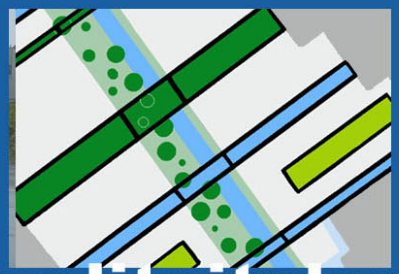


Beeldkwaliteitplan Harnaschpolder Delft

Deelgebied 2 Voordijkshoorn

Gemeente Delft
Vakteam Ruimtelijke Ordening

16 april 2007

Beeldkwaliteitplan Harnaschpolder Delft

Deelgebied 2 Voordijkshoorn

Vakteam Ruimtelijke Ordening
Delft

16 april 2007

Inhoud

Inleiding **5**
- Algemeen ... 5
- Leeswijzer ... 5

Proces **7**
- Algemeen ... 7
- Invulling proces ... 7

Beeldkwaliteit **9**
- Waarom een beeldkwaliteitplan? ... 9
- Ambitie ... 9

Context **13**
- Historie ... 13
- Harnaschpolder Delft ... 15
- Voordijkshoorn ... 15
- Openbare ruimte ... 17
- Woningtypen ... 19

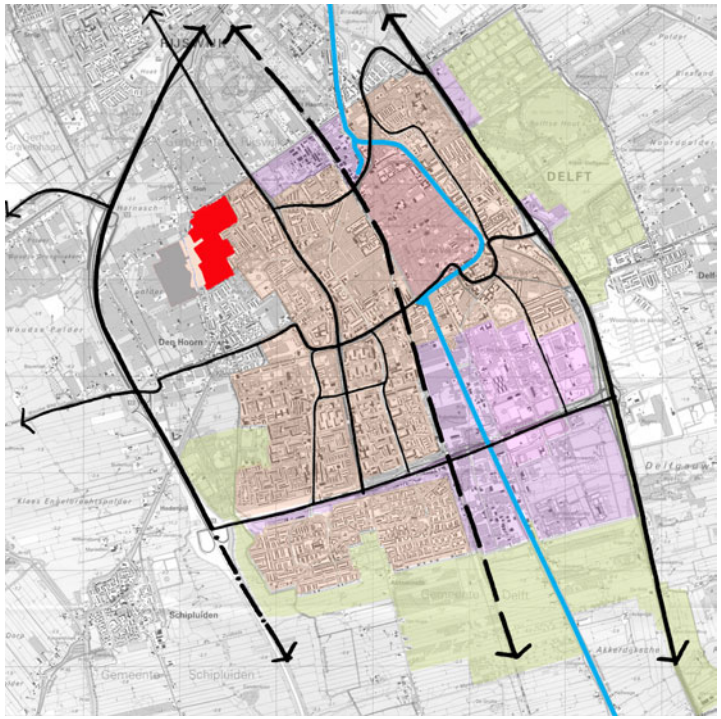
Beeldkwaliteitsregels **21**
- Methodiek beeldkwaliteitplan ... 21
- Landschap ... 22
- Bebouwingsvorm ... 23
- Speciale posities ... 24

Beeldkwaliteitsregels bebouwing **25**
- Algemeen ... 25
- Bebouwingsregels ... 25
- Regels per bebouwingsvorm ... 29

Openbare ruimte **43**
- Handboek ... 43
- Ruimtelijke opbouw ... 43
- Uitwerking ... 47
- Groenstructuur ... 49
- Materialisering en inrichting ... 51

Begrippenlijst **53**

Colofon **55**



Plankaart Voordijkshoorn, deelgebied 2

Inleiding

0

Algemeen

Harnaschpolder Delft is een grootschalige uitleglocatie bij de stad Delft. De gemeente heeft de ambitie om kwalitatief hoogwaardig te bouwen, ook in Harnaschpolder Delft.
Voor het plangebied is een globaal bestemmingsplan voor twee deelgebieden uitgewerkt in uitwerkingsplannen. Daarnaast zijn voor beide deelgebieden beeldkwaliteitplannen gemaakt om de integrale kwaliteit van het project te borgen maar ook om het welstandsbeleid voor de locatie vast te leggen. Tevens is een supervisor benoemd die met een kwaliteitsteam de bouwplannen zal toetsen en voor continuïteit in de kwaliteitsbewaking zorgt.

Voor het 1e deelgebied zijn uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan in september 2006 vastgesteld.
Voorliggend document is het beeldkwaliteitplan voor het tweede deelgebied, Voordijkshoorn. Het is gebaseerd op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan voor het eerste deelgebied en volgt dezelfde methodiek.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan is als volgt opgebouwd:
Hoofdstuk **1** beschrijft het functioneren van het gehele kwaliteitskader, waar het beeldkwaliteitplan deel van uitmaakt.
Hoofdstuk **2** geeft de ambitie weer die ten grondslag ligt aan het beeldkwaliteitplan. De transformatie van het gebied naar woongebied gezien als één in een reeks transformaties in de loop van de eeuwen. En het duurzame karakter dat woongebieden in de optiek van de gemeente Delft moeten hebben.
De onderliggende context wordt in hoofdstuk **3** weergegeven: de historie van het gebied, het stedenbouwkundige plan van het gehele plangebied en het deelgebied, de openbare ruimte en het voorgestane programma.
In hoofdstuk **4** geeft de beeldkwaliteitregels weer op een stedenbouwkundig schaalniveau. Met name de relaties tussen gebouwen en de hiërarchie speelt een rol.
Hoofdstuk **5** geeft de concrete bebouwingsregels weer. Het vormt de spelregels waarbinnen de architecten hun ontwerpen kunnen maken. De regels zijn geïllustreerd met referentiebeelden en een schematische tekening per bebouwingsvorm. De hoofdstukken 4 en 5 samen geven het vast te stellen beeldkwaliteitkader weer en zullen de grondslag vormen bij de toetsing van de bouwplannen.
Hoofdstuk **6** tenslotte geeft het ambitieniveau en de sfeer van de openbare ruimte weer.

Proces

1

Algemeen

Voor de bewaking van de kwaliteit gedurende de (lange) realisatieperiode is een kwaliteitsteam geïnstalleerd.
De bouwplannen zullen door het kwaliteitsteam in meerdere fasen van het ontwerpproces getoetst worden aan het beeldkwaliteitplan. De kwaliteitsborging heeft op deze wijze een eigen, solide plek in de procesorganisatie.

Invulling proces

Beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan worden architectonische ambitie en thematiek door de gemeente voorgeschreven.
Alvorens aan het bestuur te worden voorgelegd is het beeldkwaliteitplan besproken met de ontwikkelende partijen, alsmede met het kwaliteitsteam. Het beeldkwaliteitplan is resultaat van deze overleggen en daarmee ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid.
Voordat het beeldkwaliteitplan aan de gemeenteraad wordt aangeboden ter vaststelling zal voor ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden een inspraakronde plaatsvinden. Hiertoe wordt het ter inzage gelegd voor de duur van 2 weken. Na vaststelling vormt het beeldkwaliteitplan het nieuwe welstandsbeleid voor Harnaschpolder Delft.

Door het beeldkwaliteitplan te koppelen aan de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelende partijen is het privaatrechtelijk geborgd. In de toelichting van het uitwerkingsplan is vastgelegd dat het beeldkwaliteitplan het toetsingskader vormt voor de vormgeving van bouwinitiatieven binnen het plangebied.

Haalbaarheid kwaliteitseisen

Indien om zwaarwegende redenen wordt afgeweken van het beeldkwaliteitplan is in alle gevallen kwaliteit het uitgangspunt. Andere oplossingen zijn alleen mogelijk als de geboden kwaliteit minimaal gelijk is aan de beoogde kwaliteit als beschreven in dit beeldkwaliteitplan. Afwijkende voorstellen worden beoordeeld en getoetst door het kwaliteitsteam.

Kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam bestaat uit de volgende disciplines en personen:

- Supervisor (inhoudelijk voorzitter): Dick van Gameren
- Projectleiding (technisch voorzitter): Henk Twisk
- Stedenbouwkundige Vakteam RO: Laurens Engelbrecht
- Lid Commissie Welstand en Monumenten: Kees Lau
- Facultatief: externe deskundige: Eric Luiten

De supervisor is benoemd door het college van B&W.
De opdracht van het kwaliteitsteam kan breder gezien worden dan alleen de architectuur. Ook zaken als kwaliteit openbare ruimte, functionele en sociale kwaliteit maken deel uit van de opdracht.
Samenvattend zijn de taken en verantwoordelijkheden van het kwaliteitsteam:

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

Architectenselectie

De architectenselectie is een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsborging. Het is daarom van belang dat het kwaliteitsteam invloed heeft op of tenminste adviseert over de architectenkeuze. Hiertoe is een beargumenteerde groslijst opgesteld waarvoor de ontwikkelende partijen en de gemeente voorstellen hebben gedaan. Het kwaliteitsteam heeft van deze ‘longlist’ een ‘shortlist’ gemaakt. Uiteindelijk maken de ontwikkelende partijen de definitieve architectenkeuze uit de shortlist, zo nodig geadviseerd door het kwaliteitsteam.
Indien ontwikkelende partijen in beide deelgebieden actief zijn heeft het de voorkeur dat daar met verschillende architecten wordt gewerkt.

Het bezwaar van architectenlijsten kan zijn dat de obligate meer bekende bureaus de lijst uitmaken en jonge relatief onervaren bureaus buiten de boot vallen. Om dit te ondervangen is medio maart 2006 een oproep geplaatst op internet waarbij ‘jong fris ontwerptalent’ uitgenodigd werd een portfolio in te zenden. Hier is breed gebruik van gemaakt. Het inzenden is vrijblijvend, maar de ambitie is dat uit dit initiatief tenminste één project voortkomt. Hiertoe heeft het kwaliteitsteam uit de vele inzendingen een vijftal bureaus voorgedragen aan de ontwikkelende partijen.

Welstand

Het beeldkwaliteitplan vervangt de gemeentelijke Nota Welstand voor de locatie Harnaschpolder Delft. In verband hiermee wordt het beeldkwaliteitplan aan de commissie Welstand en Monumenten voorgelegd voor advies.

Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor welstandsbeoordeling. Deze toetsing van de uiteindelijke bouwplannen zal feitelijk door het kwaliteitsteam gebeuren. Formeel worden de plannen ook van een advies van de Commissie Welstand en Monumenten voorzien.

Beeldkwaliteit

2

Waarom een beeldkwaliteitplan?

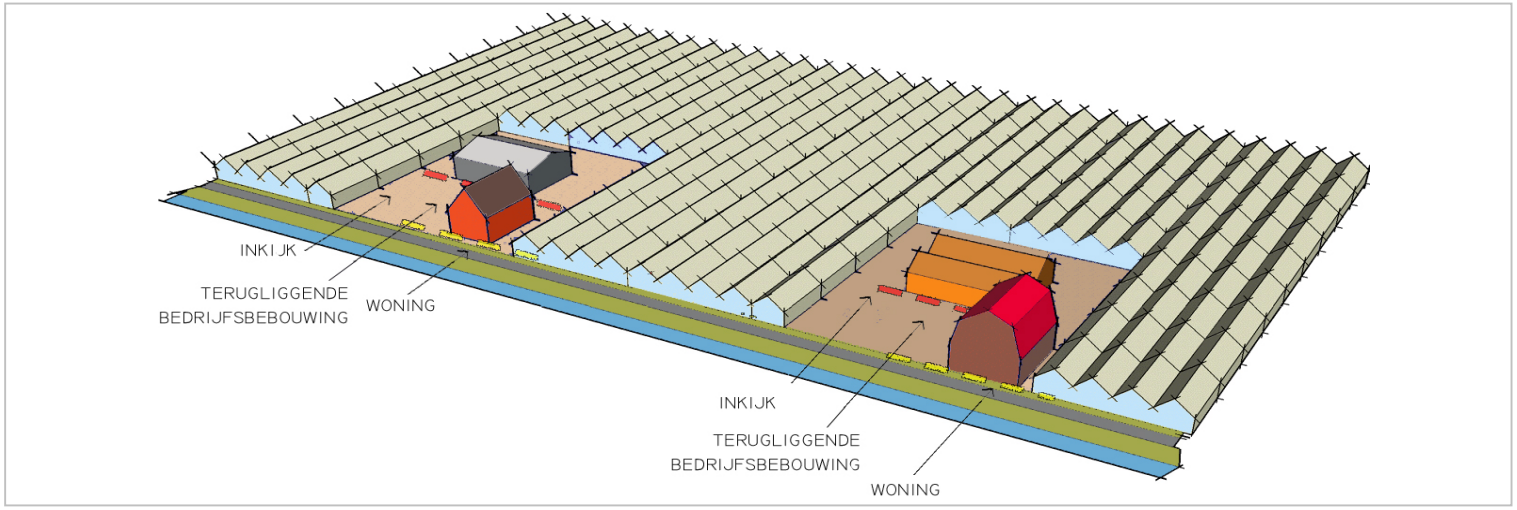
Een uitwerkingsplan vormt als uitwerking van een bestemmingsplan het juridische kader per deelgebied. In het uitwerkingsplan zijn alleen zaken opgenomen die ruimtelijk relevant zijn in juridische zin. Kwalitatieve ambities, ruimtelijke streefbeelden en dergelijke kunnen via het uitwerkingsplan slechts marginaal worden vastgelegd. Dit heeft als consequentie dat tal van zaken die voor de kwaliteit van Harnaschpolder Delft belangrijk zijn, onvoldoende zijn gewaarborgd. Daarom worden er naast de uitwerkingsplannen beeldkwaliteitplannen ingezet voor de beide deelgebieden.

