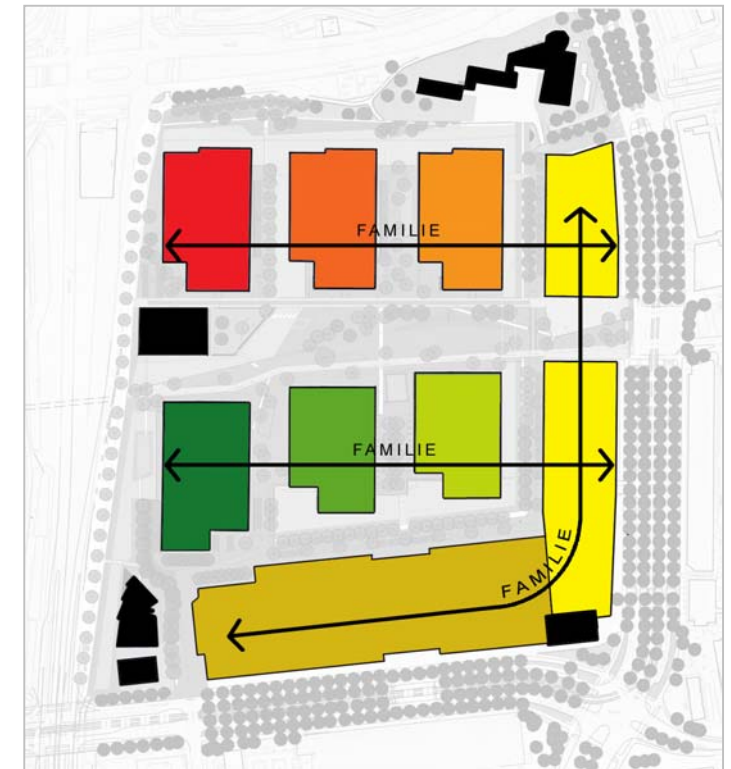
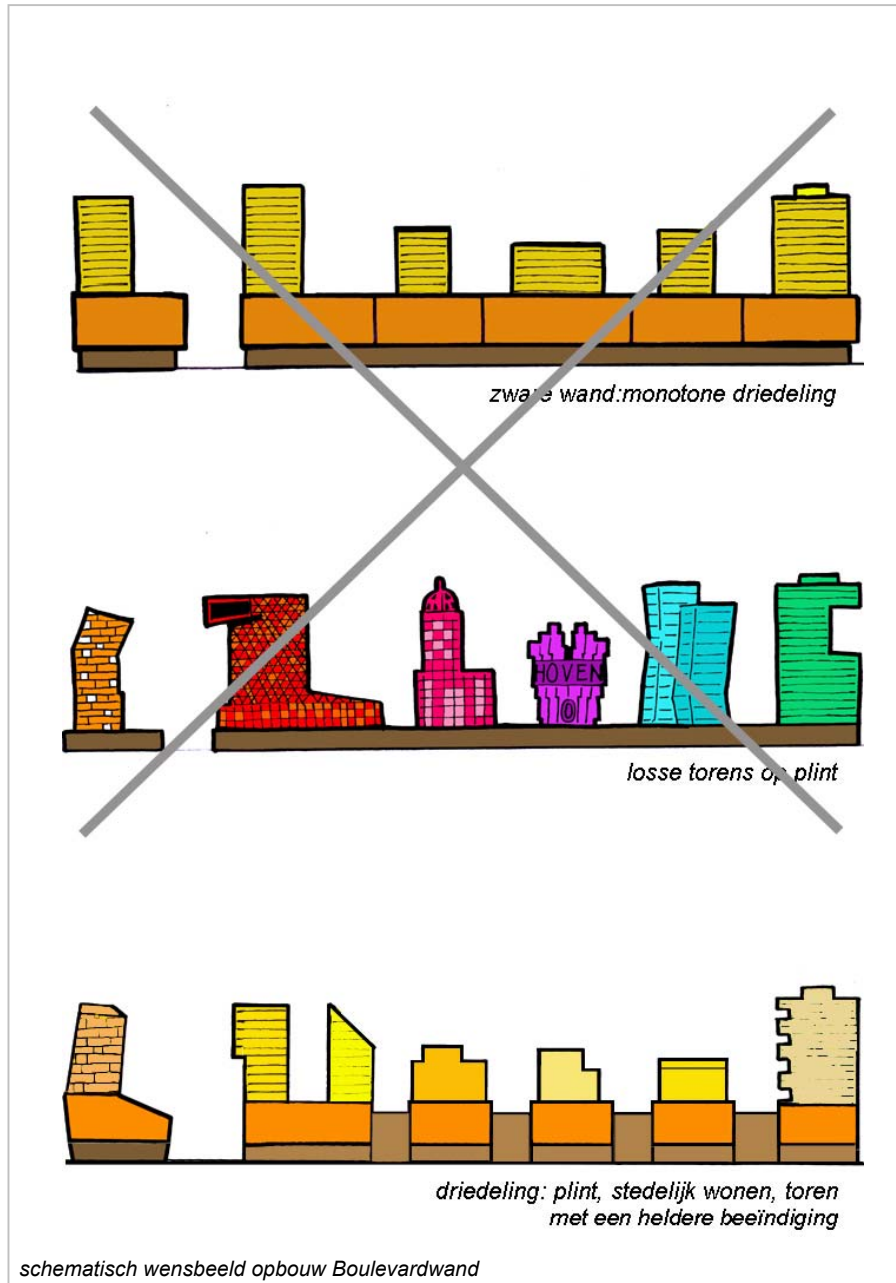
In de verschillende plannen worden de nu nog deels anonieme routes getransformeerd naar een vernieuwd stuk stad met verblijfskwaliteiten. Dit sluit aan op de uitgangspunten in het LVVP. De Boulevard krijgt op verschillende niveaus vorm, samenhang en inhoud:

- voorkanten naar de straat;
- ruimtelijke begeleiding door wandvorming en verbijzondering ter plaatse van knooppunten;
- continue Plint zorgt voor een samenhangend beeld;
- verblijfsfunctie (langzaam verkeer) langs de gevels en centraal in straatprofiel de stroomfunctie van het (auto)verkeer;

- groene aders van de stad door meerdere doorgaande bomenrijen (met ook een ecologische betekenis).

Meer gebruikswaarde, levendigheid en sociale controle door:

- inrichting van de openbare ruimte: herkenbare plekken met karakter;
- publieksgerichte functie in de Plint van de bebouwing;
- voorgevels in plaats van achterkanten;
- nieuwe woningen (nieuwe woonmilieus/woning typologieën) boven de Plint met een adres aan de straat dat betekent: een herkenbare entreepartij aan de Boulevard, rekening houden met de menselijke maat.



Architectonische opgave



De Boulevard doorkruist een stedelijk gebied dat steeds van karakter verschilt. Ook de gebieden aan weerszijden zijn veelal verschillend. Belangrijk bij de plannen voor de Boulevard, vergelijkbaar met de Poptahof, is andere architectuur te realiseren en daarmee een trendbreuk te veroorzaken ten opzichte van de huidige architectuur. Maar architectuur van herkenbare en begrijpelijke verschillen, architectuur die een relatie heeft met de plek waar het staat en de functie die de gebouwen hebben. Daarnaast is het noodzakelijk verschillende woningen en woningtypologieën te ontwikkelen in deze omgeving.

Er moet worden gezocht naar een balans tussen samenhang en verschil. De velden in de Poptahof en het winkelcentrum vormen een **familie**. De Dikke Van Dale zegt al iets over de gewenste samenhang:

fa·mj·lie (de ~ (v.), ~s)

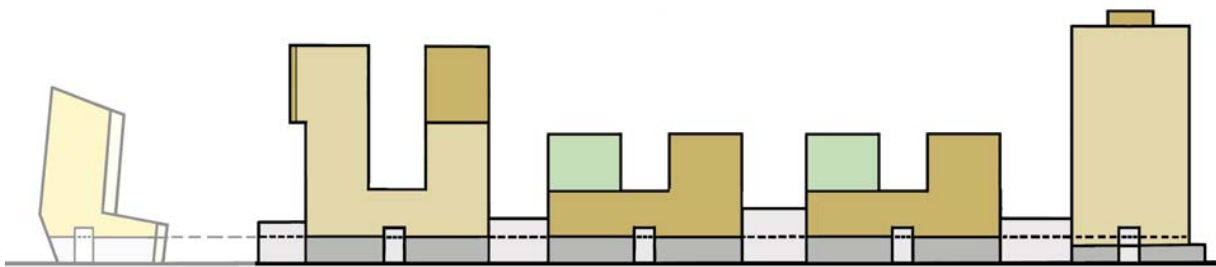
- 1** gezin
- 2** verzameling van bloedverwanten van dezelfde naam die uit eenzelfde stamvader zijn geboren => *maagschap, stam*
- 3** [biol.] biologische taxon, een groep dieren of planten, onderdeel van een orde en bestaande uit een of meer geslachten.

De velden en het winkelcentrum (de rand) vormen onderling een familie, ze zijn niet hetzelfde, maar hebben overeenkomstige kenmerken in kleur, vorm en uitstraling.

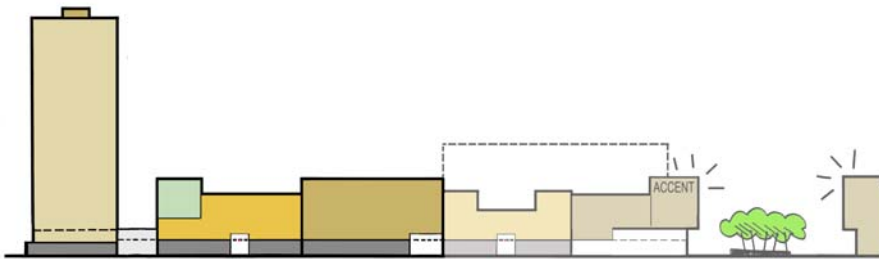
Architectuurthematiek

- Architectuurregels gelden voor de hele Boulevard.
- Doorbreken beeld van monotone herhaling.
- Randen articuleren: plint, midden, boven, voor en zijanten.
- Kleine korrel, de grote schaal doorbreken.
- Architectuur afgestemd op de menselijke maat.
- Architectuur vormt per fase een afgerond geheel.
- Architectuur van een nieuwe fase past goed bij de vorige, zonder een herhaling te zijn > het is mixbaar.
- Parcellering, zowel verticaal als horizontaal.
- Doorlopende Plint is een bindende factor in de Boulevard, het heeft een doorgaande rooilijn.
- Architectuur vormt een eenheid, zonder 'losse' bouwsels op het dak.
- Fasering wordt gearticuleerd/is herkenbaar, door opbouw van de Boulevardwand in zelfstandige eenheden.

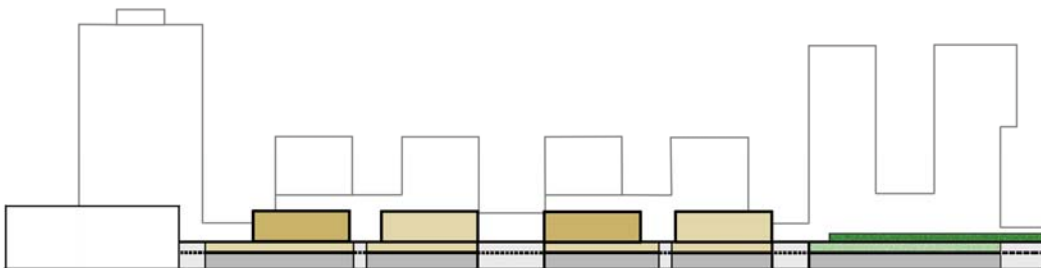




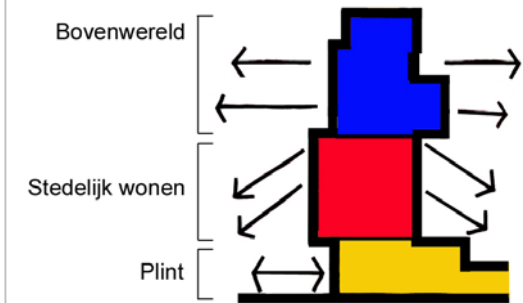
Martinus Nijhofflaan: architectonische eenheden met daartussen verbindingsstukken, de korrelgrootte vergt nog nader onderzoek.



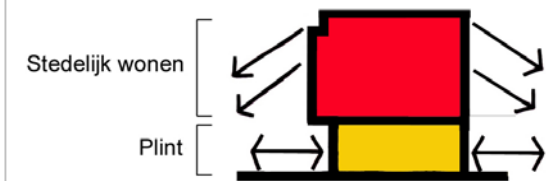
Papsouwse laan: architectonische eenheden met aandacht voor de overgangen. Wereldmarkt (veld 8 Poptahof) borduurt voort op deze uitgangspunten.



