



Beeldkwaliteitplan **Spoorzone** Delft

'Stad van Ramen en Deuren'



Spoorzone **Delft**

Spoorzone Delft

Gemeente **Delft**

17 juni 2009

Beeldkwaliteitplan **Spoorzone** Delft

‘Stad van Ramen en Deuren’

17 juni 2009



Spoorzone Delft



Inhoudsopgave

Inleiding	1
Algemeen	1
Procedure beeldkwaliteitplan	1
Veld 23/24	3
Kwaliteitsteam Spoorzone	3
Afwijken van BSD	3
Leeswijzer	5
Beeldkwaliteitskader Spoorzone	7
Stedenbouwkundige opgave	7
Architectonische opgave	11
Deel A Beeldkwaliteit: te hanteren regels	13
Welstandsnota Delft	15
Architectuurtype	19
Vast te stellen tabellen	21
Deel B Toelichting bebouwingsregels	27
Spoorzone Algemeen	29
Veld /Hof	31
Park	37
Boulevard	39
Laan	41
Straat	43
Singel	45

Westvest	45
Veld 1	47
Veld 16 en 17	49
Station/Stadskantoor	51
Bedieningsgebouwen tunnel	55
Begrippenlijst	57
Colofon	59



General Drawing (G1) Spoorzone, versie 24 september 2007

Inleiding

Algemeen

Voor de Spoorzone Delft is een set sturingsinstrumenten opgesteld die moet borgen dat gedurende de lange looptijd van het project – 10 tot 15 jaar – de hoofdpzets van het plan consistent blijft. De instrumenten omvatten zowel ruimtelijk-functionele, juridische, programmatische, financiële, markttechnische en kwalitatieve aspecten.

Ze geven sturing aan de plannen die zowel ondergronds als bovengronds tot ontwikkeling worden gebracht. Voor het vastgoed en de openbare ruimte in de Spoorzone wordt deze set sturingsinstrumenten samengevat in een zogenaamde ontwikkelenveloppe voor het vastgoed dat door de Ontwikkelcombinatie Spoorzone Delft (OCSD) wordt gerealiseerd.

Doel van de set sturingsinstrumenten is het voeren van de regie over dit proces. Een taak die bij het Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft (OBS) ligt.

Uiteraard in samenspraak met tal van partijen. Onder regie wordt verstaan: de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de realisatie van de programmatische en ruimtelijke doelen van het project Spoorzone Delft. Er is sprake van een dynamisch ontwikkelingsproces met een permanente interactie tussen het gedefinieerde programma, de beoogde kwaliteit, de ruimtelijke mogelijkheden/kansen en de financiële haalbaarheid.

Het voorliggende Beeldkwaliteitplan Spoorzone Delft (BSD) is onderdeel van deze set en richt zich op het bereiken van een zo hoog mogelijke ambitie bij de plankwaliteit van het gebouwde vastgoed. Een belangrijke functie van dit beeldkwaliteitplan is het vervangen/wijzigen van de Welstandsnota voor het gebied binnen de plangrenzen van de Spoorzone.

Het beeldkwaliteitplan vormt het nieuwe formele toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van bouwvergunningen voor de nieuwbouw binnen de Spoorzone. Daarnaast zal een Kwaliteitsteam (Q-team) aan de hand van dit beeldkwaliteitplan de architecten van de deelprojecten begeleiden en de ontwerpen hieraan toetsen. Ook dient het beeldkwaliteitplan als inspiratiebron voor de betrokken partijen, zoals ontwikkelaars, gemeente en architecten.