Ambitie

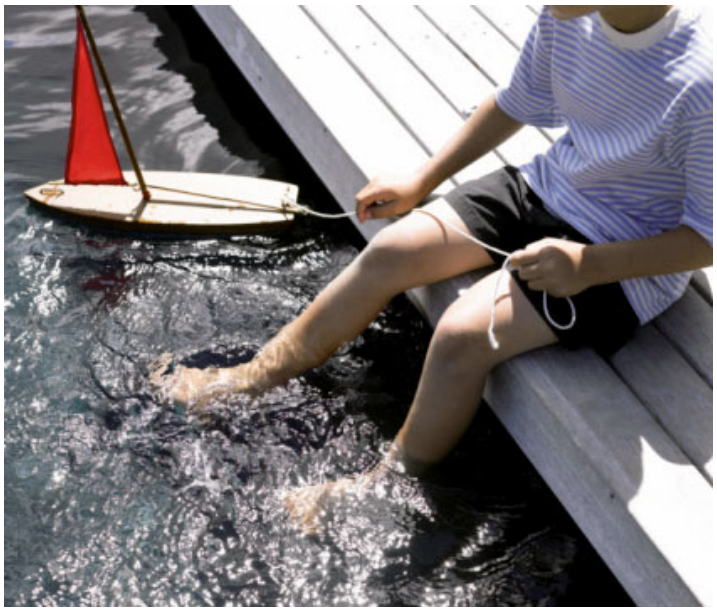
Een woongebied wordt gebouwd voor een lange periode. De ambitie voor Harnaschpolder Delft is een duurzame woon-omgeving die voldoende veerkrachtig is om veranderingen in woon- en leefstijl in de tijd te doorstaan. Van belang is het besef dat verschillende vormen van gebruik verschillende omloop-snelheden kennen, die bovendien vooraf onbekend zijn.

De (beeld)kwaliteit die Delft nastreeft wordt gekenmerkt door duurzaamheid en flexibiliteit. Een heldere, ‘eerlijke’ architectuur zonder een overdaad aan beeld. Een architectuur die niet naar een bepaalde tijd verwijst (’30, ’50) en ook niet een bepaalde modieuze stijl volgt. De architectuur dient helder van concept en niet gefragmenteerd te zijn. Voor de materialisering en detaillering dient dit ook het uitgangspunt te zijn. Degelijke materialen en hoogwaardige details zorgen dat het verouderen geen afbreuk doet aan de architectuur. Met materialen van hoge kwaliteit, zoals baksteen en hout en een meer traditionele bouwkundige detaillering kan dit bereikt worden en is ook architectonische expressie goed te realiseren. Wat niet wil zeggen dat de architectuur en de woningen daarmee traditioneel zouden moeten zijn. Belangrijk is dat de woningen bruikbaar zijn voor verschil-lende leefvormen en bruikbaar blijven als deze veranderen. Hiertoe is het van belang dat de woningen flexibel in te delen zijn.

Het plangebied is een voormalig tuinbouwgebied, dat na een periode van fruitteelt vanaf begin 20^{e} eeuw een glastuinbouw-gebied werd. Het betreft een poldergebied en voor het steden-bouwkundig plan is het polderlandschap als vertrekpunt voor de herinrichting genomen. Ook bij het omschrijven van de ruimtelijke kwaliteit is de thematiek gezocht in de verankering met het onderliggende landschap en het benutten voor de functie wonen als stap in een reeks functionele veranderingen. Belangrijk



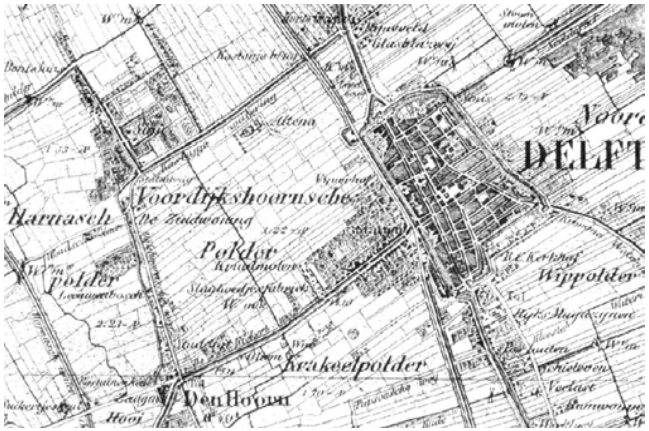
Verspringing in rooilijn, voor- achter en 'inkijkjes'



daarbij is het bewustzijn dat het karakter van het gebied wezenlijk veranderd. Een aantal kenmerken van tuinbouwgebieden en hun bebouwing is ruimtelijk interessant en is opgepakt in de uitwerking. Belangrijke vormkenmerken zijn: het vele glas, het contrast tussen de strak geordende kassen en de kleine ‘paleisjes’ van individuele tuinders, en het gebruik van erven binnen de dicht bebouwde gebieden. Hierbij ervaart de passant af en toe een ‘inkijk’ in het gebied, dat verder vrij gesloten is.

In het plan is mede door genoemde kenmerken gekozen voor een woongebied met individueel herkenbare woningen. Deze herkenbaarheid dient bewerkstelligd te worden door middel van de kapvorm of de plasticiteit, niet door toevoegingen als hemelwaterafvoeren of ornamenten. De woningen hoeven niet in strakke rijtjes te staan. Zoals in polders gebruikelijk is kunnen de slagen ieder op eigen vrije manier gebruikt worden. De bijgebouwen (bergingen, garages) liggen bij voorkeur meer naar achter, maar ook woningen zouden af en toe kunnen verspringen, om een gelaagde rooilijn te bewerkstelligen en de inkijkjes mogelijk te maken. Het gebruik van glas kan verwijzen naar tuinbouwgeschiedenis en zou kunnen uitdagen tot spannende serres en dakopbouwen.

Het gehele plangebied Harnaschpolder Delft is vergeleken met de grote Vinex-wijken niet heel groot. Het gebied is te klein om tientallen verschillende architectonische hoogtepunten in het plangebied te initiëren. Een zekere samenhang of eenheid is noodzakelijk. Eenheid wordt vooral gezocht in materialisering en detaillering (vergelijk 19^{e} eeuwse bouw). Door het voorschrijven van een aantal specifieke oplossingsrichtingen ontstaat een zekere herkenbaarheid in het gebied. Tevens is door de keuze voor hoogwaardige materialen in feite het aantal materialen beperkt. Ook hiermee wordt de samenhang binnen het plangebied versterkt.
De onderlinge relaties en verschillen, zoals elders in dit beeldkwaliteitplan bedoeld, zijn op een subtiel niveau. Dus niet zoals in bepaalde delen van de Vinex locatie Ypenburg dat alles verschilt (materiaal, architectuur, kleur, vormtaal en programma). Belangrijk bij de kwaliteitsbeleving in een woongebied is de openbare ruimte en de overgang tussen de openbare en de privéruimte. Hier moet veel aandacht aan besteed worden om van Harnaschpolder Delft een goed en mooi woongebied te maken.



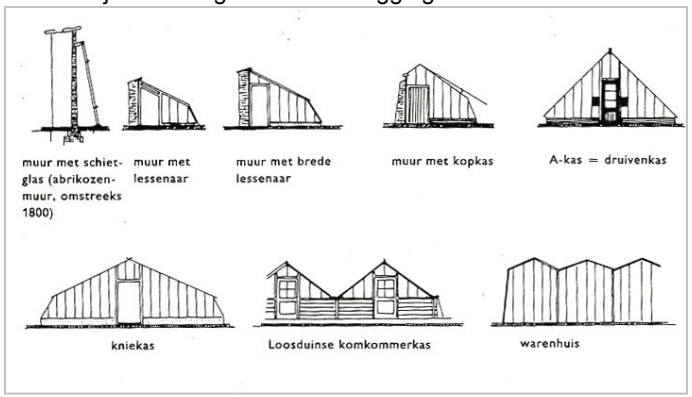
Overzicht historische ontwikkeling gemeente Delft

Context

3

Historie

Het plangebied aan de noordwest zijde van Delft is een poldergebied met een lange ontginningsgeschiedenis. Vanaf 1150 vond bewoning plaats op kleine terpen. Na de 14e eeuw ontstond er concentratie van bewoning langs de doorgaande wegen waaronder de Dijkshoornseweg en de Look. De ontginningen zijn heel systematisch opgezet waarbij een dijk of waterweg als ontginningsbasis diende. De percelen strekten zich ver uit in het veen. De veengronden konden goed ontwaterd worden met enkele in de lengte van het perceel lopende sloten. Zo ontstonden de voor het laagveengebied karakteristieke verkavelingpatronen met de langgerekte streekdorpen en de slagenverkaveling haaks daarop. Afhankelijk van het gebruik en de ligging werden de eigendommen gemarkeerd met behulp van sloten, hagen, wegen, een bomenrij, dijk of hakhoutwal.

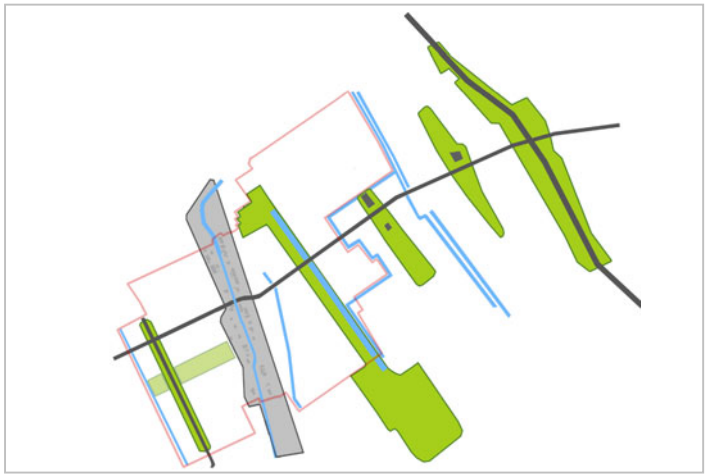


Met de toename van de welvaart in de Gouden Eeuw steeg de vraag naar groenten en fruit in de steden. Tot het einde van de 19e eeuw waren er fruitboomgaarden in het gebied te vinden. Om de gewassen te beschermen legden men windsingels aan van populieren, elzen en wilgen. Met dat doel werden ook muren gebouwd rondom de boomgaarden waarbij aan de zonkant van de muur druiven, peren en abrikozen werden geteeld. Men ontdekte dat de oogst verbeterde als de struiken achter een glaswand werden geplaatst. Zo ontstonden de eerste, primitieve kassen. Vanaf 1900 heeft het gebied zich als glastuinbouwgebied ontwikkeld.

Harnaschpolder bedrijventerrein en woningbouw

Harnaschpolder Delft

Het plangebied Harnaschpolder Delft voegt twee woonbuurten toe aan Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn, respectievelijk deelgebied 1 en deelgebied 2. Ruimtelijk zijn deze aan de stad gekoppeld door de Van Foreestweg – Kristalweg – verlengde van de Kristalweg. De weg vormt een snoer waaraan als kralen een aantal buurten hangt, achtereenvolgens de Kuyperwijk, de Hoornse Hof, Voordijkshoorn en Lookwatering-west. Iedere buurt heeft een centraal stedenbouwkundig element waaromheen het wonen gegroepeerd is en de buurten worden van elkaar gescheiden door een (landschappelijke) overgang. Voor deelgebied 1 en 2 zijn respectivelijk de HOV-baan en de groen-blauwe parkzone de elementen waaromheen het wonen gegroep-eerd is. Het oude occupatielint Dijkshoornseweg – Lookwatering is de historisch landschappelijke overgang tussen de deelgebieden. Voor het plangebied is de bestaande richting van de polder-verkaveling als onderlegger genomen voor de inrichting. Het betekent niet dat de bestaande slotenstructuur is overgenomen.



Kralensnoer: centrale elementen & overgangen

Deze is aangepast aan het toekomstige gebruik: wonen. Tussen de twee deelgebieden is een hoekverdraaiing zichtbaar
Een aantal bepalende elementen is afkomstig uit de Structuur-schets Harnaschpolder 2002. Er zijn afspraken gemaakt over de ontsluiting van het gebied, het tracé van de HOV en de begrenzing van de locatie. Tevens is bepaald dat de zone aan de noordzijde van de locatie, het Scharnier genaamd, wordt gereserveerd voor ‘wonen in het ecologisch groen’.

Voordijkshoorn

Voor het deelgebied Voordijkshoorn is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Hierbij is net als in het eerste deelgebied de bestaande richting van de oorspronkelijke polderverkaveling de onderlegger voor de inrichting. Haaks op de polderverkaveling is een krachtig structurerend element gepositioneerd als drager van de buurt. Deze groen-blauwe parkzone koppelt als primaire ecologische zone het Hof van Delftpark aan de zuidzijde met de ecologische zone ‘het Scharnier’ aan de noordzijde van het

Impressie parkzone, zicht richting hoogte accent

plangebied.
Het andere structurerende element, het verlengde van de Kristalweg, is de hoofdontsluiting waarlangs de speciale voorzieningen gesitueerd zijn: de basisschool en het wonen voor bijzondere groepen. Bij deze laatste functie kunnen voorzieningen in de zorg een plek vinden.

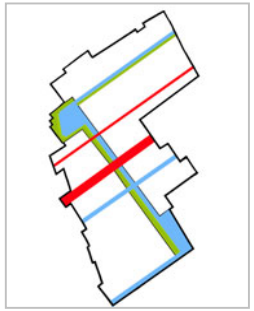
De hoofdstructuur wordt begeleid met wanden van maximaal 13 m hoogte (4 bouwlagen). Langs de parkzone zijn aan de oostzijde een aantal appartementenblokjes gedacht, waarvan één als accent bij de kruising met de verlengde Kristalweg (maximaal 25 m, 8 lagen). Aan de noordzijde van de Kristalweg loopt de Laan van Groenewegen met bestaande lintbebouwing. Deze heeft in het globale bestemmingsplan de bestemming Lint gekregen. Dit lint deelt het plangebied als het ware in twee delen, die in de uitwerking dan ook een iets ander karakter hebben gekregen.