Troelstralaan: Plint en Stedelijke laag zijn verweven.



Martinus Nijhofflaan



Papsouwse laan

Winkelcentrum In de Hoven

Gewenste resultaten voor het Winkelcentrum:

- Voor de gebruikers van de gebouwen:
Een gestapeld, gedifferentieerd programma huisvesten, dus verschillende woningen met een eigen kwaliteit (stedelijk, hoog, groot, klein, duur, goedkoop, etc.).
- Voor de ervaring van de gebouwen:
Herkenbare en begrijpelijke verschillen in de architectuur, het 'leesbaar' maken van de gebouwen in logische architectonische eenheden.
- Voor de ervaring van de stedelijke ruimte:
Boulevard en Singel (Troelstralaan) maken. Met name bij de Boulevard, dus hierlangs samenhang en wandvorming; weglappende ruimtes worden begrensd.

Om de Boulevard een doorgaande begeleiding te geven is gekozen voor een heldere indeling van het gevelbeeld.

De gevelwand aan de Martinus Nijhofflaan bestaat uit een driedeling:

- doorgaande **Plint** als bindende factor
- overhangende zone met **Stedelijk wonen**
- terugliggende **Bovenwereld met bekroning**

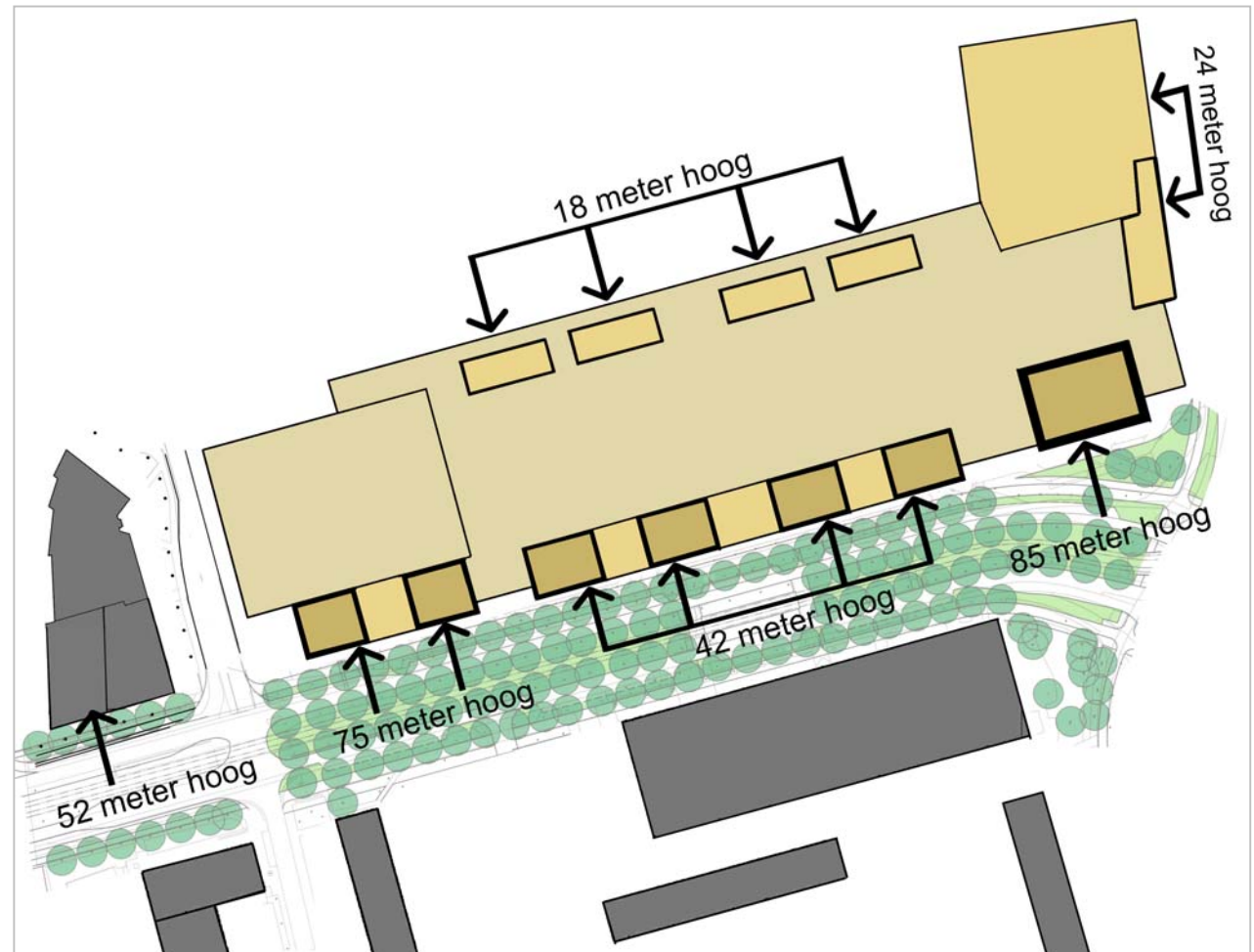
Hierbij is het van belang dat lange doorgaande wanden vermeden worden, met het oog op de menselijke maat en het doorbreken van de gelijkvormige trend uit de '60er jaren. De grootte van de architectonische eenheden en het toepassen van verbindingsstukken tussen de verschillende eenheden zijn instrumenten om een divers beeld te realiseren.

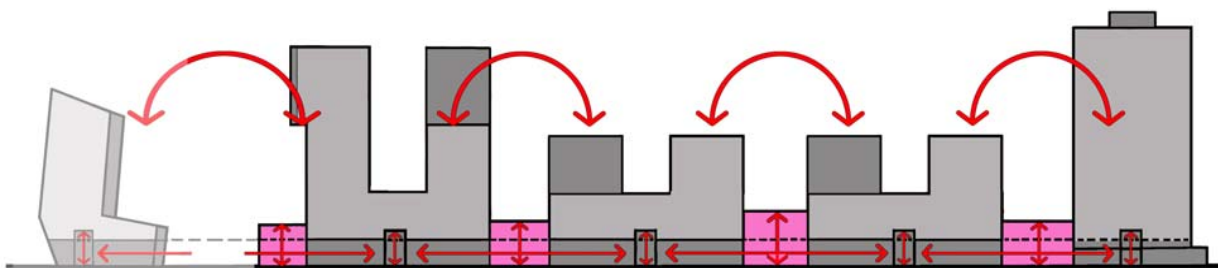
Aan de Papsouwselaan bestaat de gevelwand uit de doorgaande **Plint** met daarboven op de overhangende/uitkragende de zone met **Stedelijk wonen**.

De bebouwing wordt beëindigd met een **Bekroning**.

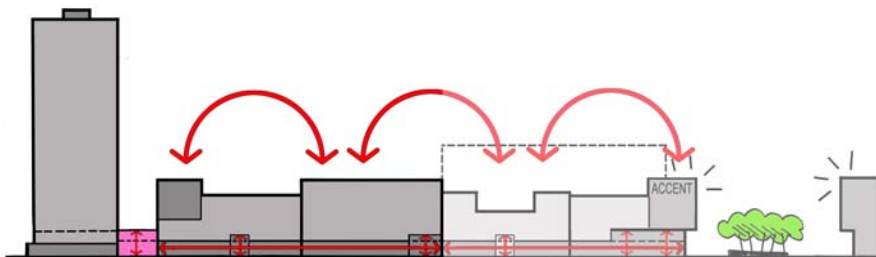
De toekomstige Wereldmarkt (veld 8 van de Poptahof) zal op deze uitgangspunten voortborduren. Hierbij wordt de nadruk gelegd op de open uitstraling en

accentuering van de Wereldmarkt. Over deze bebouwing, de omgevende bebouwing en de relatie met de omgeving zal nog een apart kwaliteitsdocument worden opgesteld.

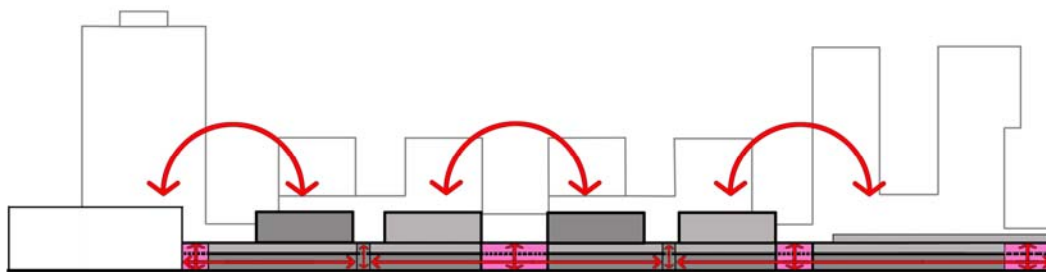




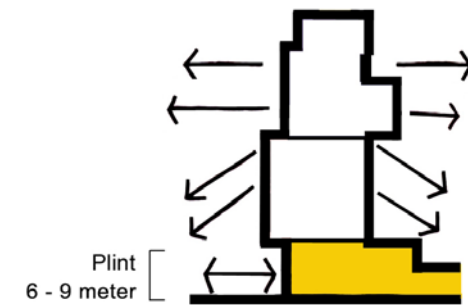
*Martinus Nijhofflaan: architectonische eenheden verbonden door verbindingsstukken.
Doorgaande Plint, met verbijzonderingen ter plaatse de entrees.*



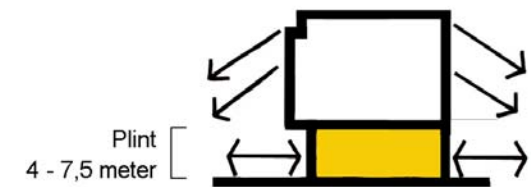
Papsouwselaan: architectonische eenheden. Entreepartijen zijn verbijzonderd.



Troelstralaan: doorgaande Plint is verweven met de Stedelijke laag, paviljoens met woningen staan los op het groene dak.



Martinus Nijhofflaan



Papsouwselaan

Plint

Stedenbouwkundige opgave

De Plint is een belangrijk onderdeel van de bebouwing langs de Boulevard. Deze vormt de directe begeleiding van de verblijfszone, het deel wat de gebruiker/voetganger het meest ervaart.

Voorgesteld wordt de Plint een **continuïteit** mee te geven in **functie** en **vorm**.

Functie

- Publieksgerichte functies, detailhandel, sport, health and care, dienstverlening en maatschappelijk.
- Adressen/entrees van woningen.
- Beperkte onderbreking door toegangen voor parkeren en laden & lossen, fietsenstalling.
- Laden & lossen en afvalinzameling zoveel mogelijk inpandig.

Vorm

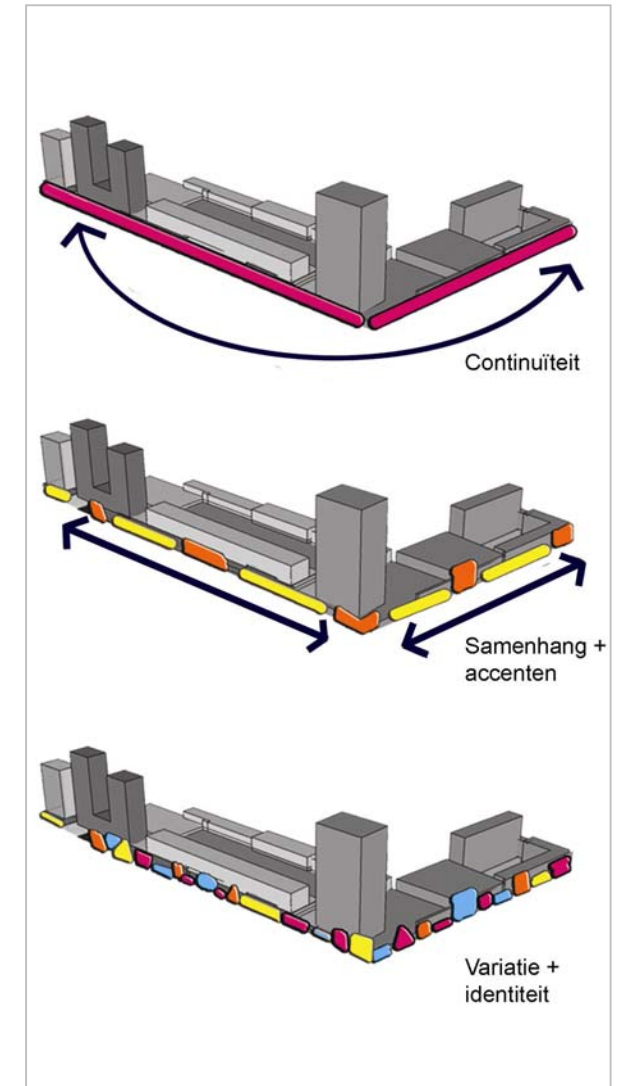
Het is een doorlopend element door:

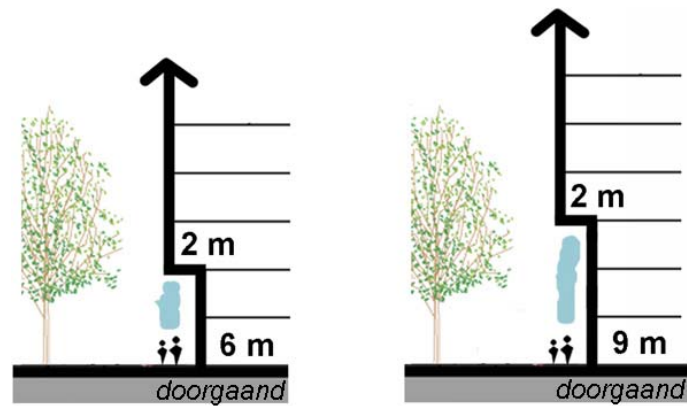
- samenhang met openbare ruimte, visuele relatie;
- rooilijn;
- profiel met bepaalde hoogte en overstek;
- ook afwisseling in beeld door verbijzonderingen en beperking maximale lengte van etalages en winkels;

- slechts incidentele, korte onderbrekingen door toegangen parkeergarages en laad- & losvoorzieningen;
- geen gesloten/dichtgeplakte gevels;
- geen kolommen in de buitenruimte (arcades), dit maakt de verblijfsruimte gefragmenteerd en nauw.