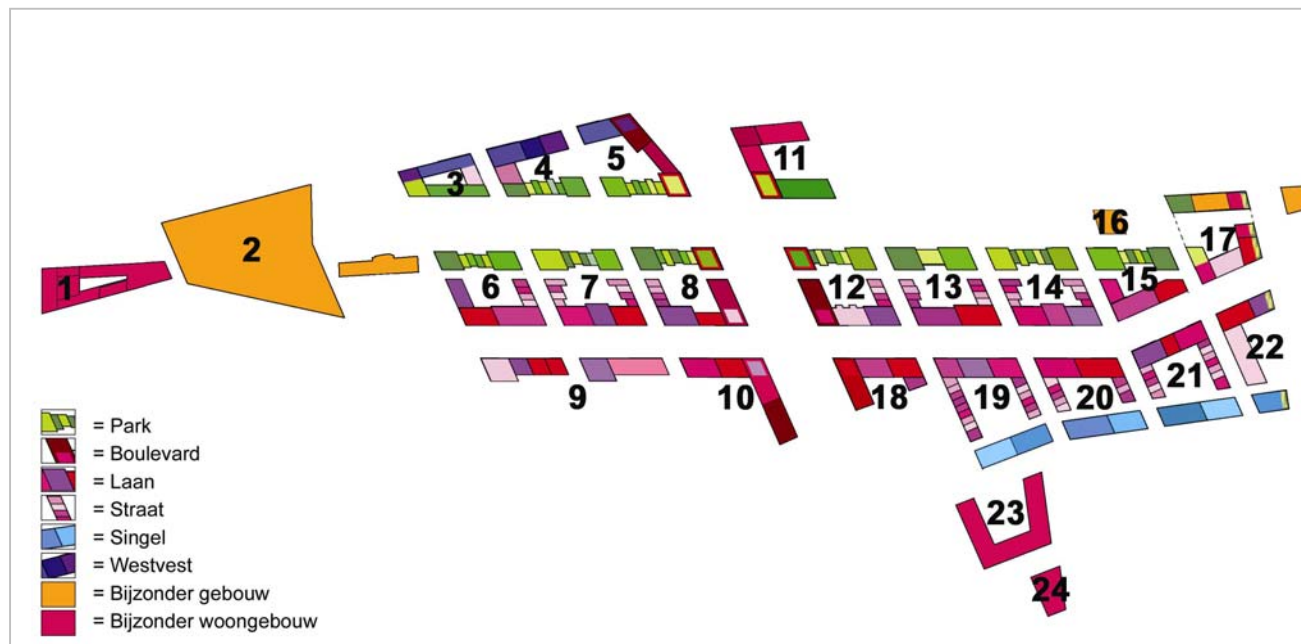
Het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan van prof. Joan Busquets en Bestemmingsplan Spoorzone vormen, tezamen met de General Drawing (G1) Spoorzone, die onderdeel uitmaakt van de aanbesteding van de Spoor-tunnel, de basis van dit beeldkwaliteitplan.