Waren de watergangen in deelgebied 1 Lookwatering-west voornamelijk aan de openbare ruimte gekoppeld, de nieuwe poldersloten in dit deelgebied zijn juist gesitueerd aan de tuinzijde van de woningen. Hierdoor ontstaan wooneilanden. Door de woningen te groeperen rond een centrale ruimte ontstaat een hofachtige sfeer. De eilanden hebben één hoofdontsluiting voor autoverkeer. In de noord zuid richting zorgt een langzaam verkeersroute voor een informele verbinding tussen de eilanden, zodat verschillende ‘ommetjes’ mogelijk zijn. Het noordelijke plandeel heeft een ‘eiland’ van een andere maat waarop een ander woningverkaveling mogelijk is.
Het consequent doorzetten van het raamwerk met de ecologische parkzone als een hartlijn door het gebied en de dooradering van de wijk met sloten levert een solide basis, waarbinnen creatieve en flexibele woonconcepten een plek kunnen krijgen.

Plankaart Voordijkshoorn, deelgebied 2

Openbare ruimte

Hoofdstructuur / raamwerk



Het gedefinieerde raamwerk en de ruimtelijke betekenis van de elementen levert de motivatie voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte.

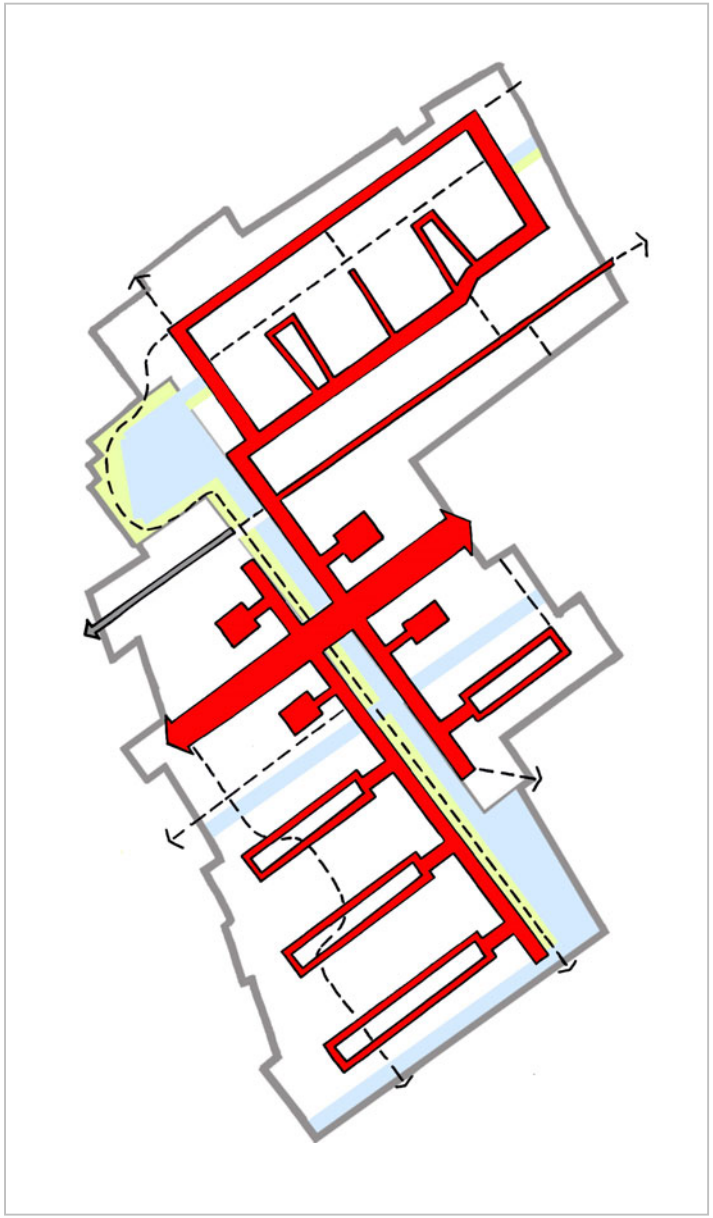
Het verlengde van de Kristalweg is de ruimtelijke koppeling met de stad Delft. Het uitgangspunt voor de inrichting van de Verlengde Kristalweg is de ruimtelijke continuïteit, het koppelt verschillende tijden aan elkaar, woningen vanaf de jaren ’30 tot de eigentijdse invulling van Harnaschpolder Delft. Langs de Ruys de Beerenbrouckstraat en de Kristalweg loopt één van de secundaire ecologische zones van Delft. Deze wordt in het verlengde van de Kristalweg voortgezet.
De parkzone vormt de primaire ecologische verbinding tussen het Hof van Delftpark en de ecologische woonzone ‘het Scharnier’. Via deze zone worden regionale en lokale groenstructuren aan elkaar gekoppeld. De verbinding bestaat uit een brede groenstrook en een watergang die in het noorden eindigt in een kleine plas. Vaart en plas zijn onderdeel van het gebiedseigen watersysteem van Voordijkshoorn en zijn gericht op een goede waterkwaliteit. In de parkzone ligt de nadruk op flora en fauna maar ook op recreatieve functies.
De eilanden met de woonvelden hebben in het zuidelijke deel van het plan een groene, intieme binnenwereld. Een hofachtige openbare ruimte, extra besloten door de herenhuizen als een wand langs de parkzone.
In het noorden is een beeld met korte straten en hoven met kleine speelveldjes. De openbare ruimte heeft hier een minder omsloten karakter. Het grote eiland heeft aan de zuid- en de noordzijde ecologische zones, een aan de openbare weg, de ander meer aan de tuinzijde gelegen. Samen maken zij rondwandelen mogelijk.
Het Scharnier sluit het gebied aan de noordzijde af. Deze zone met vrijstaande huizen in ecologisch groen heeft een eenvoudige openbare ruimte in een smal profiel. Het lommerrijke karakter wordt gevormd door de beplanting van de eigen kavels.

Inrichting van de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet inspelen op het karakter van het gebied en een verhaal vertellen over de geschiedenis en de nieuwe functie van de plek. Een poldergebied met een slagenverkaveling waar het gras na een paar eeuwen plaats maakt voor groente en fruit om rond 1900 te veranderen in een stukje glazen stad. Het verhaal eindigt niet bij de inrichting tot woonwijk maar is een levend verhaal waarbij rekening moet worden gehouden met veranderende wensen en inzichten op de korte en lange termijn. Dit verlangt een bepaalde mate van aanpasbaarheid van de omgeving en moet ruimte laten voor nieuwe eigentijdse toevoegingen.

Verkeer

De Verlengde Kristalweg is de centrale toegang van Voordijkshoorn. Vanaf deze weg zijn alle buurten ontsloten. In het noordelijk gebied is er een mogelijkheid om rond te rijden voor auto's. Alle andere velden liggen aan een doodlopende weg maar is er binnen de velden mogelijkheid tot het rijden van een rondje. Tussen de eilanden komen voor het langzame verkeer kleine bruggen die de hofjes met elkaar verbinden. Het voetpad door de parkzone en rond de plas kan gebruikt worden voor het maken van een ommetje. In de Verlengde Kristalweg komt ter hoogte van de Dijkhoornseweg een knip voor autoverkeer. In de Laan van Groenewegen komt ook een knip maar deze komt ter hoogte van de Parkzone. Dit is gedaan om het historische lint niet extra te belasten met doorgaand autoverkeer.



Verkeersstructuur

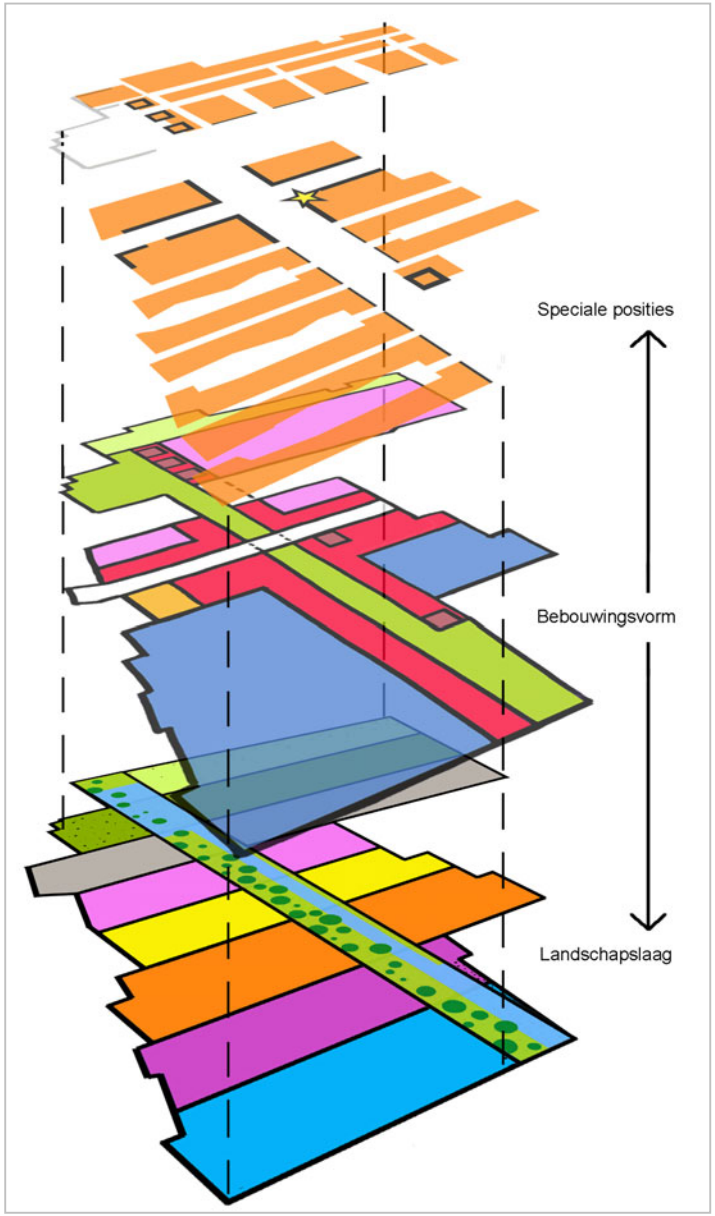
Woningtypen

Deelgebied 1 is, mede door de HOV-baan die het gebied doorkruist, vanaf het begin van de planontwikkeling aangemerkt als het dichtst bebouwde gedeelte van Harnaschpolder Delft. Voordijkshoorn heeft een lagere dichtheid met veel groen en water. De woningen liggen voor het grootste deel op eilanden met de tuinen veelal grenzend aan water. Dit leent zich goed voor ontspannen dichtheden, twee-onder-éénkapwoningen en korte rijtjes. Langs de hoofdstructuur maakt de extra bouwlaag stadswoningen mogelijk. Dit is vorm en niet programma gerelateerd. Binnen de stadswoningen zijn herenhuizen, beneden-bovenwoningen en appartementen mogelijk.
Langs parkzone aan de waterplas in het noorden, bij de verlengde Kristalweg en als afsluiting aan de zuidzijde zijn appartementen-blokjes (Urban villa's) gedacht. De meest noordelijke drie liggen aan en gedeeltelijk over de waterplas en lenen zich voor een luxe segment.
Aan de noordzijde loopt het zogenaamde Scharnier, een zone die gekarakteriseerd wordt met 'wonen in ecologisch groen'. Hier zijn vrijstaande woningen op grotere kavels mogelijk. Voor de kavels is een aantal beperkingen opgelegd om flora en fauna ruimte te geven (geen gebouwde erfafscheidingen maar voorkeur voor levende hagen, beperking verhard oppervlak). De zone leent zich voor duurzame of ecologische woningen, vegetatiedaken maar ook voor architectonische experimenten.

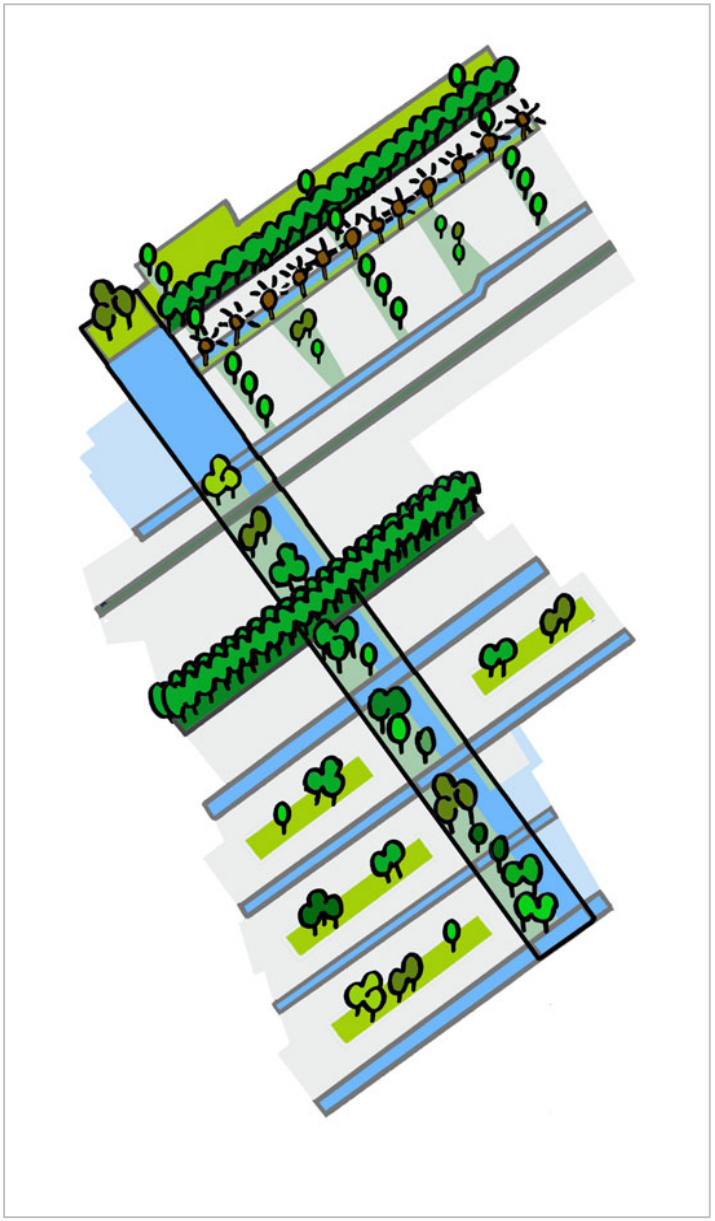
Waterwoningen

De parkzone heeft aan de zuidzijde een verbreding, aansluitend op het Hof van Delftpark. In het globale bestemmingsplan is het mogelijk hier waterwoningen te realiseren.