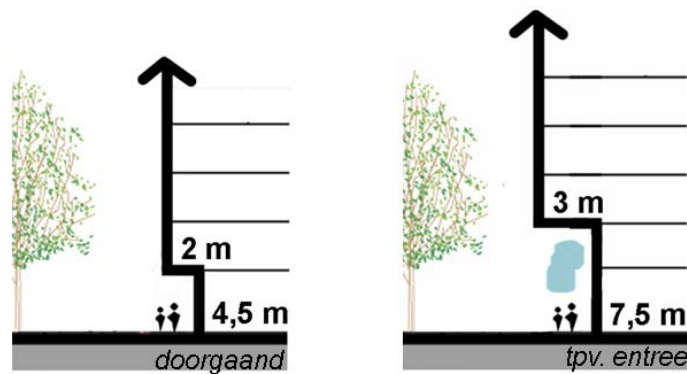
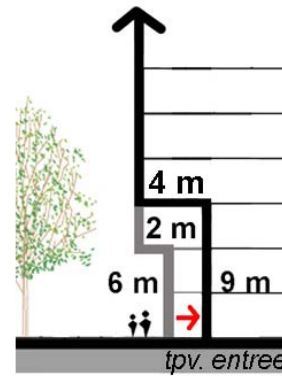
Hiërarchie

1. De Plint is een **continue** doorgaande begeleiding van de straat, een herkenningspunt voor de gebruikers. De eenheid moet gezocht worden in de doorgaande hoogte en rooilijn.
2. De Plint wordt **samenhangend** opgebouwd uit architectonische eenheden, de hoofdentrees van het winkelcentrum worden vormgegeven als bijzondere **accenten**,
3. **Variatie** op het kleinste schaalniveau geeft eigen **identiteit**. De Plint wordt ter plaatse van de andere entrees verbijzonderd. In de Plint komen verschillende publieksgerichte functies, entrees van de woningen, van de parkeergarages en van de laad- en loszones.

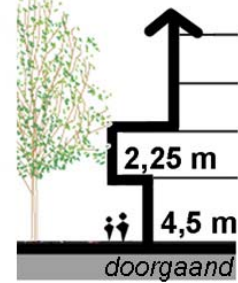




verhouding overstek/plint Martinus Nijhofflaan



verhouding overstek/plint Papsouwswelaan



verhouding Troelstralaan
(tpv entree: zie Papsouwswelaan)



boven/onder: frame met verschillende invullingen (materiaal)



onder: entree is verhoogd ten opzichte van doorgaande Plint



Architectonische opgave

Hoogte en overstek

De hoogte van de Plint aan de Martinus Nijhofflaan is bepaald in verhouding tot de gewenste diepte van het overstek van 2 – 4 meter. Bij een Plinthoogte rond de 6 meter is het overstek 2 meter diep. Is de Plinthoogte rond de 9 meter zoals ter plaatse van de entrees dan is het overstek 4 meter diep. De Plint aan de Papsouwse laan wordt 4 – 7,5 meter hoog en het overstek resp. 2 – 3 meter diep. Bij de Troelstralaan gelden dezelfde afmetingen.

Het overstek wordt niet vorm gegeven als een arcade met kolommen. Hiervoor is het trottoir te smal en de vrije hoogte te laag. De arcade wordt dan een nauwe gang die de beperkte verblijfsruimte opdeelt en gevoelsmatig nog kleiner maakt.

Aan de onderkant wordt het overstek afgewerkt met een duurzaam materiaal, zoals metaalplaten of bewerkt hout. Verlichting wordt geïntegreerd in het ontwerp van het plafond.

Entrees

De entrees van de passage en de woningen moeten in de Plint het meest in het oog springen. Deze openbare/collectieve ruimtes moeten expressief gemaakt worden aan de Boulevard en worden afwijkend vormgegeven ten opzichte van de rest van de Plint: bijvoorbeeld terugliggend in de rooilijn, hogere Plinthoogte (atrium) of met ander materiaalgebruik. Op een aantal plekken valt de entree samen met een verbindingstuk, deze krijgen extra aandacht in de uitwerking. De architectuur van de bovenbouw werkt

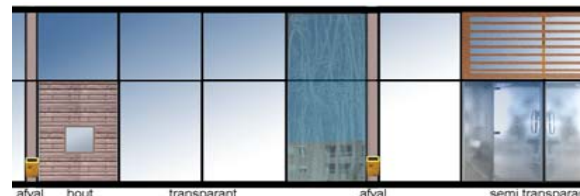
door in de Plint. De bovenbouw krijgt zo voeten aan de grond.

Ook de entrees van de parkeergarages en laad- en los zone moeten hoogwaardig vormgegeven worden in het gevelbeeld. Ze mogen geen 'achterkant situatie' creëren door hekken en technische voorzieningen, er moet gebruik gemaakt worden van aantrekkelijke deuren om de toegang af te sluiten.

De winkels en voorzieningen krijgen wel een aparte entree aan de straat, maar deze wordt opgenomen in het algemene beeld van de doorgaande Plint (onderdeel van raamwerk). In de architectuur worden de gevels van de winkels hoogwaardig vormgegeven, maar ze worden niet individueel herkenbaar gemaakt.

Gevels

De gevel van de Plint is een raamwerk (frame) waarbinnen verschillende invullingen mogelijk zijn: transparante of gesloten panelen. De winkels krijgen een transparante of semi-transparante gevel. Er komen geen lange stukken gesloten Plint. Maximaal 20% van de totale Plint is gesloten, minimaal 80% is (semi) transparant + entrees. De architectuur van de Bovenwereld komt terug in de plint (zie Bovenwereld). Dicht plakken van gevels moet worden voorkomen door de gekozen architectonische uitwerking van de Plint. Liever semi transparante gevel delen dan grote stickers op de ramen.



model: frame ingevuld met diverse materialen

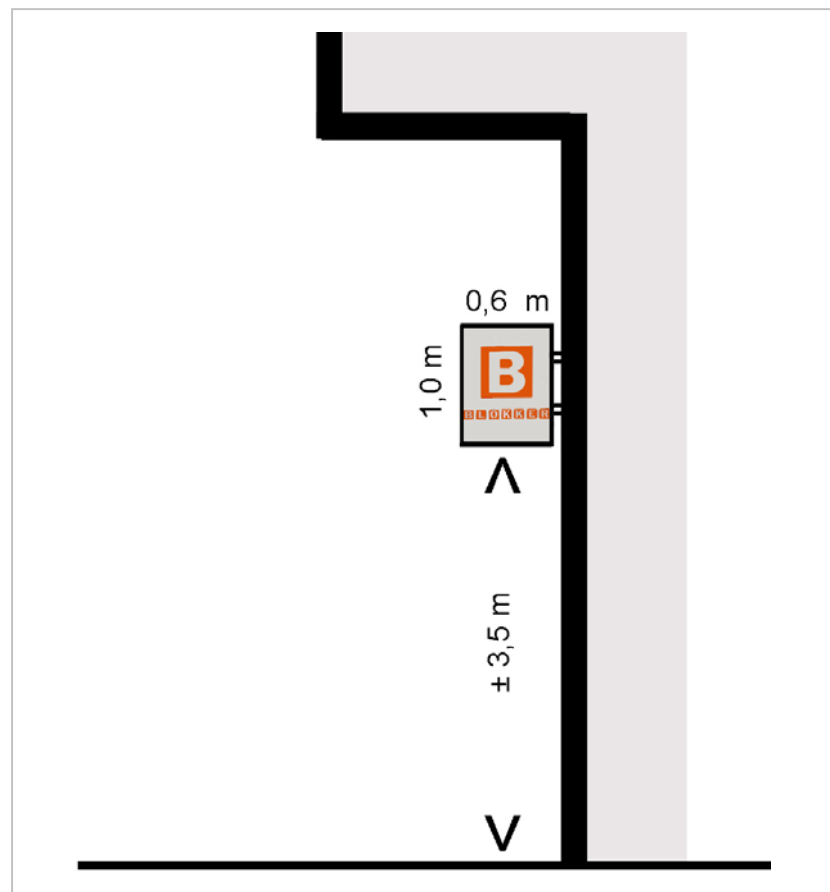


boven/onder: frame met verschillende invullingen (materiaal)





dwars reclame is aan de gevel bevestigd en is $\pm 0,6 \times 1,0$ m



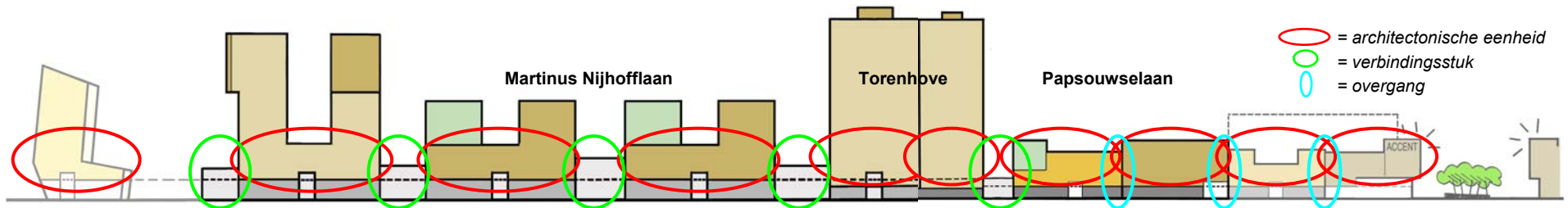
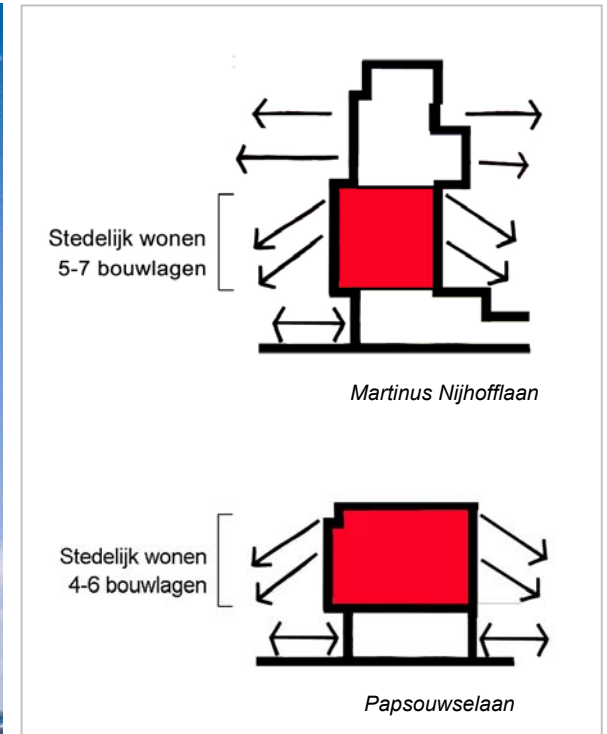
Reclame uitingen en rolluiken

- Voor de reclame moet een ontwerp voor de gehele plint ontworpen worden, dit moet vervolgens voorgelegd worden aan het kwaliteitsteam en de welstand voor goedkeuring.
- Reclame of andere uitingen van bedrijfsvoering moeten passen binnen het gewenste hoogwaardige beeld.
- Ontwerp van de etalages moet rekening houden met zowel dag- als nachtsituaties.
- Reclame moet opgenomen worden in de gevelbekleding van de Plint. In ieder geval boven de entree. Voorbeelden van materialisering zijn: geëmailleerd, gelakt, gezandstraald en geëtst glas. Verlichting (energiewaardig) van het paneel is gewenst. Te hanteren maatstelsystematiek is nader te bepalen in het ontwerp.
- Dwars reclame is aan de gevel bevestigd, niet aan de onderzijde van het overstek en heeft een afmeting van $\pm 0,6 \times 1,0$ meter. Het hangt minimaal 3,5 meter boven de grond. (allemaal op dezelfde hoogte).
- Etalages dienen (energiewaardig) verlicht te zijn, ook na sluitingstijd, in verband met uitstraling en gevoel van veiligheid. In verband met lichtoverlast zullen er periodes van gedimd en geen licht vast worden gesteld.
- Rolluiken alleen toepassen aan de binnenkant van de pui. Ze dienen ten minste 80% transparant te zijn.
- Warmtegiordijnen en beveiligingsvoorzieningen zijn geïntegreerd in de inrichting.



boven/onder: reclame is opgenomen in de gevel





Stedelijk wonen

Stedenbouwkundige opgave

De Plint heeft direct contact met de straat, hierboven komen 5 tot 7 woonlagen die ook een visuele relatie met de straat hebben: het Stedelijk wonen. Door de overkraging 'omkadt' het Stedelijk wonen de Boulevard. De beleving van de gebruiker op straat krijgt hierdoor een menselijke maat.