Procedure beeldkwaliteitplan

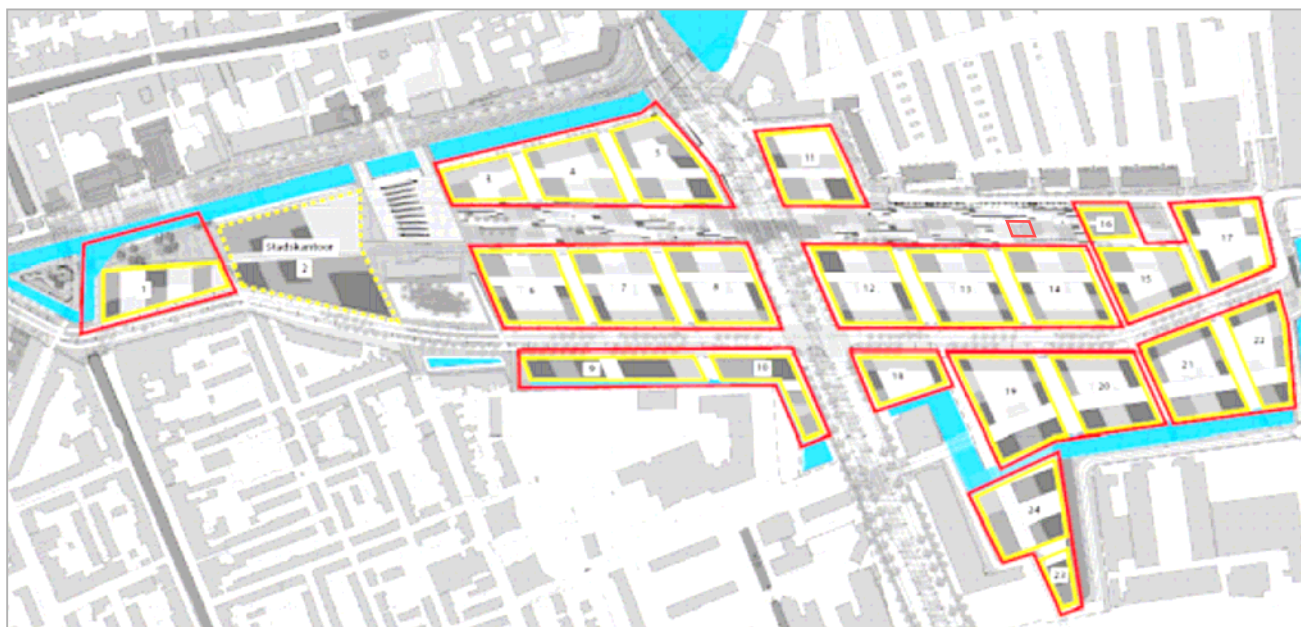
Het Beeldkwaliteitplan Spoorzone Delft is opgesteld in nauwe samenspraak met vertegenwoordigers van het OBS en de OCSD (inclusief de Architecten Cie als adviseur).

Deze drie partijen hebben gezamenlijk zitting in de regiegroep Spoorzone. In het gezamenlijk proces is in verschillende rondes een concept document opgesteld. Het plan is in conceptvorm voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg tussen het OBS en de OCSD (Directieoverleg marktpartijen) voordat de gemeentelijke (publiekrechtelijke) procedure is doorlopen.

De eerste stap van de publiekrechtelijke procedure is de vrijgave door B&W voor inspraak door de bevolking en formeel overleg met en advies van de welstandscommissie. Na het verwerken van de inspraak en overleg is het



Indicatieve verkavelingstekening zuidelijk deel Spoorzone met nummering van de velden, versie 2008



Indicatie verkaveling deelplangrenzen in rood en met velden in geel, versie 2008

(aangepaste) concept, na terugkoppeling met de organisatie van de Spoorzone en OCSD, ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Veld 23/24

Veld 23 en 24 zijn niet in opgenomen in het voorliggende beeldkwaliteitplan. De verkaveling van deze twee velden, waarin programma in de vorm van sociale woningbouw is voorzien, zal in een later stadium worden uitgewerkt in overleg met de betrokken woningbouwcorporatie(s). De te stellen eisen op het gebied van beeldkwaliteit zullen in dat kader ook apart worden uitgewerkt en in procedure worden gebracht.

Kwaliteitsteam Spoorzone

Voor het bereiken en bewaken van de beoogde beeldkwaliteit is er een Kwaliteitsteam Spoorzone (Q-team) aangesteld. Het Q-team heeft een adviserende en inspirerende rol bij de architectenselectie en het ontwerpproces van de ontwerpen door de verschillende architecten. Bij de invulling van deze rollen vormt dit beeldkwaliteitplan het kader voor het Q-team. In de dagelijkse praktijk zorgt het Q-team er in feite voor dat de beoogde plankwaliteit door de architecten wordt gehaald.

De taakomschrijving voor het Q-team in formele zin is het adviseren van het bestuurlijk overleg (het directieoverleg marktpartijen), waarin OCSD en OBS/Gemeente gelijkelijk zijn vertegenwoordigd, over de plandocumenten, zoals beeldkwaliteitplan (BSD), inrichtingsplan(nen) openbare ruimte en verkavelingplan(nen).