Er is een onderzoek gestart naar innovatieve ideeën en tech-nieken voor waterwoningen. Gezocht wordt een concept voor waterwoningen dat alle ecologische waardes ongemoeid laat of zelfs weet te versterken, een uitdagende opgave. Het onderzoek is op dit moment nog niet afgerond en de uitkomst is nog niet zeker



Lagen methodiek



Structurerende elementen

Beeldkwaliteitsregels

4

Methodiek beeldkwaliteitplan

De problematiek van de beeldkwaliteit is benaderd vanuit een aantal lagen, die over elkaar liggend het gebied als geheel beschrijven.
In principe is in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van het polderlandschap als onderlegger, waarover de belangrijkste structurerende elementen zijn geplaatst. De onderlegger in samenhang met de ruimtelijke elementen en de programmatische invulling bepalen de eenheden op het speelveld.
Dit resulteert in de volgende drie lagen:

- Landschap
- Bebouwingsvorm
- Speciale posities

Het ***landschap*** is de laag van het polderlandschap met slagen en de grote (landschappelijke) structurerende elementen. Samenhang en hiërarchie worden in deze laag vastgelegd.
De laag met de ***bebouwingsvorm*** is de relatie met de woonprogramma's. In het gebied zijn zes bebouwingsvormen benoemd.
De derde laag bevat de ***speciale posities*** die sommige bebouwing inneemt in het plangebied. Als beëindiging van en doorzicht, als wand of als accent. Uit zulke speciale posities kunnen nadere eisen volgen.

Gebruiksaanwijzing

De gebruikers van het beeldkwaliteitplan, ontwikkelende partijen en architecten, dienen op de volgende manier de bebouwingsregels toe te passen:
De plek waar de bebouwing zich in het plangebied bevindt kan in de lagenstructuur worden opgezocht. Hieruit volgt als belangrijkste de ***bebouwingsvorm***. Bij de nadere uitwerking zijn naast de algemene regels de spelregels per bebouwingsvorm opgesteld.
In de ***landschapslaag*** is vervolgens te zien hoe het slagenlandschap samenhang vraagt of juist verschil.
Uit deze laag samen met de ***speciale posities*** is te herleiden hoe de hiërarchie tot verschillen in nadruk kan leiden.
Aangegeven zijn plekken die extra ontwerpaandacht vragen.

Landschap

Het plangebied is opgebouwd in een bepaalde hiërarchie. In de eerste plaats is Voordijkshoorn een schakel aan het 'kralensnoer' dat de Van Foreestweg – Kristalweg vormt, een kralensnoer met daaraan woongebieden, gegroepeerd rond een ruimtelijk of stedenbouwkundig element. Dit ruimtelijke element is de parkzone, die als drager van het gebied fungeert. De woonvelden zijn net als in het eerste deelgebied opgevat als slagen uit het polderlandschap. De slagen zijn consequent door watergangen gescheiden, waardoor een systeem van eilanden ontstaat.

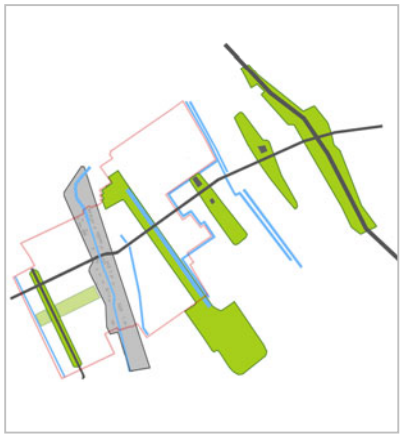
De bebouwing die zich binnen één 'slag' bevindt, heeft ***samenhang*** door middel van overeenkomst in één of meerdere aspecten:

- Architectuur *en/of*
- Architect *en/of*
- Materiaalgebruik *en/of*
- Kleurgebruik.

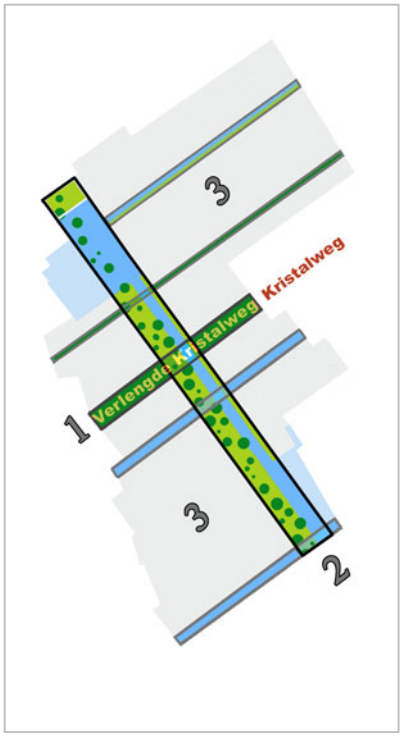
Het is niet noodzakelijk om op alle vlakken samenhang te zoeken.

De ***verschillen*** binnen één slag ontstaan voornamelijk doordat verschillende bebouwingsvormen (lees: woningtypen) voorkomen.

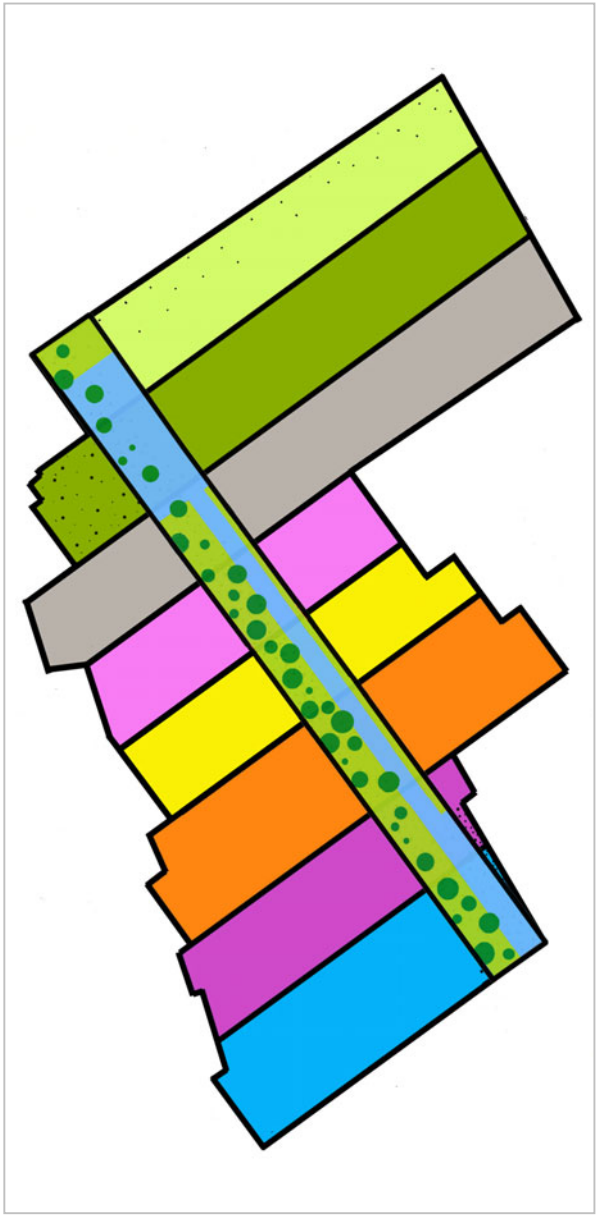
Tussen de slagen onderling kunnen door middel van bovenstaande middelen subtiele verschillen maar ook samenhangen gezocht worden.



Kralensnoer



Hiërarchie structurerende elementen



Landschapslaag

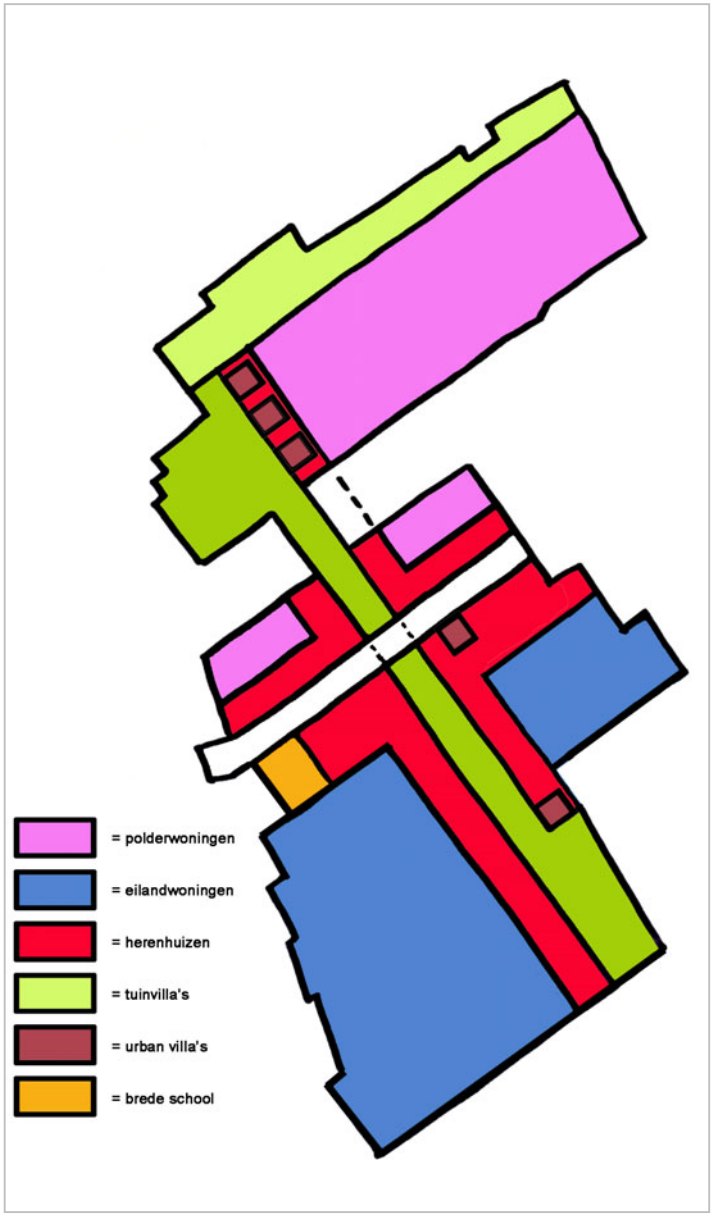
Bebouwingsvorm

Het woningprogramma is gevat in een zestal bebouwingsvormen. Voor het vastleggen van de beeldkwalitatieve eisen is de bebouwingsvorm in de eerste plaats vorm gerelateerd. Zo zouden bijvoorbeeld de herenhuizen ook appartementen of beneden-bovenwoningen kunnen bevatten.

De volgende bebouwingsvormen zijn benoemd:

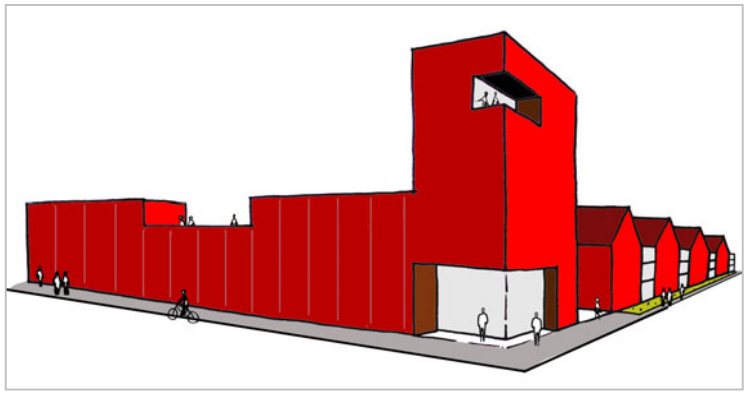
- polderwoning (geschakelde woning)
- eilandwoning (2, 3 of meer-kapper)
- herenhuis (laan- en singelwoning)
- tuinvilla (vrijstaande woning)
- urban villa
- speciale bebouwing: de (brede) school

waar de (groene) erfafscheidingen extra aandacht behoeven onafhankelijk van de aangrenzende bebouwingsvorm. Langs de gehele aanduiding dient een doorlopende groene begeleiding en erfafscheiding ontworpen te worden.