De Stedelijke laag is geen platte doorgaande koek, maar heeft een geleding, het is opgedeeld in meerdere architectonische eenheden, met als verbindende factor de doorgaande Plint.

De Stedelijke laag heeft aan de Martinus Nijhofflaan en de Papsouwselaan visueel contact met de straat, de woningen zoveel mogelijk georiënteerd op de Boulevard. De entree van al het programma is nadrukkelijk aanwezig in de Plint aan de Boulevard, het adres aan de straat.

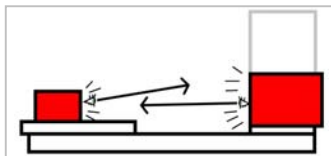
Aan de Papsouwselaan/Troelstralaan is er naast het programma wonen ook parkeren opgenomen in de Stedelijke laag. Deze parkeergarages moeten gebruikt worden om de variatie in het gevelbeeld te versterken. Een gesloten gevelbeeld moet vermeden worden.

Op het dak van het winkelcentrum wordt een daklandschap gecreëerd. De woningen zijn aan deze zijde georiënteerd op het daklandschap. Het wordt een mix van gebruiks- en kijkgroen.

Architectonische opgave

De Stedelijke woonlaag kenmerkt zich door een gevarieerde gevelindeling. De bebouwing moet de trendbreuk met monotonie aangaan. Bij repetitie van raampartijen en/of balkons zal een monotone, anonieme uitstraling vermeden moeten worden.

Alzijdigheid



De blokken van het Stedelijke wonen zijn zo ontworpen dat ze alzijdig zijn, dit

betekent dat ze ook aan de dakzijde van het winkelcentrum een aantrekkelijk vormgegeven gevel hebben (in principe geen galerijen).

Architectonische eenheden

De wand aan zowel de Papsouwselaan als de Martinus Nijhofflaan bestaat uit een optelling van eenheden. Het zijn stuk voor stuk afgeronde architectonische entiteiten.

De Stedelijke laag heeft een helder, overwegend glad gevelvlak, waarbinnen gevelopeningen, balkons en loggia's opgelost worden. Het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen. De verschillende plandelen krijgen wel een eigen tint en uitstraling. Daarnaast zal door

duidelijke omkadering van de bouwmassa een heldere samenhang ontstaan.

De woningtypologie van de verschillende woningtypen is zichtbaar en herkenbaar in het gevelontwerp en is afgestemd op het verschil in ligging en oriëntatie. Zo ontstaat een herkenbare identiteit in het gevelbeeld. Omdat de architectonische eenheid opgevat wordt als een 3-dimensionale sculptuur, moet de architectuur ook 'de hoek omlopen'. Dit kan heel letterlijk opgevat worden, door een element als het ware om te vouwen, maar het kan ook op subtielere wijze. De hoek is een uitgelezen plek om accenten te leggen.

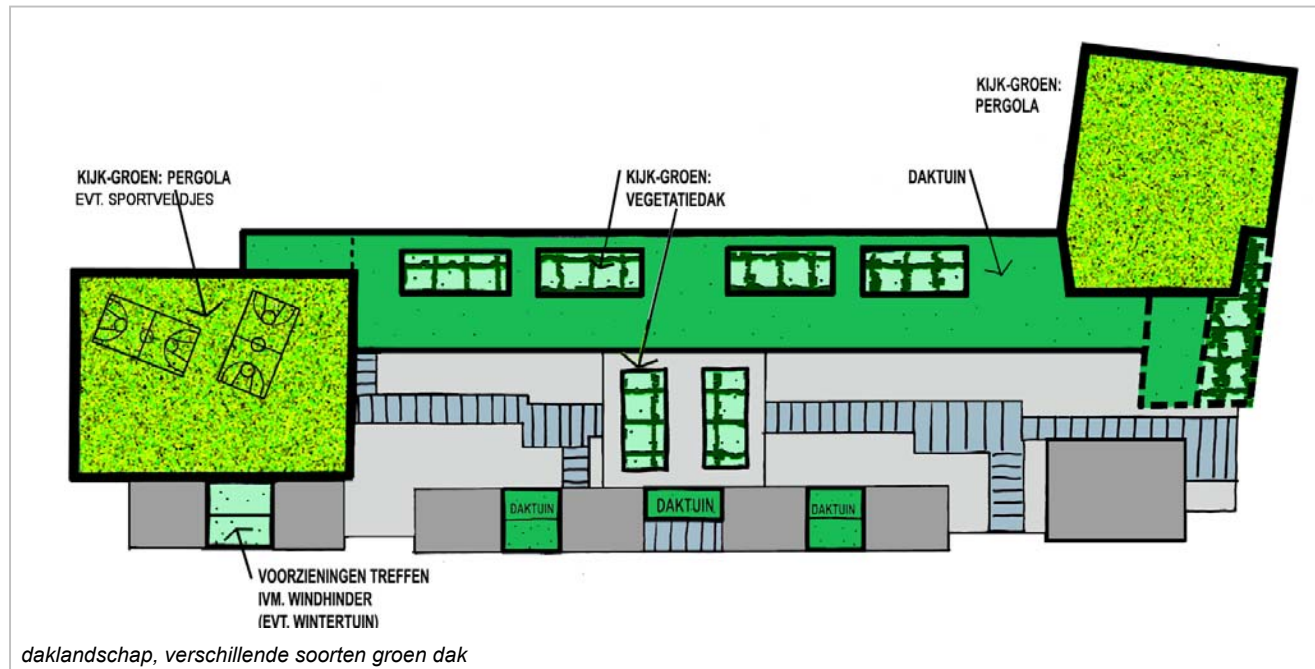
Verbindingsstukken/overgangen

De architectonische eenheden worden met elkaar verbonden door zorgvuldig ontworpen verbindingsstukken of overgangen, deze brengen rust in het beeld, vooral als de architectonische eenheden verschillen van elkaar.

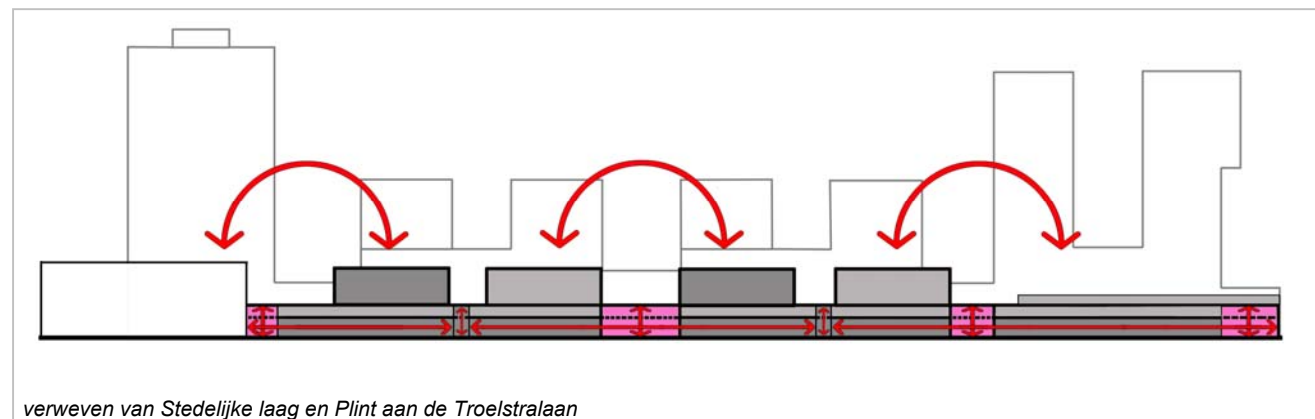
Verbindingsstukken zijn terugkomende elementen met een zelfde vormgeving en materialisering die verwevenheid met de Plint verzorgen.

Overgangen zijn beëindigingen van de architectonische eenheden, een heldere afronding.

De verbindingsstukken zijn een middel om goede overgangen te verzorgen.



boven/onder: kijkgroen, gebruiksgroen en sportvoorzieningen



Daklandschap

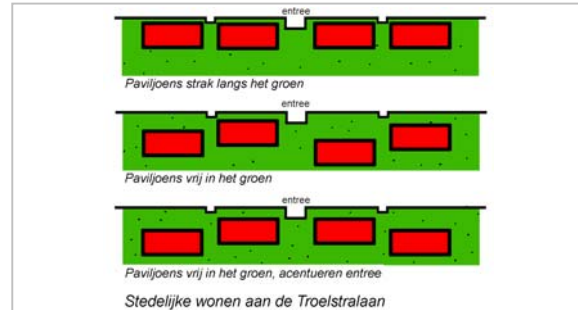
Om een goede woonkwaliteit te waarborgen is naast hoogwaardige architectuur ook aandacht nodig voor het daklandschap. Vanuit verschillende woongebouwen zal uitzicht ontstaan op bestaande en nieuwe daken. In de vorm van daktuinen, sedum-/grasdaken en hangtuinen zal een functioneel, ecologisch en visueel aantrekkelijke bovenwereld gemaakt worden. Op de daken waar een functionele daktuin niet direct noodzakelijk is komt een sedum-/of grasdak, dat als kijkgroen fungeert.

Er wordt een tweede maaiveld gecreëerd, de woningen die direct op het dak staan krijgen een buitenruimte op dit tweede maaiveld, met een meewontworpen erfafscheiding.

Boven op de parkeergarages wordt minimaal een pergola-achtige structuur gerealiseerd, die begroeit met een plant die het hele jaar door groen is. Een dak met vegetatie boven de parkeerlaag is een alternatief: in de noordwest hoek, het parkeerdek boven op voormalige C1000 supermarkt, wordt gedacht aan een geheel of gedeeltelijke dakconstructie, waarop sport- of speelvoorzieningen kunnen komen die in het groen liggen. De gevels van dit parkeerdek worden op een aantrekkelijke manier 'gecamoufleerd' met bijvoorbeeld een hangende tuin (zie ook hoofdstuk Parkeren).

Troelstralaan

Langs Troelstralaan wordt de Stedelijke laag vormgegeven als paviljoens die als losse eenheden in het groene daklandschap staan. Het is belangrijk dat



deze gevels aan de Troelstralaan een goede aansluiting zoeken met de Singel (maaiveld) en de nieuwe bebouwing van de Poptahof. Het moet een aantrekkelijke voorkant vormen naar de Poptahof. De Paviljoens hebben ook hun oriëntatie op het tweede maaiveld. De paviljoens kunnen op verschillende manieren op het groene dak gezet worden. De positie van de paviljoens en de maatvoering ervan hangt in belangrijke mate samen met wat voor sfeer er gecreëerd wordt. De ontwerpopgave die hier ligt kan verschillende uitkomsten hebben:

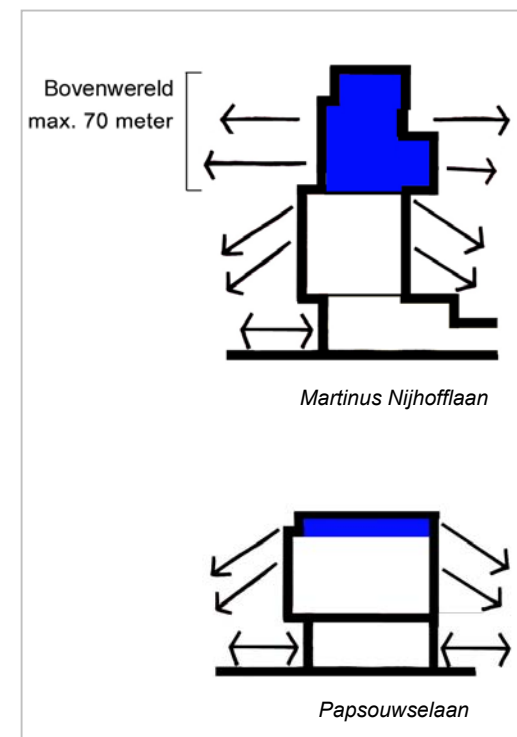
1. strakke, begeleidende wand. Zonder hiërarchie, allemaal hetzelfde;
2. losse paviljoens die vrij in het groen staan. Zonder hiërarchie, wel unieke posities;
3. gepositioneerd rondom de entrees, gebruiken om accenten te leggen.