De advisering van het Q-team vindt plaats op basis van het vastgestelde Beeldkwaliteitplan Spoorzone Delft (BSD). De inzet is dat het beeldkwaliteitplan gedurende de hele looptijd van de realisatie wordt gehanteerd. Het Q-team stuurt en begeleidt de bouwplannen en verzorgt in de praktijk de welstandstoetsing. Bij een positief advies van het Q-team over een bouwplan dient er slechts een formele bekrachtiging van het advies aan het eind van

het traject door de commissie welstand en monumenten plaats te vinden. De inhoudelijke toetsing aan het Beeldkwaliteitplan Spoorzone Delft wordt door de samenstelling van het Q-team geborgd.

Afwijken van BSD

De in dit beeldkwaliteitplan gezamenlijk neergelegde ambitieniveau voor de visuele uitstraling (beeldkwaliteit) is uitgangspunt voor de uitwerking van de gebouwen. De ervaring leert, zeker bij een planproces dat zo'n verre tijdshorizon heeft, dat er veranderingen zullen optreden die niet zijn voorzien. Vandaar dat een procedure tot afwijking wordt opgenomen.

Bij concrete bouwplannen kan aanleiding zijn voor andere oplossingen dan neergelegd in de spelregels in deel A.

Wanneer op één of slechts enkele punten wordt afgeweken van de toetsingscriteria en dit gecompenseerd wordt door andere ontwerpaspecten, kan worden gebruik gemaakt van een *afwijkingsbevoegdheid*. Andere oplossingen zijn in dat kader alleen mogelijk als de geboden visuele kwaliteit in het ontwerp minimaal gelijk is aan de beoogde beeldkwaliteit zoals beschreven in dit beeldkwaliteitplan.

Bij ingrijpendere afwijkingen van criteria kan gebruik worden gemaakt van de zogenaamde *hardheidsclausule*. De voorstellen voor afwijkende oplossingen worden hierbij beoordeeld door het Q-team en (formeel) getoetst de commissie Welstand en Monumenten. In dergelijke gevallen is een zorgvuldig beraadteerd advies dat het ontwerp een verrijking voor de ruimtelijke verschijning van de stad en de Spoorzone noodzakelijk. Het college van Burgemeester en Wethouders kan dan, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie voor Welstand en Monumenten afwijken van de criteria in dit Beeldkwaliteitplan.

Zowel de hiervoor beschreven afwijkingsbevoegdheid en hardheidsclausule zijn opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota (2004).

Leeswijzer

Het Beeldkwaliteitplan Spoorzone Delft bestaat uit 3 delen:

1. het **Beeldkwaliteitskader Spoorzone**:

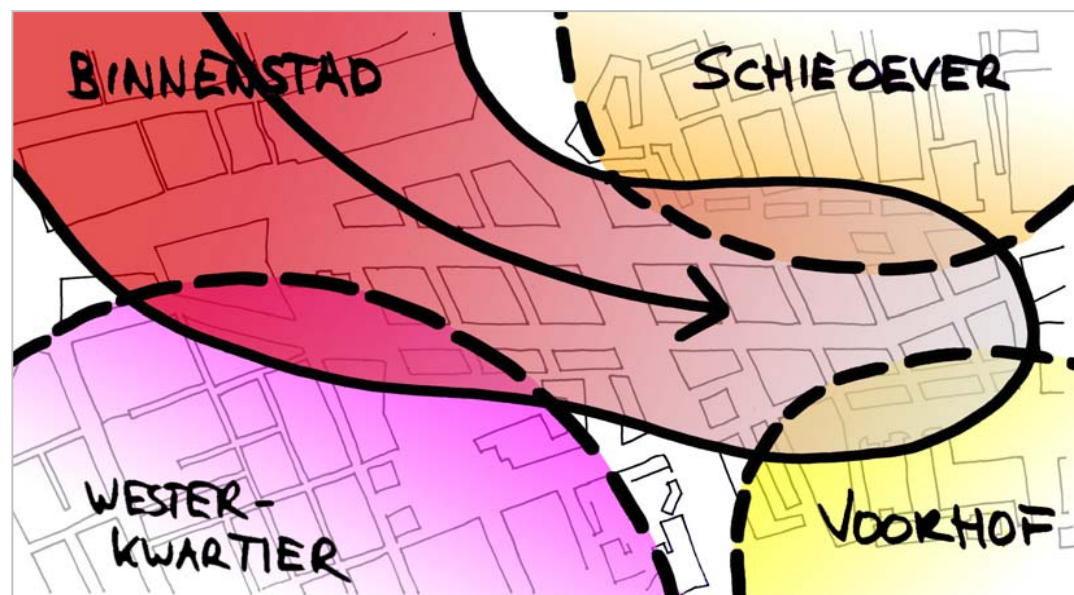
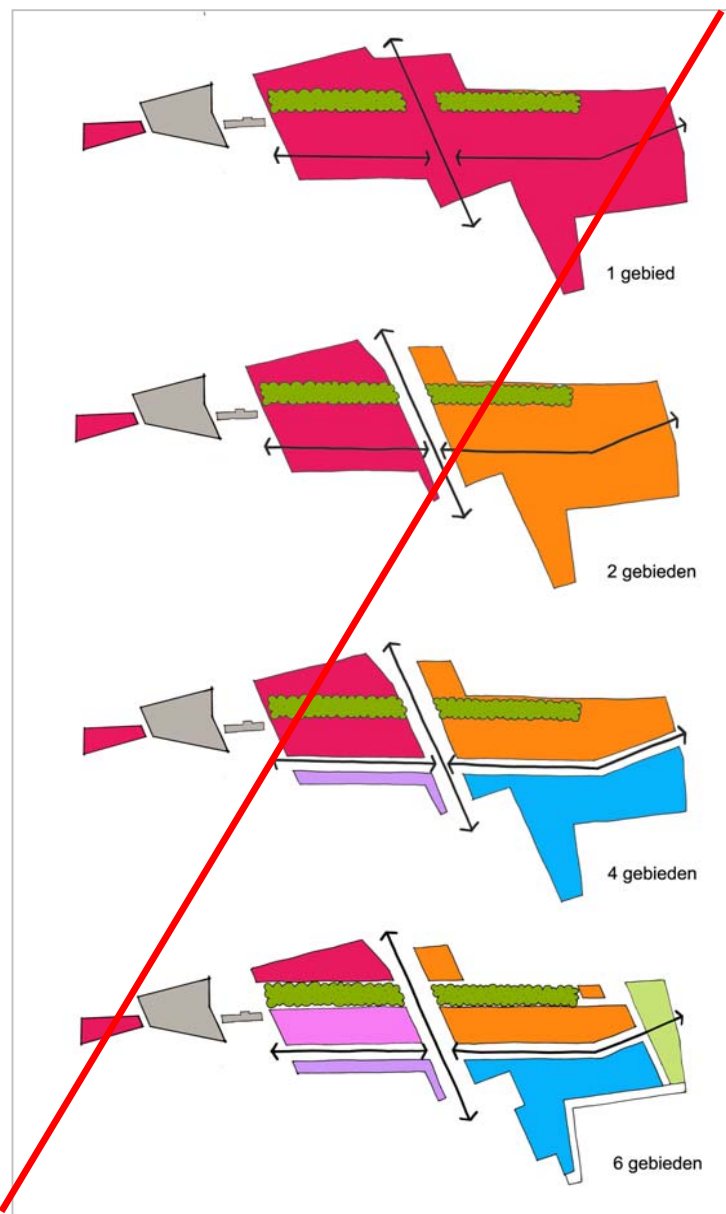
In dit deel wordt de stedenbouwkundige en architectonische ambitie voor Spoorzone Delft uiteen gezet. Hoe worden de ontwikkelingen in de stad gezien en wat heeft dit voor invloed op de gewenste beeldkwaliteit?