Bebouwingsvorm

Speciale posities

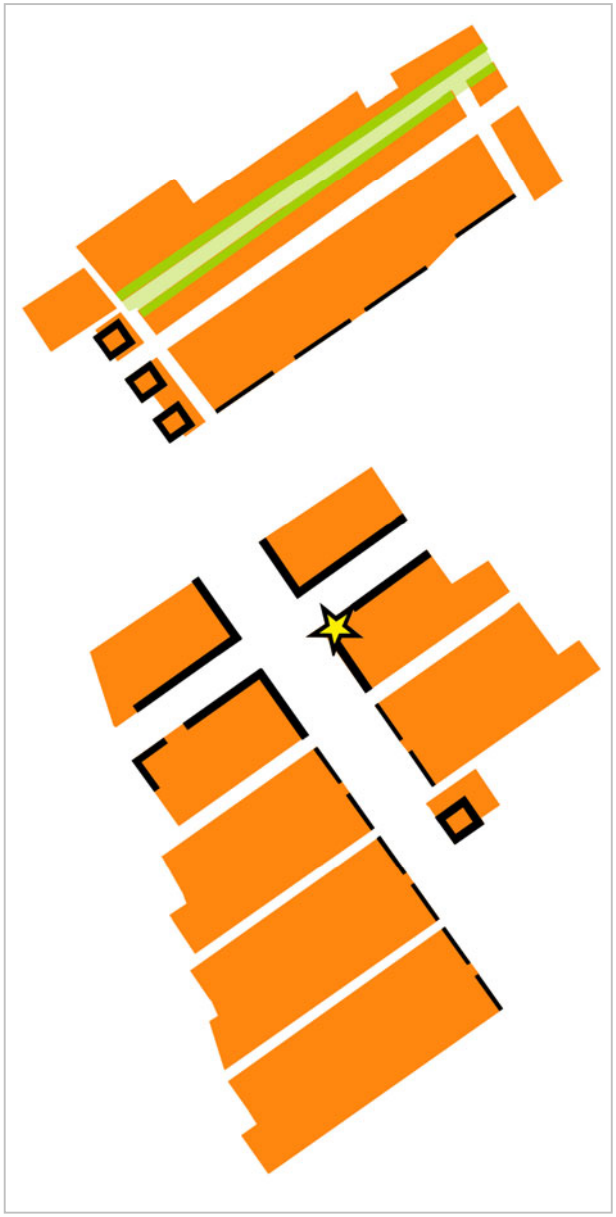


Op een aantal plaatsen in het plangebied neemt de bebouwing een speciale positie in: als beëindiging van een doorzicht, als wand of als accent. In de eerste plaats ondersteunen de speciale posities de hiërarchie in het gehele plangebied, te weten: de begeleiding van de verlengde Kristalweg, de begeleiding en 'omarming' van de parkzone en markering van het kruispunt van de twee hoofdelementen. Het hoogteaccent als markering van het kruispunt maakt deel uit van de aangrenzende bebouwing en is geen los object. Het torentje komt voort uit of maakt deel uit van de wand langs de verlengde Kristalweg. De toren zelf dient 'om de hoek' ontworpen te worden, de wand langs de parkzone mag zich losser gedragen.

Aan de in de figuur aangegeven 'speciale posities', dient in het ontwerp aantoonbaar uiting gegeven te worden. Mogelijke middelen zijn :

- Accentuering
- Verhoging of verlaging
- Architectonische verbijzondering

Daarnaast is met groen aangegeven waar het lommerrijke karakter onafhankelijk van de bebouwingsvorm bepaald wordt door de beplanting van de tuinen. De erfafscheidingen tussen tuin en straat dienen te bestaan uit hagen van dezelfde soort (b.v. liguster) waardoor een samenhangend geheel ontstaat. In elke tuin dient een boom aangeplant te worden. Met verschillende soorten kan het individuele karakter van de woningen benadrukt worden.



Speciale posities

Beeldkwaliteitsregels bebouwing

5

Algemeen

Het plangebied is niet groot, versnippering is een gevaar. Daarom speelt samenhang een belangrijke rol. Voorgestaan wordt een architectuur die niet naar een bepaalde tijd verwijst en ook niet een bepaalde modieuze stijl volgt. Een eenvoudige robuuste architectuur zonder een overdaad aan beeld. Helder van concept, niet gefragmenteerd. Geen stripjes, randjes, pijpjes en willekeurig geplaatste roosters. Degelijke materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de architectuur (mooi verouderen). Er is daarom gekozen voor baksteen en een meer traditionele detaillering.
Het is echter niet de bedoeling dat de woningen traditioneel qua vormgeving worden. Juist met zorgvuldige detaillering is eigentijdse architectonische expressie goed te realiseren.

Kernwoorden voor de architectuur zijn:

- Tijdloos
- Functioneel
- Eerlijk
- Helder
- Informeel

Bebouwingsregels

De hierna volgende bebouwingsregels vormen het feitelijke toetsingskader, hoewel bij de toetsing de invloed van de lagen meegewogen zal worden. De bebouwingsregels zijn opgesplitst in een aantal algemene regels en regels per bebouwingsvorm. In het algemeen zijn de regels kort en bondig opgeschreven. Zoveel mogelijk is de kwaliteit het uitgangspunt, niet de oplossing of invulling. Hierdoor wordt voldoende vrijheid in de architectonische uitwerking gegarandeerd. Doordat het kwaliteitsteam vanaf de voorlopig ontwerpfase toetsend optreedt is de kwaliteit gewaarborgd en kunnen samenhangen tussen verschillende ontwerpers worden afgestemd.
Aan de uitwerking van de openbare ruimte is een apart hoofdstuk gewijd waarin een beeld wordt gegeven van de sfeer en materialisering.

Architectuur

- Bij aaneengesloten woningen zijn de individuele woningen herkenbaar (parcellering)
- De individuele expressie wordt bereikt door plasticiteit en/of kapvorm, niet door afwisseling van kleuren en/of materialen of toevoegingen als hemelwaterafvoeren.
- Bouwblokken worden niet beëindigd met een kopse kant. Het ontwerp, de architectuur, loopt door om de hoek
  - Waar mogelijk entree situeren op kop
- De architectuur van de bebouwing heeft aan de bovenzijde een beëindiging. Waar geen sprake is van een kap, dient hier op andere wijze vorm aan worden gegeven
- Garages in bouwblokken en woningen hebben een entree die deel uitmaakt van de architectuur van de betreffende bebouwing
- Waar privé-terrein grenst aan openbaar terrein, is een afscheiding hoogwaardig en mee ontworpen met de woonbebouwing. Dit geldt zowel bij de tussenzone aan de straatzijde (voortuin) als bij zij- en achtertuinen
- Waar parkeren op privé-terrein vóór de woning wordt gesitueerd mag geen parkeerstrook ontstaan; het ontwerp (architectuur) dient de auto ondergeschikt te maken met blijvende middelen

Materiaal en details

- Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling (mooi verouderen)
  - Gebruik van baksteen, natuursteen, hout en glas
  - Baksteen in beperkte kleurenreeks
    - voorkeur voor wat donkerder en gemêleerde steen, lichte stenen (geel, wit) verouderen meestal snel
  - Natuursteen; hardsteen
  - Geen plaatmaterialen en stucwerk
  - Hout wordt dekkend behandeld
  - Platte daken zichtbaar vanuit andere gebouwen (uitgezonderd het hoogteaccent) hebben een vegetatiedak
  - Kozijnen: hout (dekkend behandeld) of aluminium (niet blank geanodiseerd)
  - Geen dichte puivullingen van plaatmateriaal/ gekleurd glas
  - Aandacht voor neststenen
- Kwalitatief hoogwaardige en expressieve details
  - Dakpannen zijn keramisch; of van natuur -leisteen
  - Toepassen van verholen goten of zink
  - Hemelwater afvoeren die zichtbaar zijn: van metaal, geen kunststof
  - Negges zijn ondiep (minder dan 3 cm) of diep (tenminste 18 cm).

Woningen

- Woningen duurzaam en flexibel ontwerpen
  - Veranderbare plattegrond
    - Wonen beneden/boven
    - Keuken open/gesloten
    - Werken aan huis mogelijk bij grotere woningen
- In ontwerp uitbreiding meegenomen
  - Aanbouwen en/of uitbouwen mee ontworpen

Woonomgeving

- Ruimtelijke kwaliteit garanderen bij geclusterd parkeren met meer dan 8 auto's
  - Inpassen in totale ruimteontwerp
  - Beperken zichtbaarheid vanaf openbaar gebied
  - Ruimte voor groen/bomen
- Waar privé-terrein grenst aan openbaar terrein, is de overgangszone onderdeel van het ontwerp, zowel aan de straatzijde (voortuin) als bij zij- en achtertuinen
- Transformatorkasten, verdeelunits stadsverwarming, cai integreren in ontwerp
- Beeldbepalende oevers op privé terrein
  - Terrassen/steigers mogen niet uitgebouwd worden over het water

Regels per bebouwingsvorm

Per bebouwingsvorm zijn specifieke regels opgenomen die bestaan uit een omschrijving en een lijst met regels. De regels zijn in een schematische tekening verbeeld.

Bebouwingsvormen:

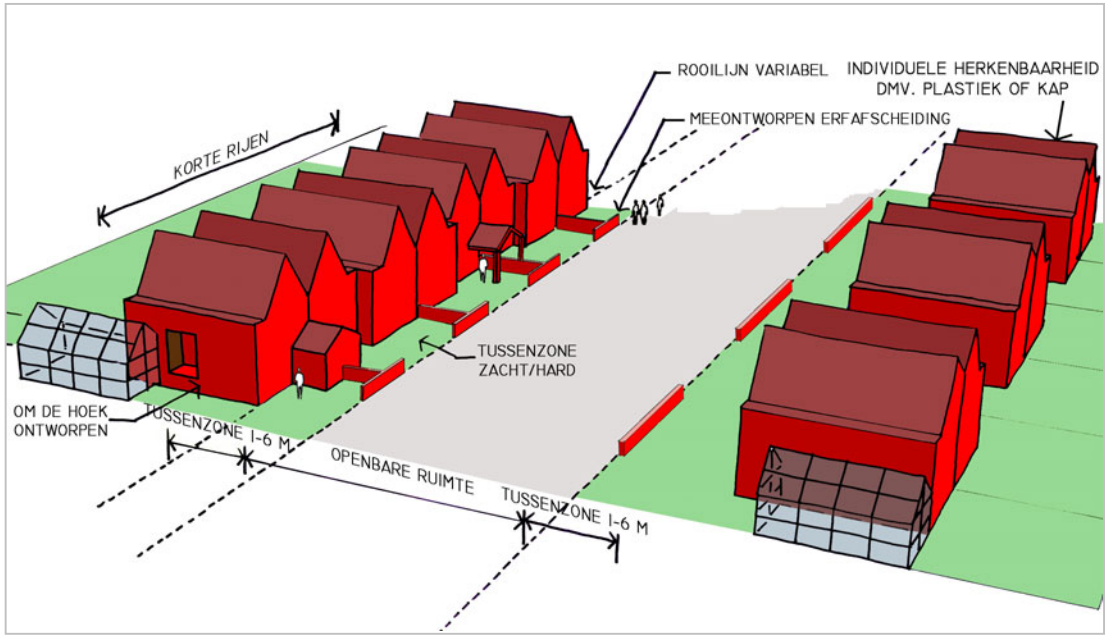
- Geschakelde woning (polderwoning)
- 2, 3 of meer-kapper (eilandwoning)
- Herenhuis (laan- en singelwoning)
- Vrijstaande woning (tuinvilla)
- Urban villa
- Speciale bebouwing: de school

Geschakelde woningen (polderwoningen)

De geschakelde woning –de polderwoning– staat voor het meest algemene grondgebonden woningtype. De naam polderwoning verwijst naar de te benutten landschapslaag en naar de algemeenheid van het type. De woningen zijn (in serie) geschakeld. De individuele woningen zijn herkenbaar en er worden korte rijtjes toegepast. De herkenbaarheid wordt bewerkstelligd door middel van de plasticiteit of de kap. Waar woningen een kap hebben, is de nok hiervan bij voorkeur haaks op de ontsluitende straat georiënteerd. Beëindigingen van een bouwblok moeten bewust worden vormgegeven.
Wanneer parkeerplaatsen vóór de woning gesitueerd worden, dient hier in het ontwerp zodanig op gereageerd te worden, dat de auto's ondergeschikt zijn aan de architectuur. Een kale haakse parkeerstrook voor de woningen is niet gewenst, de rooilijn dient niet alleen 6 m naar achteren geschoven te worden, er moet meer gedaan worden.

Bebouwingsregels

Polderwoningen	
woningtype	geschakeld, half vrijstaand
rooilijn	verspringing mogelijk
overgang openbaar -privé	1 tot 6 meter
afwerking tussenzone	zacht, gedeeltelijk verhard
afscheiding tussenzone	mee ontworpen bij woning
samenhang	architectuur en materiaal
individuele herkenbaarheid	plasticiteit, kap
dak/kapvorm	indien kap: dwars indien plat: plasticiteit, vegetatie dak als het zichtbaar is uit andere woning indien langskap: max. 2 aaneengesloten
bijgebouwen	min. 1 m voor of achter voorgevelrooilijn, onderdeel van het totale ontwerp; geen *grote gesloten* bergingen voor de woning
parkeren op eigen terrein	parkeren vóór de woning toegestaan mits geen parkeerstrook ontstaat, het ontwerp (architectuur) dient de auto ondergeschikt te maken met blijvende middelen
geclusterd parkeren	bij geclusterd parkeerterrein tenminste 1 boom per 4 parkeerplaatsen
extra kwaliteit	één verdieping extra hoog
aanvullende eisen	aandacht voor integreren in (woning)ontwerp van transformatorkasten, verdeelunits stadsverwarming, cai
privé oevers	terrassen/steigers binnen uitgiftegrens



2, 3 en meer-kap (eilandwoningen)

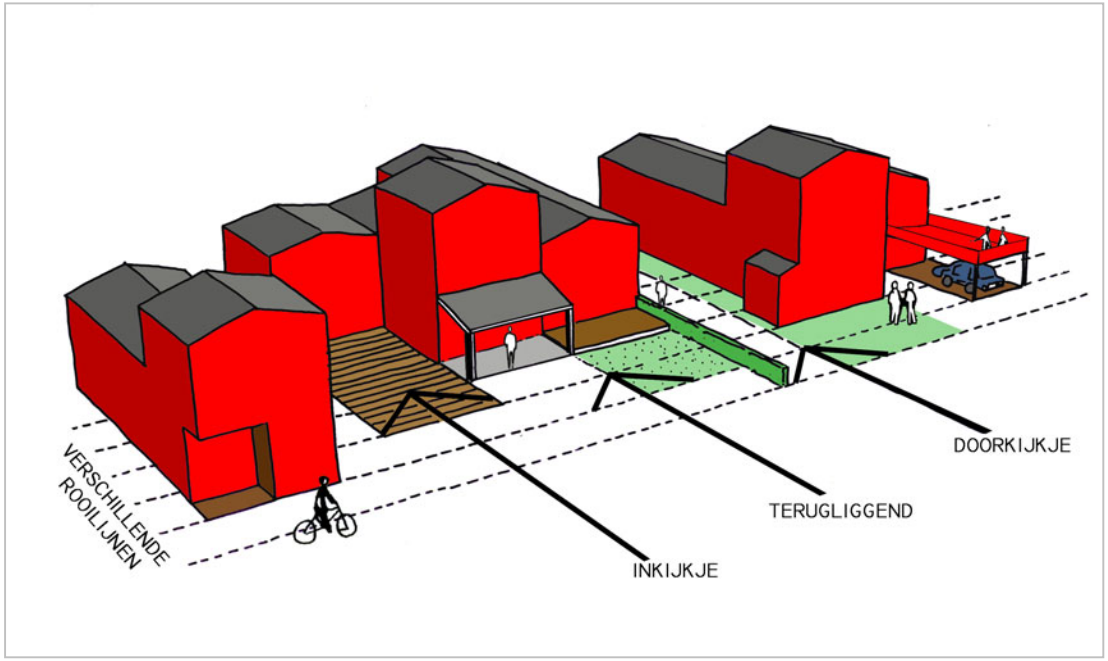
De eilandwoningen betreffen voornamelijk de woningen op de ‘eilanden’ in het zuidelijk plandeel. Zij zijn gegroepeerd rond een hofachtige centrale ruimte. Door deze centrale ruimte ontstaat een speciale verhouding tussen de openbare en de private buiten-ruimte. De tussenzone is meerduidig en heeft niet noodzakelijkerwijs één begrenzing. Verschillen tussen semi-privé en semi-openbaar kunnen een inspiratie vormen. Afhankelijk van de invulling ontstaat een individuele en levendige tussenzone, waarin naast voortuinen toevoegingen als veranda’s, patio’s (verhoogde) terrassen en bergruimtes denkbaar zijn. Parkeren maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.