De entrees in de Plint aan de Troelstralaan krijgen een verwevenheid met de bovenliggende lagen. Het is de bedoeling dat er een verwevenheid ontstaat tussen de horizontale en verticale structuur. Dit is om de entrees te accentueren en om de lange horizontale lijn van het parkeerdek subtiel te doorbreken.



boven/onder: kijkgroen, gebruiksgroen





Bovenwereld is teruggezet tov de Stedelijke woonlaag

Bovenwereld

Stedenbouwkundige opgave

De Bovenwereld is de bebouwing die zich ruwweg boven de 25 meter bevindt. Dit is het deel waar de transformatie van de jaren '60/'70 wijk naar een hoogwaardig stuk stad dat op het niveau van de stad de grootste impact heeft (zie ook de HER die als bijlage dient van het bestemmingsplan Zuidwest 1).

Silhouet

De ervaring van de stad op grotere afstand wordt in grote mate beïnvloed door de Bovenwereld en de Bekroning daarvan. Door het realiseren van de Boulevard wordt het silhouet van de stad veranderd. Het is niet langer een repetitie van hoogbouw met dezelfde hoogte en afstand die als een soort coulissen het zicht versperren, maar het silhouet van Delft krijgt variatie en herkenbaarheid. Torenhove is geen incident meer, maar maakt onderdeel uit van een ensemble. Elke toren hoger dan 50 meter krijgt een unieke bekroning om een heldere afronding te geven aan het hoogteaccent. Op straatniveau is het voor de menselijk maat juist wenselijk om de hoogbouw iets terug te zetten van de rand. Zo is de schaal die ervaren wordt dichtbij kleiner, dan van verre afstand.

Architectonische opgave

De torens zijn stuk voor stuk sculpturen. Dit houdt in dat ze 3-dimensionaal ontworpen zijn, de architectuur loopt door rondom de hoeken. De Bovenwereld bestaat dus niet uit een eentonige gevel met woningen erachter, het is een afgeronde eenheid.

De woningtypologie is gevarieerd en herkenbaar in het gevelontwerp. De architectuur van de toren is in de Plint herkenbaar als onderdeel van de toren, de hoogbouw heeft een voet aan de grond.

De materiaalkeuze van de Bovenwereld is vrijer dan die is bij het Stedelijk wonen. Deze mag afwijkend zijn in expressie en materialisering, baksteen komt hierin terug als bindend element met het Stedelijk Wonen, de materialen die gebruikt worden voor de Bovenwereld zijn verder vrij.

Bekroning

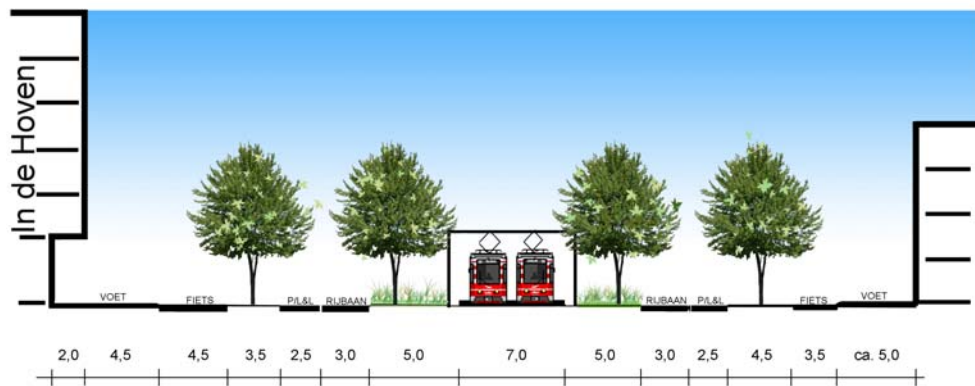
De bebouwing moet aan de bovenzijde op een bijzondere wijze worden beëindigd (bekroning). Hierdoor is sprake van een heldere beëindiging en geen optelling is van installaties en zendmasten. Het kan op een sobere manier uitgevoerd worden, bijvoorbeeld als inkaderende dakrand. Langs de Papsouwselaan wordt het stedelijk wonen ook op deze wijze beëindigd. Boven de 50 meter kan het ook op een sculpturale, opvallende manier uitgevoerd worden, of bestaan uit 3 of meer afwijkende bovenste verdiepingen.



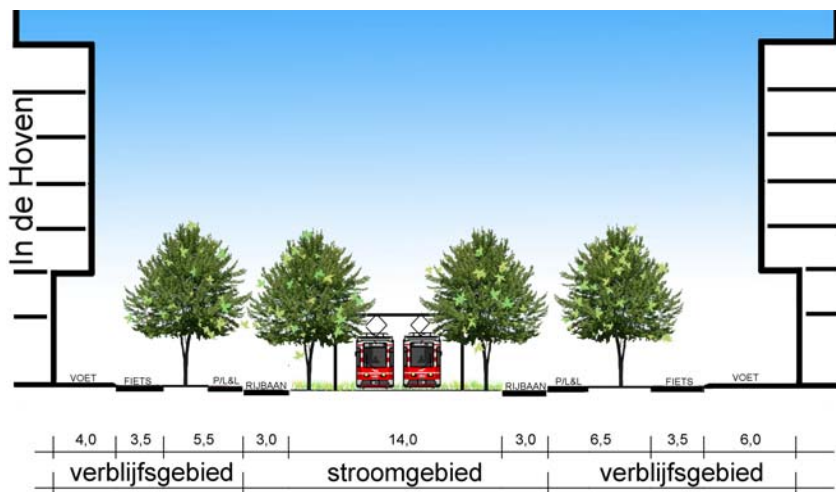
Beëindiging bebouwing tot 50 meter.



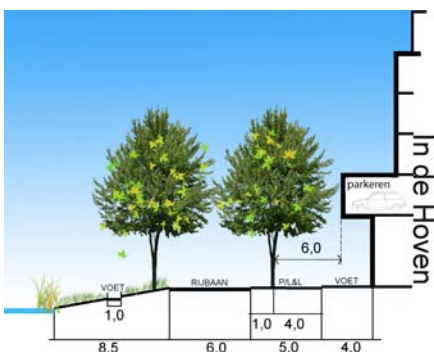
Bekroning bebouwing hoger dan 50 meter.



profiel Papsouwse laan



profiel Martinus Nijhofflaan



profiel Troelstralaan



Openbare ruimte

Stedenbouwkundige opgave

De opgave is het realiseren van een andere openbare ruimte: geen anonieme, ongedifferentieerde ruimte en achterkanten, maar: herkenbare plekken met karakter, verscheidenheid aan openbare ruimtes voor verschillende activiteiten en begrensd door voorkanten. In de uitwerking van de openbare ruimte moet de nadruk liggen op een maximale verblijfskwaliteit.

In het Stedenbouwkundige plan voor de Poptahof, het ontwikkelingsplan In de Hoven en de ontwikkelingsvisie voor de sporthal Buitenhof is een eerste aanzet gegeven voor een nieuwe inrichting voor de openbare ruimte. Mede op basis van het LVVP zullen zowel de Martinus Nijhofflaan als de Papsouwselaan worden



ingericht voor enerzijds een stroomfunctie en anderzijds een verblijfsfunctie. Deze laatste functie is nieuw voor deze straten en stelt hogere eisen aan het nieuwe dwarsprofiel, de inrichting en de begrenzende bebouwing.

Langs de (nieuwe) gevels komt de verblijfsfunctie, terwijl centraal in het profiel de verkeersfunctie (wijk-ontsluitingsweg) voor autoverkeer en OV een plaats krijgt. De trambaan, die in de Papsouwselaan ook busbaan is, blijft qua ligging ongewijzigd. Alleen de haltes worden in samenhang met de verschillende bouwplannen naar andere locaties verplaatst.

De ruimte voor het autoverkeer wordt, conform het LVVP en het Stedenbouwkundig Plan, verkleind tot één rijstrook in beide richtingen. Hierdoor ontstaat ruimte voor een bredere groene zone met laanbeplanting tussen het gebied met het autoverkeer en de trambaan en het gebied voor verblijven aan weerszijden. In deze verblijfszone komt naast ruimte voor de voetganger ook ruimte voor vrijliggende tweerichtingen fietspaden.

Profielen

- Menselijke maat, Plint en Stedelijk wonen contact met de straat.
- Vier dubbele doorgaande bomenrijen als begeleiding en inkadering van de ruimte.

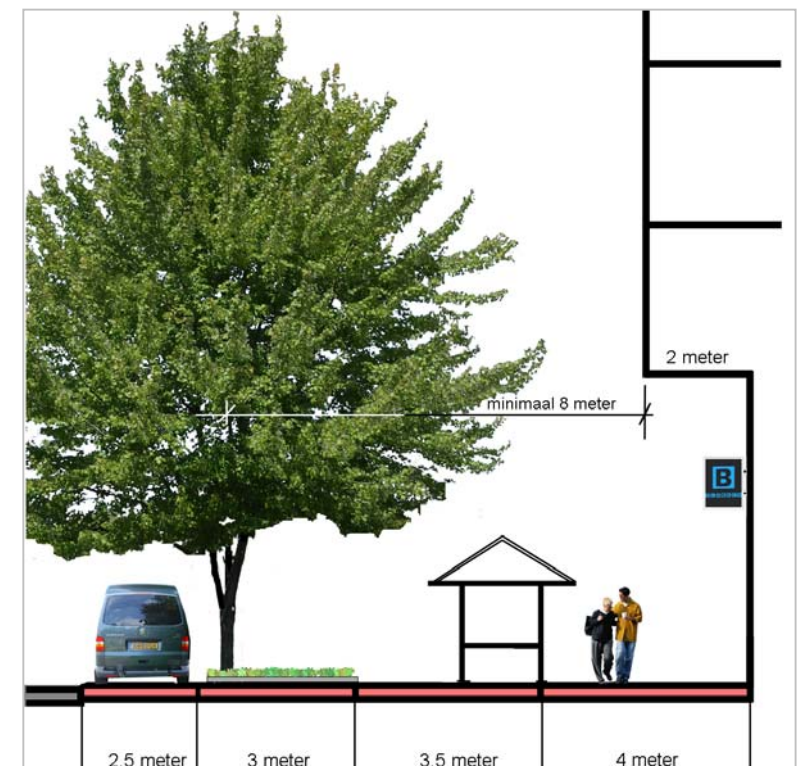
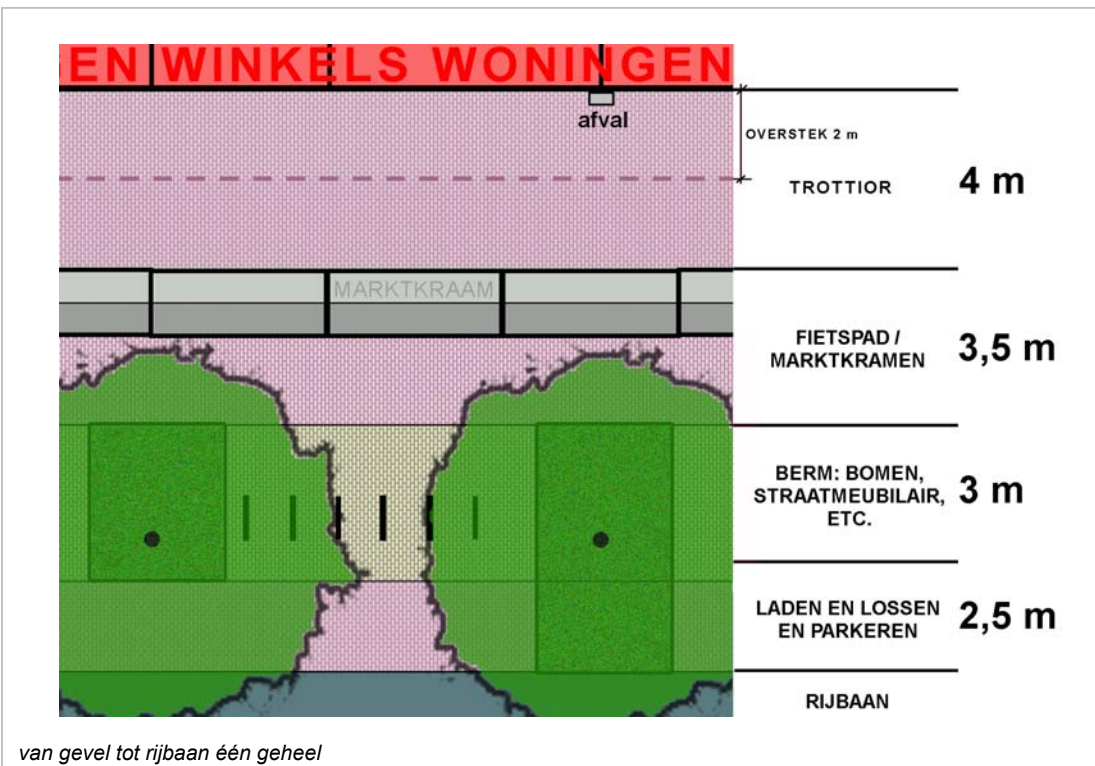
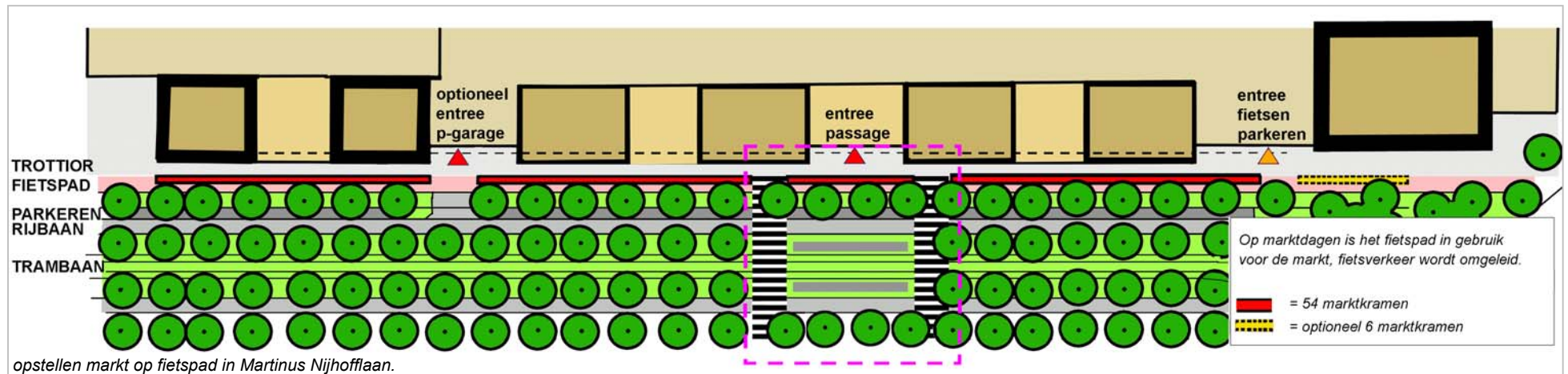
Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en aangevuld met nieuwe bomen.

- Verblijfsfunctie, zo breed mogelijk trottoir en pleinen bij de hoofdentrees van het winkelcentrum als overgangen naar de omgeving. Hier moeten de dwarsverbanden met het omliggende gebied vormgegeven worden en extra verblijfskwaliteit geboden worden.
- Routes, Poptahof en Voorhof zuidwest worden gekoppeld door een openbare route.
- Fietspaden vormen een integraal onderdeel van het verblijfsgebied, bijvoorbeeld door fietspaden op één niveau met het trottoir te maken.
- Fietsenklemmen komen tussen de bomen en nabij iedere entree van het winkelcentrum.
- Laden en lossen gebeurt inpandig en voor kleine vrachtwagentjes en busjes langs de straat.

Passage

De passage is voor het gebied een openbare belangrijke route die verschillende gebieden aan elkaar verbindt. Deze route moet veel aandacht krijgen in de uitwerking van het winkelcentrum.

- Openbare noord-zuid route loopt er doorheen.
- Grandeur uitstralen:
 - daglicht toelaten in passage
 - herkenbaar
 - extra hoogte door vides ed.



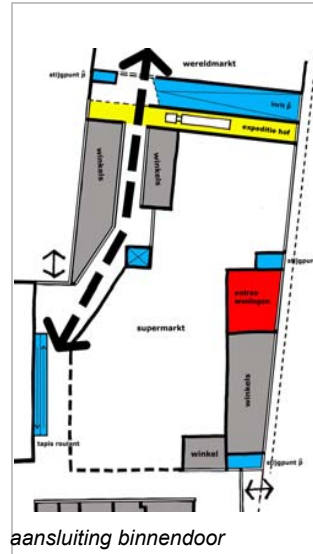
- Ruime maatvoering (geen muizengaatje) zowel in de breedte als in de hoogte.
- Sociaal veilig
- Sterke verwantschap met de openbare buitenruimte.

Weekmarkt

Aan de Martinus Nijhofflaan wordt voor het winkelcentrum wekelijks een markt gehouden. Deze gaat in de toekomstige situatie plaatsvinden op het fietspad langs de Martinus Nijhofflaan. Hiervoor moet het fietspad op marktdagen tijdelijk afgesloten worden (fietspad zuidkant blijft in twee richtingen te gebruiken). Op de nieuwe plek kunnen 54 kramen worden gezet, met mogelijkheid tot een uitbreiding van 6 kramen. Met de inrichting van het profiel van de Martinus Nijhofflaan wordt rekening gehouden met deze functie. Zowel technisch als ruimtelijk moet de markt ingepast worden. Het trottoir, fietspad, de berm en de laad- en loszone worden zoveel mogelijk op één niveau aangelegd. In de berm worden bomen en plantvakken afgewisseld met straatmeubilair, zoals fietsennietjes en lichtmasten. In de uitwerking van de openbare ruimte wordt er rekening gehouden met het functioneren van de markt.

Veld 8

Voor Veld 8 van de Poptahof aan de Papsouwselaan wordt gewerkt aan een Wereldmarkt-concept. Om een dergelijk initiatief kansrijk te maken is een koppeling met het winkelcentrum van groot belang. In het ontwerp van het winkelcentrum moet daarom rekening



gehouden worden met het in de toekomst (binnendoor) aansluiten van het winkelcentrum op de Wereldmarkt en de daarboven liggende parkeergarage langs de Papsouwselaan. Een tijdelijke indeling is mogelijk waarbij de passage niet aanwezig is en er een winkelstrook met etalages langs de Troelstralaan komt.

Architectonische opgave

De opgave is om een aantrekkelijk, samenhangend verblijfsgebied te realiseren in een beperkte ruimte. Er moet gezorgd worden voor een schoon, heel, veilig en makkelijk te onderhouden gebied met een hoogwaardige uitstraling.

Van gevel tot rijbaan één geheel.

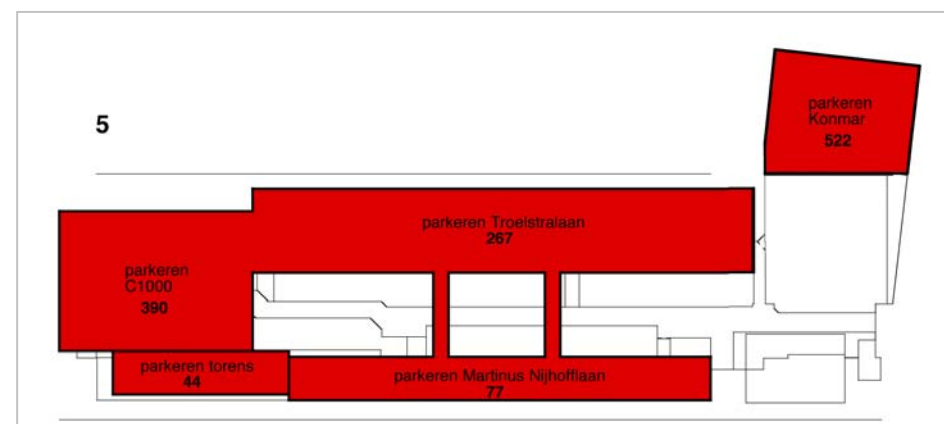
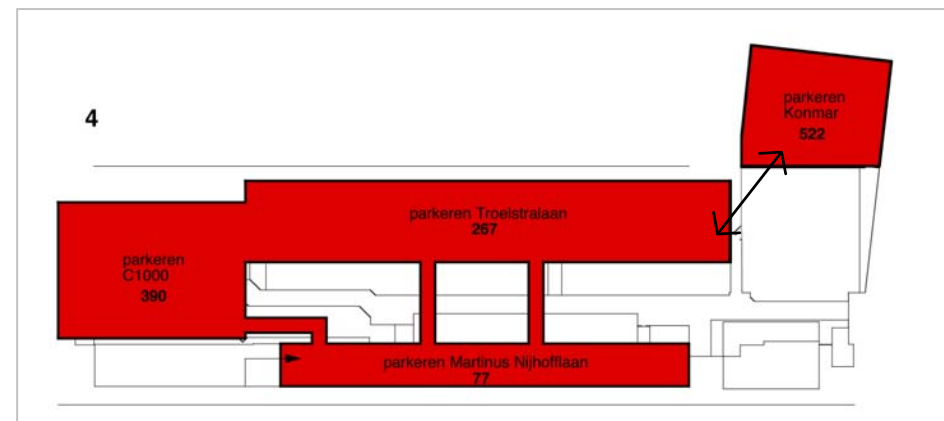
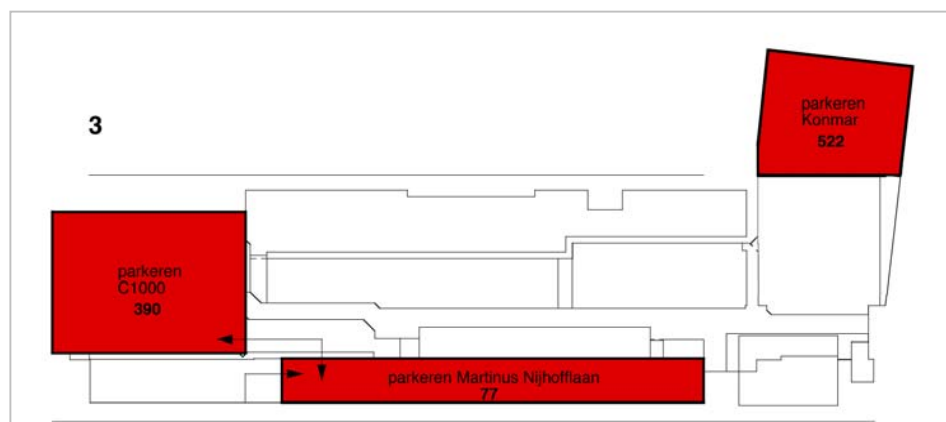
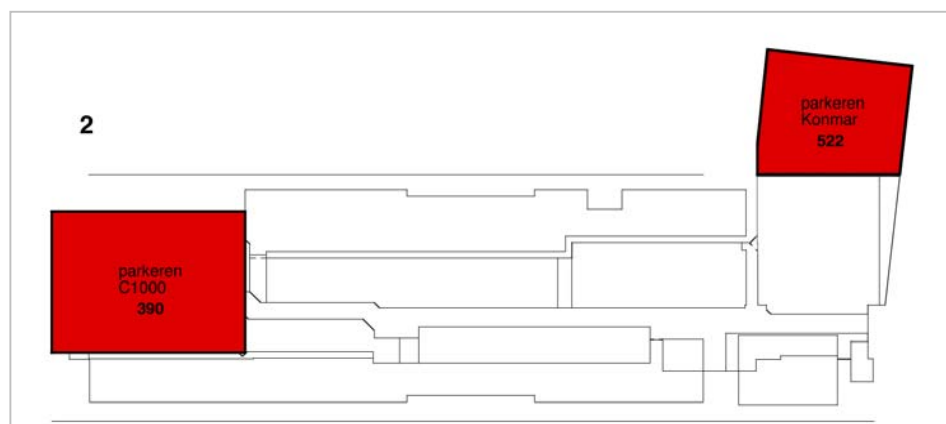
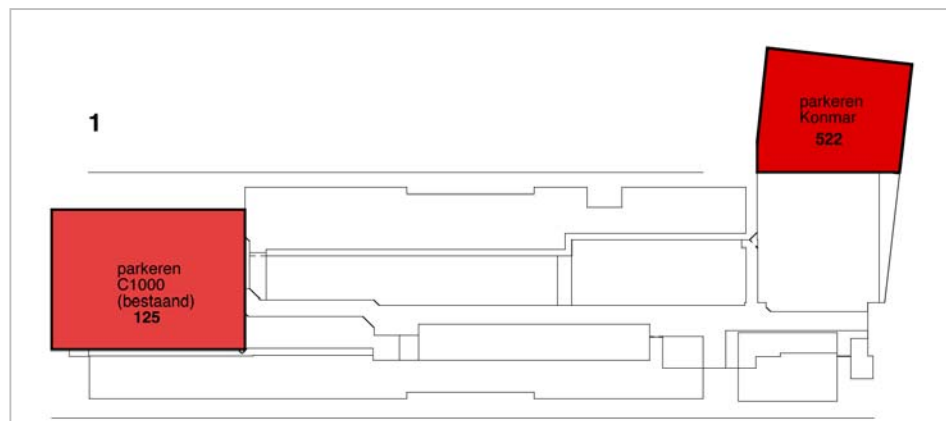
1. Eenduidige Boulevard inrichting.
2. Fietsstrook zo veel mogelijk geïntegreerd in het verblijfsgebied.
3. Bomen staan met boomrooster in het trottoir of in een gevuld plantvak.
4. Hele zone tot aan rijloper zo veel mogelijk in dezelfde kleur bestratingsmateriaal.
5. Alle eventuele obstakels op de rand van de rijloper, in de berm; denk aan: fietsenrekken,

brievenbus, bankjes, ondergrondse vuilinzameling, lichtmasten, verkeersborden etc. Dus geen fietsenklemmen onder het overstek. Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de wensen van de weekmarkt.