De woningen vormen ensembles van twee, drie of meer woningen. Zij staan niet in dezelfde rooilijn, deze is meervoudig. Belangrijk zijn de daardoor mogelijke inkijkjes en doorkijkjes.

De ensembles hebben sculpturale volumes, opgebouwd uit de verschillende woningen en de eventuele aanbouwen en bijgebouwen. Indien de aanbouwen en bijgebouwen een hellend dak hebben is de dakhelling bij voorkeur gelijk aan die van de woning. De centrale ruimte wordt beïnvloed door de invulling van de tussenzone en andersom. Het behoort tot de mogelijkheden om de centrale ruimte als geheel te ontwerpen, zoals bij de vroegere woonerven.

Bebouwingsregels

Eilandwoningen	
woningtype	2- en 3- of meer onder één kap
rooilijn	niet in één rooilijn
overgang openbaar -privé	verspringing wenselijk, levendig
afwerking tussenzone	zacht- gedeeltelijk verhard
afscheiding tussenzone	mee ontworpen met woning
samenhang	sculpturaliteit, architectuur en materiaal lopen de hoek om
individuele herkenbaarheid	iedere woning eigen kenmerken
dak/kapvorm	eigen kap, versterkt individuele herkenbaarheid, dakhelling bijgebouw is gelijk aan hoofdgebouw.
parkeren op eigen terrein	parkeren vóór de woning toegestaan mits geen parkeerstrook ontstaat, het ontwerp (architectuur) dient de auto ondergeschikt te maken met blijvende middelen
geclusterd parkeren	bij geclusterd parkeerterrein tenminste 1 boom per 4 parkeerplaatsen
extra kwaliteit	ensemblewerking meerduidige tussenzone openbaar – privé
aanvullende eisen	aandacht voor integreren in (woning)ontwerp van transformatorkasten, verdeelunits stadsverwarming, cai
privé oevers	terrassen/steigers binnen uitgiftegrens



Herenhuizen (laan- en singelwoningen)

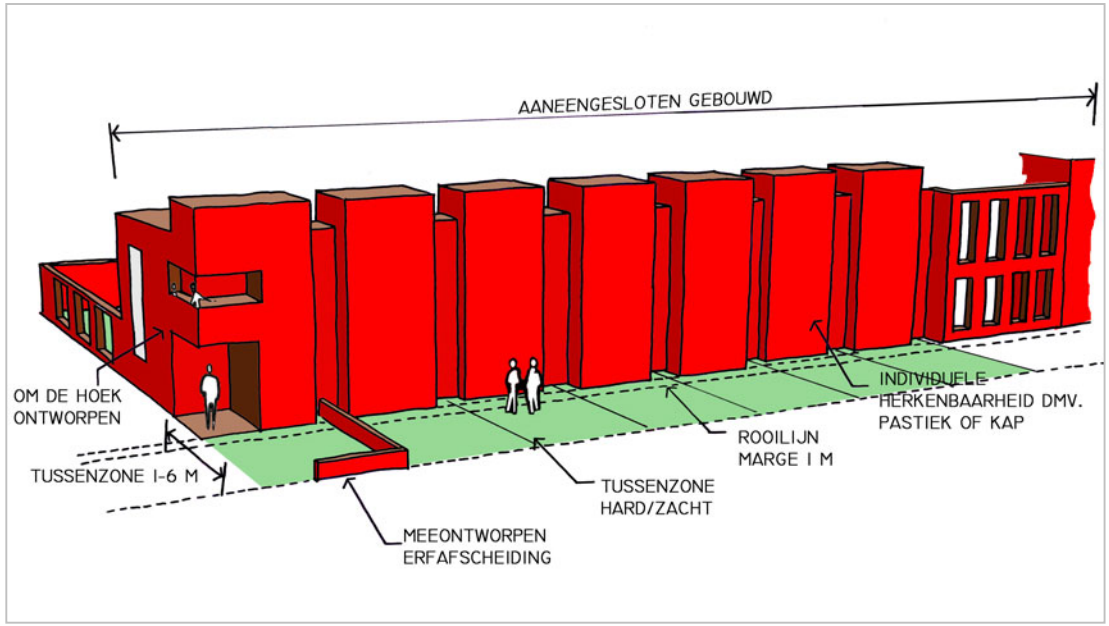
Laan- en singelwoningen zijn hogere woningen die door hun aaneengesloten gevel de openbare ruimte begrenzen of begeleiden. Zij benadrukken het karakter van de openbare ruimte als belangrijke ruimte, zoals de parkzone en de Verlengde Kristalweg, maar de individuele panden blijven herkenbaar. Door de positie ten opzichte van de openbare ruimte is plaatsing op een rooilijn van belang. Programmatisch is een herenhuis veelal een iets smallere woning met een extra laag. De beeldkwalitatieve kenmerken en bebouwingsregels gaan echter niet over het programma. Het herenhuis als typologie is hier van toepassing op de uiterlijke vorm van bebouwing die ook bijvoorbeeld appartementen kunnen bevatten of eerder als 'rijtjeshuizen' gekenmerkt zouden worden.

Langs de Verlengde Kristalweg

Langs de Parkzone

Bebouwingsregels

Singelwoningen	
woningtype	aaneengesloten
rooilijn	voorgevel in rooilijn, max. marge 1 m
overgang openbaar -privé	1 tot 6 m
afwerking tussenzone	hard (natuursteen) of zacht
afscheiding tussenzone	nee, beperkt
samenhang	architectuur en/of materiaal en/of hoogte
individuele herkenbaarheid	plasticiteit, kap/dak
dak/kapvorm	vrij, indien plat en zichtbaar vanuit andere woning: vegetatiedak
parkeren op eigen terrein	parkeren vóór de woning toegestaan mits geen parkeerstrook ontstaat, het ontwerp (architectuur) dient de auto ondergeschikt te maken met blijvende middelen parkeren onder of in de woning toegestaan
geclusterd parkeren	bij geclusterd parkeerterrein tenminste 1 boom per 4 parkeerplaatsen
extra kwaliteit	één verdieping extra hoog
aanvullende eisen	aandacht voor integreren in (woning)ontwerp van transformatorkasten, verdeelunits stadsverwarming, cai

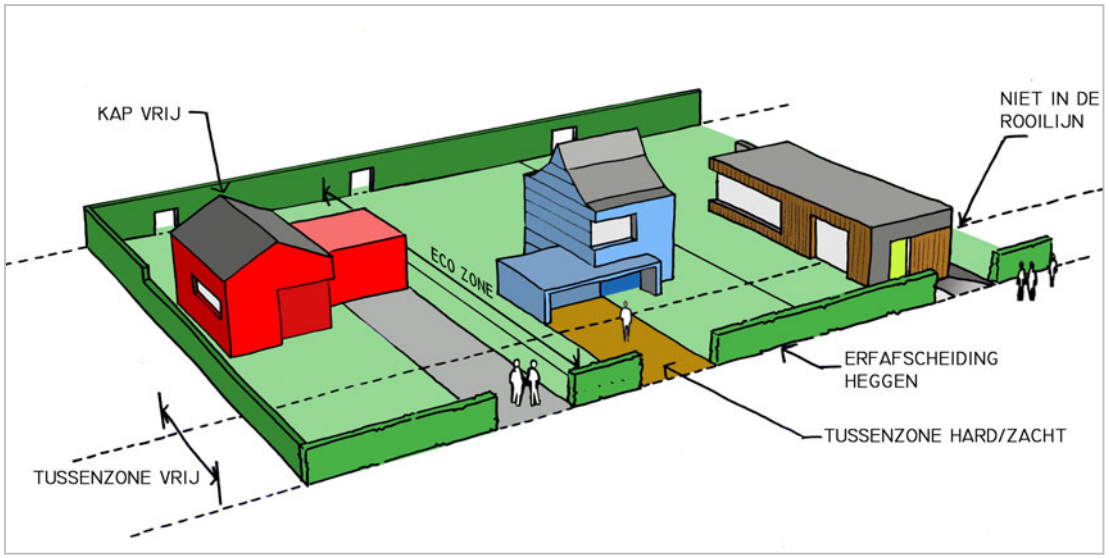


Vrijstaande woningen (tuinvilla)

Type Tuinvilla wordt gekenmerkt door een open verkaveling met veel privé groen in een zone die deel uitmaakt van een ecologische netwerk. De woningen zijn vrijstaand, staan niet in één rooilijn en mogen onderling sterk verschillen. De samenhang ontstaat door de groene erfafscheidingen, een stelsel van hagen omzoomt de openbare ruimte. Architectonische experimenten, duurzame of ecologische woningen, vegetatiedaken, verschillen in architectonische stijlen en sferen zijn toegestaan.

Bebouwingsregels

Tuinvilla's	
woningtype	vrijstaand
rooilijn	niet in rooilijn
overgang openbaar -privé	vrije maat
afwerking tussenzone	zacht (tuin) opritten toegestaan
afscheiding tussenzone	ja: heg, hagen
samenhang	groene erfafscheidingen
verschil	architectuur
dak/kapvorm	vrij
volume	éénduidig hoofdvolume; compositie is opgebouwd uit herkenbare volumes
parkeren op eigen terrein	op eigen kavel, garage, oprit
extra kwaliteit	ecologische experimenten
aanvullende eisen	ecologie: zoveel mogelijk vrij van verharding, geen gemetselde erfafscheidingen
aanvullende eisen 2	iedere woning apart ontworpen (geen series)
aanvullende eisen 3	aandacht voor integreren in (woning)ontwerp van transformatorkasten, verdeelunits stadsverwarming, cai



Urban villa's

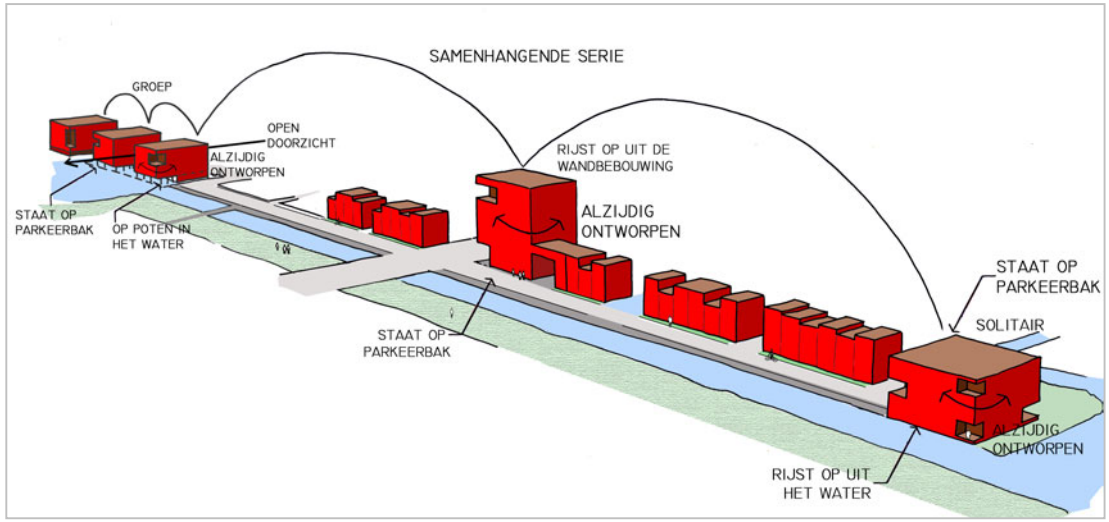
Langs de groen-blauwe parkzone komen 4 urban villa's van 13 m hoog en één accent van max. 25 m hoog bij de kruising met de verlengde Kristalweg.

De urban villa's staan als enige in het plangebied als objecten in de ruimte. Toch hebben ze onderling een verband, ze vormen als het ware de accolade die de parkzone bijeen houdt.

Er is een sterke relatie met het water, in de vorm van uitzicht vanuit de appartementen, en zichtbaarheid aan het water van de blokjes. De twee urban villa's aan de waterplas zijn zelfs gebouwd boven het water. Duidelijk is dat de appartementenblokjes een wisselwerking hebben met het landschap.