Passage

De architectonische uitwerking van de passage moet uitnodigend zijn zowel overdag als 's avonds.

- Helder onderscheid tussen overige entrees van het winkelcentrum, woningen en de toegang tot de passage. De passage duidelijk herkenbaar.
- Het straatmeubilair en materialisering komen overeen met die in de openbare buitenruimte.
- De passage dient verlicht te zijn, ook na sluitings-tijd van de winkels, in verband met de openbare uitstraling en gevoel van veiligheid.
- Transparante entreepartij met grote deuren om openbaarheid te benadrukken.
- Passage heeft een ruime hoogte en breedte.
- Hoogwaardige plafonduafwerking met meeontworpen (energiezuinige) verlichting.
- Ter plaatse van de entrees (ook aan de zijde van de Albert Heijn) van de passage, de halteplaats van de tram/bus en de oversteek van de Martinus Nijhofflaan wordt extra aandacht besteed aan het realiseren van een verblijfskwaliteit in het verlengde van de passage, haaks op de richting van de Boulevard (kaartje linksboven roze omstippeld).



FASERING PARKEREN

Parkeren voormalige KONMAR		522
Parkeren voormalige C1000	130 x 3	390
Parkeren Martinus Nijhofflaan (excl. mogelijkheid 2 ^e laag ± 50 pp)		77
Parkeren Troelstralaan		267
Parkeren Torens		44
TOTAAL		1300

Parkeren/Laden en lossen

Stedenbouwkundige opgave

Met het toevoegen van een grote hoeveelheid programma in wonen en winkels is het realiseren van goede parkeervoorzieningen een vereiste. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het winkelcentrum is dat parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. De bestaande parkeerterreinen op maaiveld worden bebouwd, zodat het parkeren ook in garages zal moeten worden opgelost.

Parkeren vindt plaats:

- parkeren in volledige parkeergarage;
- parkeren in laag tussen winkels en woningen;
- parkeren op het dak van het winkelcentrum, overdekt met groen, bv. door een pergola. Het beeld van het parkeerdak wordt bepaald door groen en niet door auto's.

Parkeergarages

Troelstralaan > Op de hoek van het winkelcentrum wordt het bestaande parkeerdek uitgebreid van 125 naar 390 parkeerplaatsen over 2 lagen. Nader onderzoek moet uitwijzen of er een twee- of een driebaans oprit moet komen. De inrit is inpandig en wordt afgesloten met een deur. De woningen in de hoogbouw kijken uit op een groen dak/begroeide pergola. Ook de gevels van deze garage worden zodanig vormgegeven dat ze passen binnen het gevelbeeld.

Papsouwselaan > De garage aan de Papsouwselaan wordt een volledige parkeergarage (max. 24 meter hoog). De hellingbaan van de garage begint pas inpandig, het trottoir en fietspad lopen ongehinderd door. Ook voor deze garage geldt dat nog onderzocht moet worden of een tweebaans oprit voldoende capaciteit heeft, vooral omdat de oprit in de toekomst ook de parkeerlaag van Veld 8 moet ontsluiten (woningen en wereldmarkt). Er wordt ook gekeken of het mogelijk is deze garage te koppelen met het parkeren boven de rest van het winkelcentrum.

Martinus Nijhofflaan > Aan de Martinus Nijhofflaan komt een mogelijkheid om een extra entree te maken voor de parkeergarage voor de woningen.

Parkeren maaiveld

Aan de Troelstralaan komen parkeerplaatsen voor de bezoekers van Veld 5 – 6 – 7 van de Poptahof. Er wordt nog onderzocht of en hoeveel parkeerplaatsen ook een dubbelgebruik functie voor het winkelcentrum kunnen gaan vervullen. Bijvoorbeeld door het toepassen van betaald parkeren.

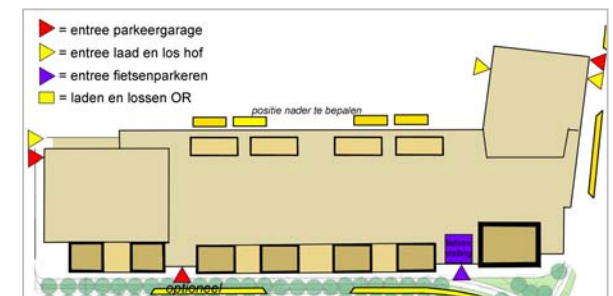
Laden en lossen

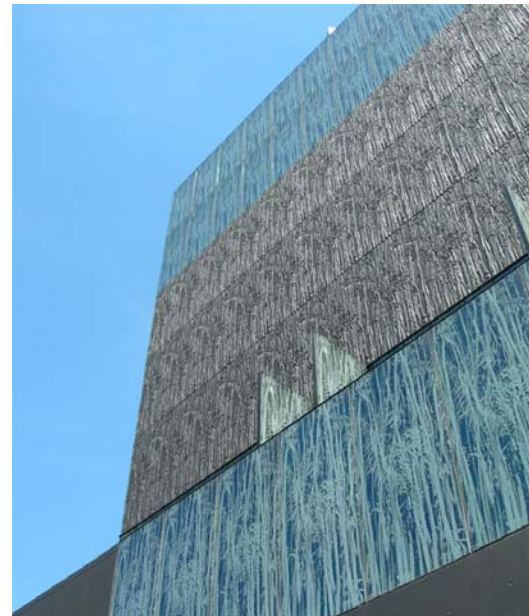
Het bevoorraden van de twee grote supermarkten gebeurt via een inpandig bevoorradingshof. Hier rijdt de vrachtwagen in zodat het geen overlast veroorzaakt voor de omgeving. Inpandig laden en lossen heeft ook

de voorkeur voor de overige winkels, maar dit is naar verwachting niet haalbaar. Daarom wordt er voor kleine busjes en kleine vrachtwagens de mogelijkheid geboden te laden en lossen in de openbare ruimte. De winkels krijgen een bevoorradingsgang waarmee de achterzijde van de winkels te bereiken is.

Fietsenstalling

Fietsen kunnen worden gestald in fietsenklemmen in de openbare ruimte nabij de entrees van de passage, winkels en de woningen. De woningen krijgen (ondergrondse) bergingen binnen de nieuwbouw. Er komt ook een overdekte en bewaakte fietsenstalling voor het winkelend publiek, voor ongeveer 120 à 140 fietsen. Deze komt nabij de hoofdentree naar de passage. Deze fietsenstalling is herkenbaar voor gebruikers. Een bijkomend voordeel van deze inpandige stalling is dat er binnendoor een doorsteek is naar de passage. Men hoeft dus niet weer naar buiten om het winkelcentrum in te gaan.





referentiebeelden gevels parkeergarage

Architectonische opgave

Het is een uitdaging op de parkeergarages en de entrees van de parkeergarages een aantrekkelijke bijdrage te laten leveren aan het gevelbeeld.

Zoveel mogelijk moet het parkeren terugliggen van de gevel, dat wil zeggen dat er woningen, winkels of een vide langs loopt. Mocht dit niet mogelijk zijn dan stelt het hoge eisen aan de architectuur.

- Open en (semi) transparante gevels, geen grote gesloten vlakken.
- Gevarieerde gevels, spel met verlichting.
- Entrees herkenbaar en zichtbaar in de Plint.
Deuren die zoveel mogelijk (semi) transparant zijn.
- Trappenhuizen en entrees herkenbaar/zichtbaar in de gevel, door variatie in het gevelbeeld.
- Aantrekkelijke glasvlakken/lamellen/prints afgewisseld met andere materialen.
- Gevel van de bestaande (uit te breiden) parkeergarage boven de huidige C1000 wordt mee ontworpen met de nieuwe gevels aan de Troelstralaan. Bijvoorbeeld hangende tuinen vanaf het dak om de gevels te camoufleren voor de bestaande gevels.



Materialen

Baksteen

Het hoofdmateriaal van de bebouwing is een gebakken steen met een natuurlijke kleur. De architecten van verschillende fasen kiezen een baksteen die wat kleur betreft familie van elkaar zijn. Ook moet er gekeken worden of deze steen past bij de stenen die in de Poptahof toegepast worden. Elke architectonische eenheid wordt uitgevoerd in één kleur baksteen. Variatie wordt aangebracht door middel van verschillende voegvormen, metselverbanden of voegkleuren.

Materialisering bebouwing:

- Plint raamwerk met panelen, 80% transparant, materiaal vrij, accenten in baksteen
- Stedelijk wonen hoofdmateriaal baksteen
- Bovenwereld Afwijkend in materiaal en expressie, baksteen als bindend element.
- Daklandschap materiaal bebouwing vrij (groene ruimte)

Toegevoegde materialen

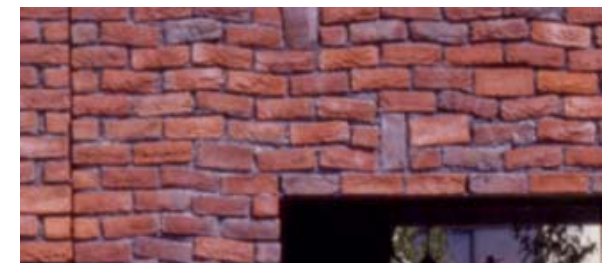
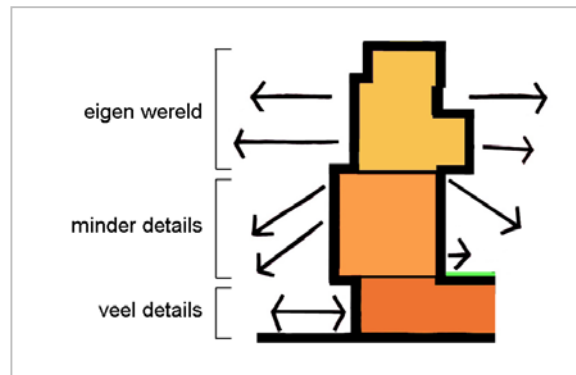
Als aanvulling op de baksteen mogen maximaal drie aanvullende duurzame materialen gebruikt worden voor de invulling van vlakken. Gedacht kan worden

aan hout (FSC-keur), natuursteen en glas, op het verhoogde maaiveld aan materialen waar begroeiing tegen omhoog kan kruipen.

Details

Detailering is vanzelfsprekend duurzaam en degelijk. Goten, dakranden, hemelwaterafvoeren en dergelijke worden zodanig vormgegeven dat deze een lange levensduur hebben.

Er geldt in de detailering van de Boulevard: dicht bij de grond is de detailering en materialisering verfijnd, hoe hoger het gebouw, hoe minder details er aan het gebouw toe worden gevoegd. De Bovenwereld wordt vanaf het maaiveld minder scherp waargenomen dan de Plint. De bebouwing van het Stedelijk wonen zal daarom rondom het daklandschap meer details bevatten dan aan de Boulevard zijde.