Bebouwingsregels

Urban villa's	
woningtype	appartementen
rooilijn	niet noodzakelijk, losse objecten
overgang openbaar -privé	rondom, afhankelijk van het ontwerp
afwerking tussenzone	groen, minimaal verhard
afscheiding tussenzone	meeontworpen bij woning
dak/kapvorm	vrij plat dak zichtbaar vanuit gebouw als vegetatiedak
parkeren op eigen terrein	gebouwde parkeervoorziening maakt deel uit van de urban villa's
toegang parkeervoorziening	meegenomen in architectuur, aantrekkelijk en transparant vormgegeven (geen overdadige technische attributen)
extra kwaliteit	ligging aan en boven het water, uitzicht
aanvullende eisen	ruimte om de urban villa aan het water grotendeels openbaar toegankelijk
aanvullende eisen 2	transformatorkasten, verdeelunits stadsverwarming, cai integreren in woningontwerp.



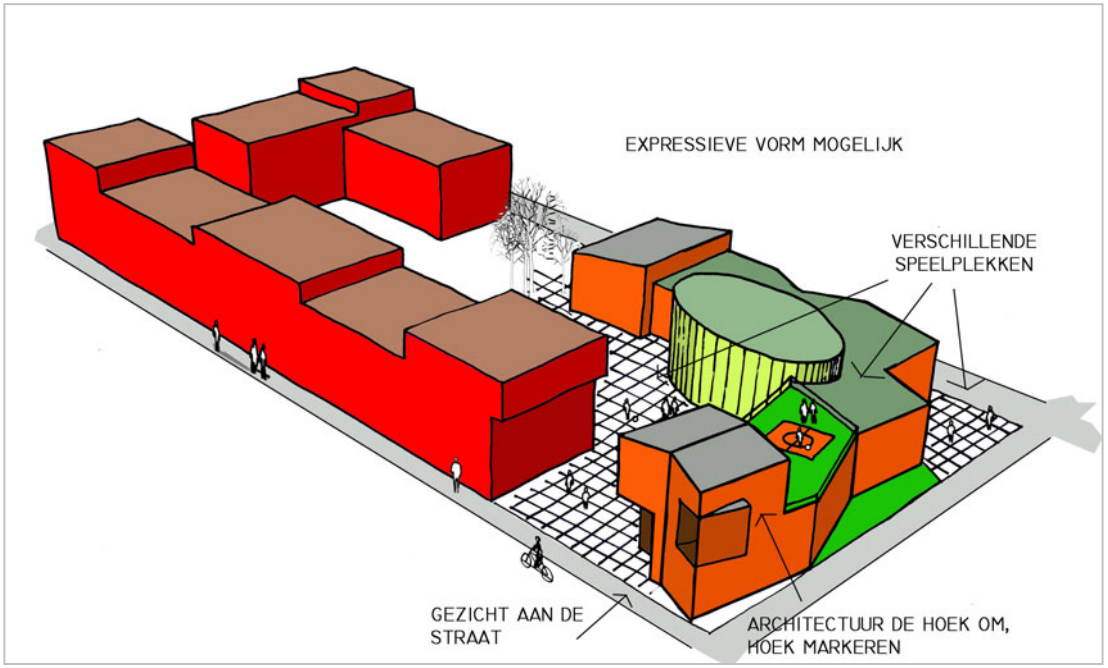
Speciale gebouwen: brede school

In de buurt komt een brede school waarin twee scholen, een peuter- en kinderopvang, sportvoorzieningen en voorzieningen voor naschoolse acitiviteiten een plaats gaan krijgen.
Een brede school is een ontmoetingsplaats voor de hele buurt, naast onderwijs vinden hier culturele activiteiten plaats, kunstzinnig, sportief en sociaal maatschappelijke functies.
Het gebouw is een herkenbare baken, een centraal punt in de wijk.

In het ontwerp moet rekening gehouden worden met actuele thema's zoals het bieden van een veilige omgeving en buitenschoolse activiteiten. Thema's als het bieden van meer beweging aan kinderen kunnen inspireren bij de vormgeving.
De school krijgt meerdere speelpleinen verspreid op- en rondom de school, die voorzien in gespreid spelen voor verschillende leeftijdsgroepen. Het ontwerp moet uitdagen tot avontuurlijk spelen, rennen en klimmen.

Bebouwingsregels

Brede school	
type gebouw	ontwikkeling van gehele veld bevat woningen en school
rooilijn	school minimaal 15 meter in de rooilijn. vormt poort met woongebouw.
overgang openbaar-schoolplein	terugliggend in rooilijn, schoolplein ligt ervoor (maat vrij)
afscheiding tussenzone	transparant, vrij zicht op schoolplein. meeontworpen, max. 1.50 m. hoog
volume/ samenhang	alzijdig ontworpen: architectuur de hoek om, geen blinde muren. samengesteld of één volume
verschil	baken in de buurt: gezicht en hoogte-accent naar de straat
dak	dubbelgebruik, speelvoorziening op (groen) dak
flexibiliteit	multifunctioneel te gebruiken, eenvoudig aan te passen aan nieuwe eisen
extra kwaliteit	gebouw als avontuur, uitdagend tot spelen en rennen, verschillende pleinen, sommige ook na schooltijd toegankelijk als speelplek.
parkeren op eigen terrein	op eigen terrein, dubbel gebruik met woningen mogelijk
aanvullende eisen	transformatorkasten, verdeelunits stadsverwarming, cai integreren in ontwerp.



Openbare ruimte

6

Handboek

Het ontwerp van de openbare ruimte in Harnaschpolder Delft wordt door de gemeente zelf opgesteld. De gemeente streeft duurzaamheid en flexibiliteit na in haar openbare ruimte en heeft behoefte om lijn aan te brengen in de veelheid aan materialen en mogelijkheden. Hiertoe heeft Delft een aantal uitgangspunten opgesteld die richting geven aan hoe de openbare ruimte vorm moet krijgen. Deze zijn vastgelegd in handboeken voor de openbare ruimte. Hierin wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur van de stad, opgebouwd uit ‘vlakken, lijnen en punten’. De vlakken geven de verschillen aan op basis van ontstaan in de tijd, structuur en functie. Door en tussen de vlakken lopen grote lijnen die de structuur van de stad bepalen. Deze lijnen verbinden de stad met haar omgeving. Vaak functioneren ze als route. Grote lijnen spelen ook een belangrijke rol in de ecologische infrastructuur. Punten zijn bijzondere plekken, die om extra aandacht vragen bij de uitwerking.

Uitgangspunten

Als voormalig kassengebied en toekomstige woonwijk is het van belang dat het gebied zorgvuldig wordt aangetakt aan de bestaande lijnen en tevens een eigen identiteit krijgt. Er wordt gekozen voor het gebruik van historische en moderne materialen om de geschiedenis zichtbaar te maken. De relatie tussen de Harnaschpolder/Voordijkshoorn en het kassengebied wordt herkenbaar door materiaal- en kleurgebruik. De polder is terug te vinden in de structuur van het water en de landschappelijke elementen zoals windsingels en hakhoutbosjes van gebiedseigen soorten als wilg en els.

Ruimtelijke opbouw

Harnaschpolder Delft vormt een nieuw vlak dat toegevoegd wordt aan de stad Delft. Binnen dit gebied zijn nieuwe lijnen en punten te benoemen die het gebied structureren. Voor Voordijkshoorn zijn

deze ruimtelijke elementen uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte.

Lijnen

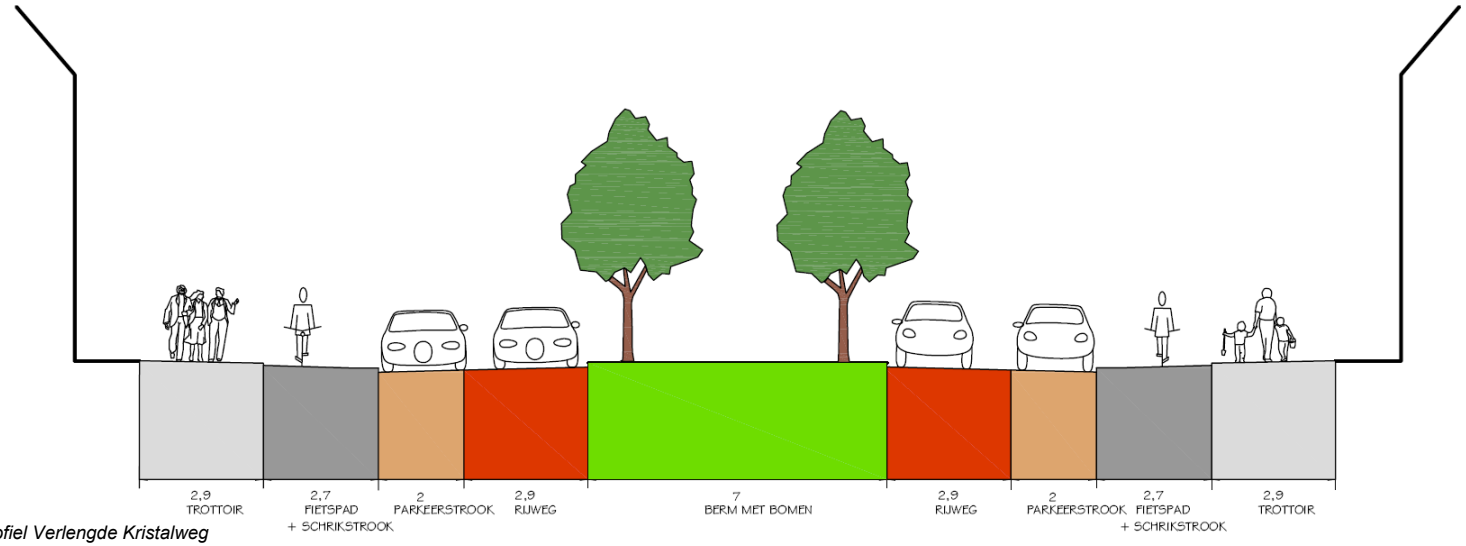
Voordijkshoorn wordt doorkruist door twee belangrijke lijnen. De verlengde Kristalweg in oost-west richting is onderdeel van het kralensnoer, de ruimtelijke koppeling met de stad Delft. In noord-zuid richting vormt de Parkzone een belangrijke verbinding in de ecologische hoofdstructuur van Delft, tussen het Hof van Delftpark en de waterplas. Dit nieuwe lijnenspel vormt een belangrijke schakel en verweeft Voordijkshoorn met haar omgeving.

Verlengde Kristalweg

De verlengde Kristalweg is de centrale toegang van Voordijkshoorn en gecategoriseerd als wijkontsluitingsweg. Een aangepast wegontwerp, waarbij oa. de rijloper smaller wordt gemaakt, moet zorgen voor een lagere snelheid. De koppeling met Delft wordt bereikt door het profiel van de Kristalweg voort te zetten in het profiel van de Verlengde Kristalweg. Zo ontstaat een heldere continue lijn. De opbouw van het wegprofiel is symmetrisch. Beide weghelften worden van elkaar gescheiden door een groene middenberm met een dubbele rij bomen. Naast de rijbaan ligt, aan de gevelzijde, een parkeerstrook. Voor fietsverkeer is deze weg een belangrijk onderdeel in het stedelijke en regionale fietsnetwerk en wordt daarom voorzien van vrij liggende fietspaden. De opbouw is in de afbeeldingen van de profielen weergegeven.

Parkzone en plas

De Parkzone is één van de ruimten aan het snoer Van Foreestweg / verlengde Kristalweg. Op haar beurt loopt de Parkzone weer als een verbindende schakel door alle slagen van het plangebied Voordijkshoorn, het is een 20 meter brede strook die qua uitstraling en gebruik één geheel vormt met de zone rond de plas. Er wordt ruimte geboden aan allerlei vormen van gebruik zoals spelen, sporten en wandelen. Rond de plas wordt



profiel Verlengde Kristalweg

beplanting aangebracht met een wandelpad. Deze wordt zo ingericht dat deze interessant is voor jong en oud. Rustgevend, maar ook spannend en uitdagend. De overgang tussen gras en water wordt gevormd door een natuurvriendelijke oever. Hier zal zich een zone ontwikkelen met oeverplanten zoals riet en lisdodde. Op een aantal plaatsen komt een vlonder in het water, om het directe contact met het water te versterken.

Punten

De punten zijn in het handboek onderverdeeld in poorten en bijzondere openbare ruimten. Poorten hebben een entreefunctie en liggen op de overgang van de stad naar het buitengebied. Voordijkshoorn ligt ingesloten tussen de Dijkhoornseweg en de bebouwing van de wijk de Hoornse Hof en kent op die reden geen poorten. Bijzondere plekken wijken af door de functie en het gebruik, bij deze punten wordt extra aandacht besteedt aan de inrichting.

Kruising verlengde Kristalweg met Parkzone

Dit snijpunt van twee hoofdstructuren vraagt om een bijzondere inrichting. De primaire ecologische structuur heeft bepaald dat de overkluizing zowel over het water als over het groen moet reiken om fauna ongehinderd doorgang te verlenen. In verband met lichttoetreding wordt onderzocht of de (duiker)brug in twee stukken op te delen is. De middenberm komt dan te vervallen waardoor de onderliggende parkzone zichtbaar wordt.

Brede School

De Brede School is gesitueerd langs de verlengde Kristalweg, dicht bij de knip bij Dijkshoornseweg. De school is zo van alle kanten zo goed en veilig mogelijk bereikbaar voor voetgangers, fietsers en autoverkeer. Kindvriendelijke routes krijgen hier bijzondere aandacht.
Het schoolplein wordt gekoppeld aan de wijk en zal ook na schooltijd toegankelijk zijn voor spel en verblijf.

Oostkade
Aan de oostzijde van de parkzone ligt de weg die de oostelijke bouwvelden ontsluit. Naast het benodigde straatprofiel is er ruimte gereserveerd om een openbare verblijfsplek aan het water in te richten. Een oever met deels een 'harde' kade biedt mogelijkheden voor een verblijfsplek met uitzicht over de parkzone. Het zuidelijk deel van de kade wordt ingericht met bomen en bankjes. De ligging naast de woonzorgzone betekent dat de bewoners optimaal gebruik kunnen maken van deze buitenruimte. Het is mogelijk om op deze plek een vissteiger in te passen. Het contrast met de groene, natuurvriendelijke oevers in het gebied maken dat dit een unieke plek is.
Ten noorden van de verlengde Kristalweg is het de bedoeling dat de kade groener van karakter wordt maar ook hier wordt ruimte ingericht om van het water te kunnen genieten.

Brug over de Look
De Harnaschpolder wordt op 'de rest' van Delft aangesloten via de Verlengde Kristalweg, de bestaande Kristalweg, Van Foreestweg en Ruys de Beerenbrouckstraat. De Verlengde Kristalweg, kruist halverwege het lint van de Dijkhoornseweg en de watergang de Lookwatering.

Het lint ligt als een zelfstandig element tussen de beide deelgebieden van de Harnaschpolder Delft. De ontginningsbasis was hier de Dijkhoornseweg. Het lint is de oorsprong van waaruit het landschap zich ontwikkeld heeft, van polder tot kassengebied. Opvallend is dat de de Lookwatering achter de bebouwing van deze weg loopt. De huizen staan ingeklemd tussen de Dijkhoornseweg en de Lookwatering.

Om de Verlengde Kristalweg voort te kunnen zetten tot in Lookwatering-west moet er een brug over de Lookwatering worden aangelegd. De ligging van de brug bevindt zich op een snijpunt van twee belangrijke lijnen; het lint en het verbindingssnoer met Delft oftewel de Lookwatering en de Verlengde Kristalweg. In de structuur van het snoer is de continuïteit van de lijn, de verbindingsweg, de Verlengde Kristalweg, van groot belang en wordt de doorsnijding van het lint opgevat als een spannende confrontatie tussen oud en nieuw. De brug vormt een toevoeging aan het lint waardoor de ontwikkeling van het gebied te lezen/zien is.

De profielopbouw van de Verlengde Kristalweg is met het oog op de continuïteit in beide plandelen gelijk. Bij de doorsnijding van het lint wordt veel zorg en aandacht besteedt aan inpassing en aansluiting van zowel de brug als de nieuwe weg op de bestaande omgeving.

Uitwerking

Principe van een woonhof

In het zuiden van Voordijkshoorn liggen de eilanden; 3 ten westen van de parkzone en 1 ten oosten. Elk eiland krijgt een eigen sfeer en identiteit. De woningen staan gegroepeerd rondom een centrale ruimte, de toegang is een smalle doorgang in een wand. De toegangsweg gaat over in een geplaveid vlak met daarin een groene inrichting. Deze binnenruimte is per eiland anders vorm gegeven. Het is een besloten, intieme plek waar gespeeld en verbleven kan worden. Parkeren wordt opgelost in parkeerkoffers en kleine clustertjes verspreid over het hof. Op een aantal plekken is vanaf de centrale ruimte het water te beleven. Over de eilanden loopt een informele route van zuid naar noord, deze route koppelt alle speelplekken aan elkaar en komt uit bij de school.
In de uitwerking van de openbare ruimte op de eilanden wordt een grote mate van samenwerking verwacht tussen de architect van de woningen en de ontwerpers van de Gemeente Delft. Het openbare ruimte concept voor de eilanden zal voortkomen uit de woningontwerpen, maar tevens aan moeten sluiten bij het overkoepelende openbare ruimte plan voor de hele wijk.

Principe van een woonstraat

Alle straten in de wijk zijn woonstraten en hebben een 30 km regime. Deze straten hebben naast een ontsluitingsfunctie voor aan- en omliggende percelen vooral een verblijfsfunctie voor aanwonende en de buurt. Deze straten kunnen verschillende verschijningsvormen hebben, afhankelijk van de ruimte en de opbouw van de omgeving. Bepalend voor de totale profielbreedte is de parkeeroplossing. In de meeste gevallen is dat langsparkeren. De straten hebben allemaal een gelijksoortige opzet; trottoir, een strook met langs- of dwarsparkeren die wordt onderbroken door bomen en daarnaast de rijbaan.

Parkeren

Voor bezoekers worden de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Om een overvol straatbeeld te voorkomen, wordt aan één zijde van de straat geparkeerd. Belangrijk is dat de waterkanten gevrijwaard worden van geparkeerde auto's.
Voor bewoners moet de parkeernorm grotendeels opgelost worden op uit te geven terrein. Elke woning zal in voldoende parkeerplaatsen moeten voorzien, collectief of per woning. Daar waar het parkeren gemeenschappelijk wordt opgelost, dienen de parkeerterreinen een groen karakter te krijgen. Particuliere parkeerplaatsen die grenzen aan openbaar gebied moeten op eenzelfde wijze worden ingericht. In hoofdstuk 5 zijn per woningtype een aantal regels gegeven voor het oplossen van het parkeren op eigen terrein.
Er kan gekozen worden voor het realiseren van een parkeerdek. Dit moet een gevarieerde ruimte worden met een gedeeltelijke groene inrichting. Een vlakte van alleen tegels of hout is hier niet gewenst.

Overgang openbaar-privé

De overgang tussen openbaar en privé is zeer bepalend voor het beeld van de openbare ruimte. Daar waar niets geregeld wordt ontstaat een verrassende hoeveelheid aan eigen creatieve initiatieven. Dat geldt zowel voor de voortuinen als voor de kopse kanten van de bouwblokken. Om rust en eenheid in het straatbeeld te verkrijgen moet deze afscheiding meegenomen worden bij de ontwikkeling van de kavels.

Speelplekken

Kinderen moeten voldoende ruimte en gelegenheid hebben om zich te bewegen. Te beginnen dichtbij huis maar ook verder weg in de wijk. In Voordijkshoorn komen, evenwichtig verdeeld, 7 speelplekken en één trapveld. Deze plekken kunnen ingericht worden met speeltoestellen maar ook door middel van spelaanleiding, een speelruimte die prikkelt tot bewegen en creatief spel. Voor de keus van de uiteindelijke speeltoestellen is onderzoek nodig en ook een bepaald thema van de speelplek kan de keuze van toestellen beïnvloeden.

Bruggen en duikers

Voor het ontwerp van Harnaschpolder vormt de verdeling van de kavels door middel van watergangen een onderliggend thema. Hierdoor is de Harnaschpolder een waterrijk gebied. Dit betekent dat er op veel plaatsen gebruik gemaakt zal moeten worden van bruggen en duikers. De veelheid aan gelijksoortige elementen biedt de mogelijkheid om op een subtiele wijze in het ontwerp te verwijzen naar de ontwikkeling die het gebied doormaakt: van kassengebied naar woonomgeving. De ‘familie’ die hierdoor ontstaat komt de samenhang in en tussen Lookwatering-west en Voordijkshoorn ten goede.

De keuze van het type oeververbinding is afhankelijk van de structuur van het landschap en de beeldkwaliteit. Ook civiel technische randvoorwaarden en het beheer van de watergang maken deel uit van de afweging.

Oeververbindingen kunnen voor water- en landdieren een barrière vormen. Bij de vormgeving van de brug en duiker wordt hiermee rekening gehouden.

Groenstructuur

De groenstructuur van Harnaschpolder Delft is grotendeels gekoppeld aan de water- en infrastructuur. Bestaande ecologische structuren die deel uitmaken van het ecologisch netwerk van Delft worden doorgezet in Lookwatering-west zodat een uitgebreid, samenhangend groenblauw netwerk ontstaat. Voor de ontwikkeling en inrichting van de ecologische structuur in Harnaschpolder Delft wordt uitgegaan van verschillende natuurdoeltypen zoals natuur van hooi- en weiland met kruidenvegetatie (Ecologieplan Delft 2005-2015). In het ontwerp wordt dit nader uitgewerkt.

De inrichting en het beheer van de ecologische zones zal afgestemd worden op amfibieën, libellenen en water- en rietvogels. De inrichting met een stevige samenhangende boombeplanting, die ook als de wijk nieuw is al zichtbaar moet zijn, vormt de ruimtelijke opbouw van de wijk en vergroot de mogelijkheid voor mens en dier om zich te oriënteren.

Ecologische zones

Als eerder genoemd sluit de Verlengde Kristalweg aan op de bestaande ecologische zones. Daarnaast wordt de parkzone als nieuwe ecologische zone aangelegd. Deze verbindt het Hof van Delftpark met de ecologische zone rond het Scharnier. Bij de ecologische zones en oevers dient bij het ontwerpen extra aandacht te worden besteed aan die plekken waar deze bijvoorbeeld een weg kruisen.

Bomen

De soortkeus van de bomen en struiken sluit aan bij de soorten die van oudsher voorkomen in de polder. Dit zijn met name de (knot)wilg, els, es en populier. De hoofdwegen daarentegen worden vormgegeven als een oprijlaan met meer duurzame boomsoorten als linde, es en iep.
Als verwijzing naar de vroegere fruittuinen zullen er op verschillende plekken kleine fruitboomgaarden geplant worden, al dan niet gecombineerd met de speelplekken die verspreid over het gebied hun plaats krijgen.
Waar bomen in bestrating worden toegepast, bijvoorbeeld op parkeerterreinen, dient rekening gehouden te worden met opdrukkende wortels.

Oevers

Een groot deel van de groenstructuur van Voordijkshoorn is gekoppeld aan de oevers en dus ook aan de waterstructuur. Daar

waar de oevers grenzen aan het openbaar gebied, worden deze natuurvriendelijk aangelegd, uitzondering hierop vormt de oost ader ter hoogte van de woonzorgzone.
Dit houdt in dat de helling minimaal 1:3 is of flauwer, afhankelijk van de beschikbare ruimte. De vormgeving van natuurvriendelijke oevers kent vele varianten zoals plasberm, drasberm, flauwe oever en verlandings-stroken. Afhankelijk van de plek en de situatie, kan achter deze zone, een strak gemaaid talud liggen of een bloemrijke berm.

Materialisering en inrichting

Algemeen

In de handboeken zijn de verkeerslijnen ingedeeld in categorieën. Deze indeling is richtinggevend voor de verdere uitwerking in profielen en is, samen met de ligging in de stad, bepalend voor de te gebruiken materialen en toe te passen elementen op straat.

Verharding

Kleur- en materiaalgebruik

In zowel Lookwatering-west als in Voordijkshoorn is gekozen voor

het gebruik van zowel gebakken als betonnen verhardings-materialen. Gebakken materialen omdat zij zich de afgelopen eeuwen bewezen hebben als een duurzaam bestratingsmateriaal en beton vanwege de hedendaagse uitstraling en de diversiteit in formaat en slijtlagen. Het kleurthema varieert van aardetinten voor klinkers tot diverse grijsschakeringen voor betonmateriaal.

De Verlengde Kristalweg maakt onderdeel uit van een busroute en wordt daarom in asfalt uitgevoerd. De bushaltes zullen vanwege de nieuwe toegankelijkheidseisen ten aanzien van mindervaliden worden voorzien van verhoogde instapperrons.

Passend bij duurzame materialen die mooier worden naarmate ze ouder worden, is voor de rijbaan van de woonstraten gekozen voor gebakken klinkers in dikformaat in aardekleur waarbij de rijbaan uitgevoerd wordt in keperverband en de parkeervakken in halfsteensverband.

Op de eilanden zal het materiaalgebruik aansluiten op het materiaalgebruik in de woonstraten. Het straatwerk wordt op één

niveau aangebracht. Straatverbanden geven hier de verschillende functies van de bestrating weer. De uitwerking hiervan komt tot stand in samenwerking met de architect van de woningen op het betreffende eiland.

Straatmeubilair

Op basis van uitgangspunten als duurzaamheid en vandalisme bestendigheid is een selectie gemaakt uit het totaalaanbod aan afvalbakken, banken, boomkransen, fietsenstalling, etc. Dit meubilair wordt in de gehele stad toegepast. Op bijzondere plekken kan hier van worden afgeweken. Uitgangspunt bij de plaatsing van alle type meubilair is dat het ritme waarin de bomen worden geplaatst een groter belang vertegenwoordigen. Straatmeubilair moet vandalisme bestendig en goed te beheren zijn.

Technische voorzieningen

Gezien de hoeveelheid aan objecten die in de openbare ruimte een plek moeten krijgen is het belangrijk onderscheid te maken tussen de strikt openbare functies en particuliere voorzieningen. Transformatorhuisjes, stadsverwarmingsunits of CAI-kastjes zijn in feite voorzieningen voor de aangrenzende woningen. Deze voorzieningen kunnen goed worden opgenomen in het bouwvolume om zo de straat vrij te maken. Ook de veelheid aan palen kan beperkt worden door verschillende elementen te combineren op één mast (verkeersborden, straatnaamborden, ed.).

Begrippenlijst

7

Anodiseren	elektrochemisch proces waarbij het aluminium bedekt wordt met een oxidehuid die het beschermt tegen aantasting en corrosie.
Beeldkwaliteit	kwaliteitsaspecten die de ruimtelijke beleving bepalen
Beeldkwaliteitplan	instrument om beeldkwaliteit te regelen
Kwaliteitsteam	team dat kwaliteit toetst
Negge	neg, zijkant van gevelsteen bij een terugliggend kozijn
Parcellering	ritme van individuele percelen of panden
Plasticiteit	beeldende kracht, het plastisch zijn, de wijze waarop de massa gevormd wordt
Rooilijn	richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst
Scharnier	ecologische zone aan noordzijde van plangebied, naam afkomstig uit Structuurvisie Harnaschpolder, 2002
Slagenlandschap	typisch polderlandschap bestaande uit lange smalle percelen (slagen), met sloten daartussen
Supervisor	kwaliteitsbewaker, inhoudelijk voorzitter van kwaliteitsteam
Uitwerkingsplan	uitwerking van globaal bestemmingsplan
Vegetatiedak	dak voorzien van beplanting
Verholen goten	goot achter de gevel

Colofon

8

In opdracht van:
Projectgroep Harnaschpolder Delft

Opgesteld door:
Vakteam Ruimtelijke Ordening i.s.m.
Ingenieursbureau (IB)
Kwalteitsteam Harnaschpolder Delft

Gemeente Delft
16 april 2007