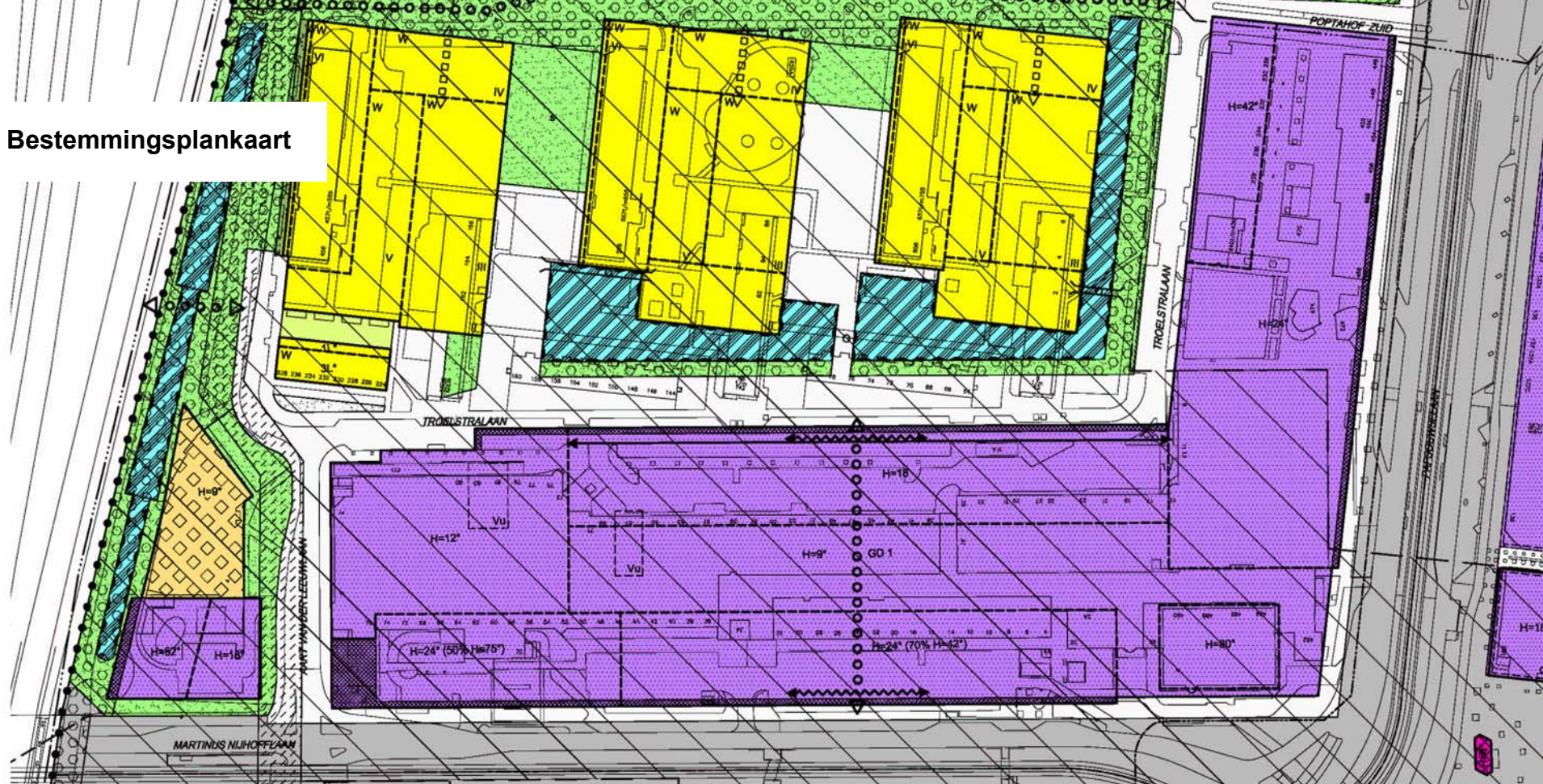
Bijlagen

Begrippenlijst

Beeldkwaliteit	kwaliteitsaspecten die de ruimtelijke beleving bepalen
Beeldkwaliteitplan	instrument om beeldkwaliteit te regelen
Bvo	bruto vloeroppervlak, bruto oppervlakte van gebouw inclusief constructie, wanden, verkeersruimten en opslagruimten
Coördinerend architect	door de gemeenteraad aange-stelde architect die de architect-onische coördinatie van verschil-lende projecten op zich neemt
DO	definitief ontwerp
Gbo	gebruiks vloeroppervlak
Geleding	uit verschillende delen of geledingen samengesteld
Gevelcompositie	ordening van delen in een gevel tot een geheel
HER	Hoogbouw effect rapportage
Korrel	eenheid in een groter geheel.
Kroon	bovenste deel van iets, afronding
Kwaliteitsteam	door gemeenteraad vastgesteld team dat kwaliteit toetst
Overstek	overhangend uitbouwsel
Parcellering	zichtbare onderverdeling in individuele percelen of panden
Plastiek	beeldende kracht, het plastisch zijn, de wijze waarop de massa wordt gevormd

Plint	onderste deel, basement van een gebouw, waarmee dit gebouw op het maaiveld staat/aansluit
Rijloper	de rijbaan
Rooilijn	richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst
Sculpturaal	beeldhouwwerk, plastische vorm van een volume
SO	schets ontwerp
Trendbreuk	verandering in een ontwikkeling
Typologie	verdeling in verschillen typen of categorieën gebouwen/woningen
Uitkraging	iets dat uitsteekt buiten het gevelvlak
VO	voorlopig ontwerp
Vvo	verkoop vloeroppervlak, oppervlak van ruimte die voor verkoop wordt benut, dus exclusief opslagruimte ed

Bestemmingsplankaart



BESTEMMINGEN

	woonbestanden	3
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	4
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	5
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	6
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	7
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	8
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	9
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	10
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	11
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	12
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	13
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	14
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	15
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	16
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	17
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	18
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	19
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	20
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	21
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	22
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	23
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	24
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	25
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	26
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	27
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	28
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	29
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	30
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	31
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	32
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	33
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	34
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	35
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	36
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	37
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	38
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	39
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	40
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	41
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	42
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	43
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	44
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	45
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	46
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	47
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	48
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	49
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	50
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	51
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	52
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	53
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	54
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	55
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	56
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	57
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	58
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	59
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	60
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	61
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	62
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	63
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	64
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	65
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	66
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	67
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	68
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	69
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	70
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	71
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	72
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	73
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	74
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	75
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	76
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	77
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	78
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	79
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	80
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	81
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	82
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	83
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	84
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	85
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	86
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	87
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	88
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	89
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	90
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	91
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	92
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	93
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	94
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	95
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	96
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	97
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	98
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	99
	bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad	100

		art.no. aanwijzingen
8	motorbrandstoffenverkoop	
9	garages	
10	ruisvoorzieningen	
11	fun	
12	voortuin	ambouze op 1e verdieping
13	openbaar groen	parkeren
14	verkeersdoelinden 1	
15	verkeersdoelinden 2	
16	water	vegeten
17		minimum openbaar

MEDEBESTEMMINGEN

	archeologisch waarden gebied	18
	watersnijdgebieden	19
	roodwaterpeilvoering	20
	watersnijdvoering	20

OVERIGE AANWIJZINGEN

	ondergrond met bestaande bebouwing, huiskenners en kadastrale indeling
	grens van het plan
	laaggrens bouwgrens bouwvlak
	bestemmingsgrens
	scherpdelig bouwhoogte
	21, 26*
	maximaal aantal bouwlagen (* geen kap toegestaan)
	maximaal toegestane goetbouw in meters (* geen kap toegestaan, + landschaps toegestaan)
	maximaal toegestaan bebouwingspercentage
	80%
	ecologische zone
	brug
	tunnel, viaduct, tuit of overbouw
	50 dBA contour industriëleval
	langzaamverkeer route
	speelplek
	brug, minimaal 1 m hoog en minimaal 3.1 m breed

0 10 20 30 40 50 100 m.

Bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, (Voorhof) noordelijk kaartblad

datum: 7-11-06 schied: Gemeente Delft 3

bestek getekend ontwerp getekend hfg PLV

tekeningsnummer 10 - 24 - 21 - 05 XXX

Programma

Openbare ruimte

- transformatie van anonieme verkeersruimte naar levendige Boulevard met verblijfskwaliteit; herinrichting profiel op basis van LVVP
- Aart van der Leeuwlaan als een van de hoofdentrees Poptahof en tevens belangrijke verbinding voor langzaam verkeer in noord-zuid richting
- transformatie Troelstralaan van achterkant naar laan/singel als overgang tussen winkelcentrum en woongebied Poptahof
- verplaatsing tramhaltes naar locatie belangrijke passage in winkelcentrum en oversteek voor noord-zuid route voor langzaam verkeer; in combinatie pleinachtige ruimte in Boulevard
- bestaande weekmarkt op parkeerterrein aan Martinus Nijhofflaan zal tijdelijk worden verplaatst naar Troelstralaan; nieuwe marktlocatie komt in nieuwe inrichting Martinus Nijhofflaan ter plaatse van zone van fiets- en voetpad;

Bebouwing

Winkels

Het bestaande winkelcentrum (Hovenpassage) omvat ongeveer 13.000 m² Bvo (bruto vloeroppervlak).

Uitbreiding tot ongeveer 22.000 m² Bvo met:

- ongeveer 7500 m² Bvo nieuwe winkelruimte
- ongeveer 1500 m² Bvo aanvullende commerciële en maatschappelijke functies, zoals

winkelgerelateerde horeca en zakelijke dienstverlening.

Van deze 7500 m² Bvo winkelruimte is ten minste 4500 m² voor de te verplaatsen winkels aan de Papsouwselaan. De overige 3000 m² zijn voor uitbreiding van bestaande winkels of voor nieuwe winkels.

De winkels komen in tegenstelling tot de huidige situatie niet alleen in de passage, maar ook aan de gevels met de openbare ruimte, waardoor het winkelcentrum ook een gezicht vanaf de straat krijgt. Ter plaatse van het centrale gedeelte wordt er een openbare noord-zuid route voor voetgangers door het winkelcentrum opgenomen, die aansluit op de nieuwe tramhalte en de doorgang in het winkelcomplex aan de zuidkant van de Martinus Nijhofflaan.

Woningen

Boven het winkelcentrum komen woningen. Het gaat hierbij om appartementen met een totaal oppervlak van 36.300 m² Gbo (47.255 m² Bvo).

Dit oppervlak komt overeen met ongeveer 330 appartementen, dat is gemiddeld 110 m² netto vloeroppervlak per woning.

Torenhove

Het bestaande kantoorgebouw Torenhove omvat circa 20.000 m² Bvo kantoor. Deze functie blijft in principe gehandhaafd, al wordt rekening gehouden met het verbouwen van deze kantoorruimte tot woningen. In het gebouw zijn ongeveer 120 woningen mogelijk. Bij

een dergelijke ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Parkeren

Bij het nieuwe winkelcentrum horen parkeervoorzieningen voor de verschillende functies. Voor de woningen wordt voor het bewonersaandeel van de parkeerbehoefte steeds een aparte voorziening gerealiseerd. Voor de bezoekers van het winkelcentrum en de woningen alsmede de kantoorruimte wordt op twee plaatsen parkeergarages gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernormen en rekening houdend met dubbelgebruik. Een parkeergarage komt aan de Papsouwselaan boven/bij de supermarkt. De tweede parkeergarage betreft de bestaande bij de andere supermarkt, die wordt uitgebreid. In totaal wordt rekening gehouden met circa 1277 parkeerplaatsen ten behoeve van het beschreven programma. Bij de daadwerkelijke plan uitvoering is een andere parkeerbalans heel goed mogelijk, zolang aan de gestelde parkeernorm en dubbelgebruik wordt voldaan. Daarnaast zijn de ruimtelijke (on)mogelijkheden sturend met betrekking tot het uiteindelijke programma.

Wereldmarkt

Voor het gedeelte grenzend aan het winkelcentrum aan de noordzijde (veld 8 langs de Papsouwselaan) wordt gewerkt aan een 'Wereldmarkt-concept'. De ondernemers langs de westkant van de Papsouwselaan worden ter plaatse van veld 8 op kwalitatieve manier geclusterd en ondergebracht in

een Wereldmarkt. De basis voor deze ontwikkeling is een gevarieerd publiek van verschillende sociale, culturele en etnische milieus en leefstijlen aan elkaar te binden en te laten ontmoeten.

De Wereldmarkt is daarnaast voor een grote groep ondernemers een mogelijke springplank naar verdere groei. Samen kunnen ze hun krachten bundelen en een sterk gezicht naar buiten vormen.

In de Wereldmarkt wordt gedacht aan Food-, Vers-, Non Food- en Horeca-ondernemingen.

De invulling van veld 8, met bijvoorbeeld een Wereldmarkt en daarboven woningen en de noodzakelijke parkeergelegenheid is zowel ruimtelijk als functioneel sterk verbonden met het winkelcentrum In den Hoven. Het is dan ook logisch dat nadere uitspraken over het winkelcentrum gevolgen impliceert voor veld 8.