2. **deel A** Te hanteren beeldkwaliteitsregels

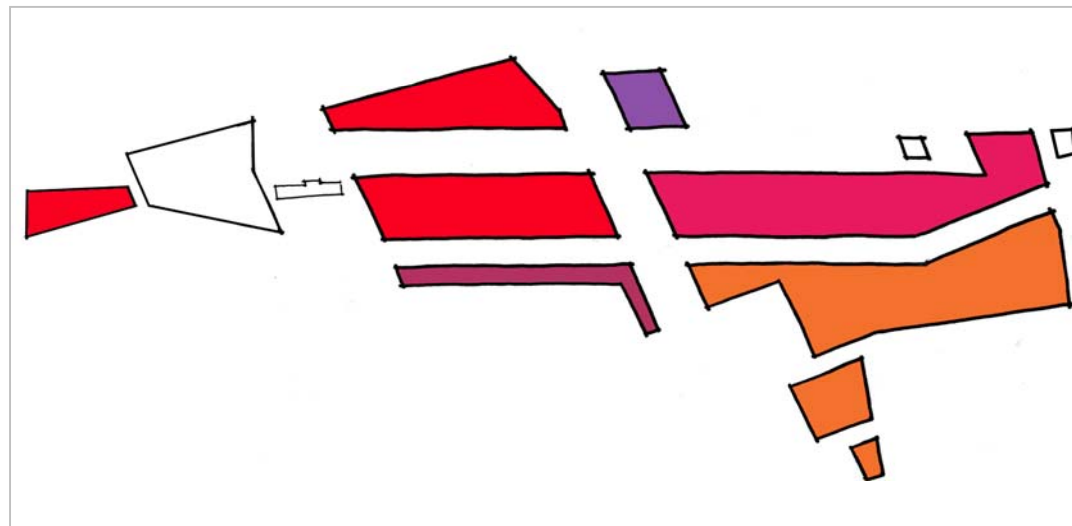
In deel A wordt de methodiek van de Welstandsnota voor het Spoorzonegebied aangepast aan de gewenste ontwikkelingen. De regels die in dit deel staan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Ze gaan dienen als sturingsinstrument voor het Q-team en als (formeel) toetsingskader voor de commissie Welstand en Monumenten.

3. **deel B** Toelichting bebouwingsregels

In de toelichting worden de regels uit deel A per architectuurtype toegelicht met woord en beeld. Dit deel is bedoeld als *uitleg* en heeft niet dezelfde status als de regels uit deel A.



Ruimtelijke karakteristiek/sfeer binnenstad langs randen vermengd met sfeer omgeving



Geen totaal verschillende deelgebieden of een eenvormig geheel, maar Spoorzone als één gebied met lichte verkleuring stedenbouwkundige ensembles

Beeldkwaliteitskader Spoorzone

Stedenbouwkundige opgave

In de huidige situatie vormen het spoor en de Irenetunnel belangrijke barrières tussen de omliggende wijken. Ze slaan een gat nabij het centrum van de stad. De Spoorzone ligt op het breukvlak van deze gebieden. Door de aanleg van de spoortunnel zullen die worden aangeheeld. Ter plaatse ontstaat een nieuw stuk stad. Delft moet hiermee een nieuwe impuls krijgen voor haar woon- en leefkwaliteit en haar economie.

Het beeldkwaliteitskader neemt als uitgangspunt de verschillende openbare ruimten die op stedelijk niveau een rol spelen. Daarnaast vormt de ruimtelijke kwaliteit van de Delftse binnenstad een belangrijk overkoepelend uitgangspunt voor de Spoorzone. De oude binnenstad representeert de tijdgeest, de mate van geloof in de technische en economische vooruitgang van het moment waarop bouwplannen zijn ontworpen en uitgevoerd. In de Spoorzone worden innovatieve plannen ook heel bewust ingezet om deze kwaliteiten van de binnenstad te representeren.

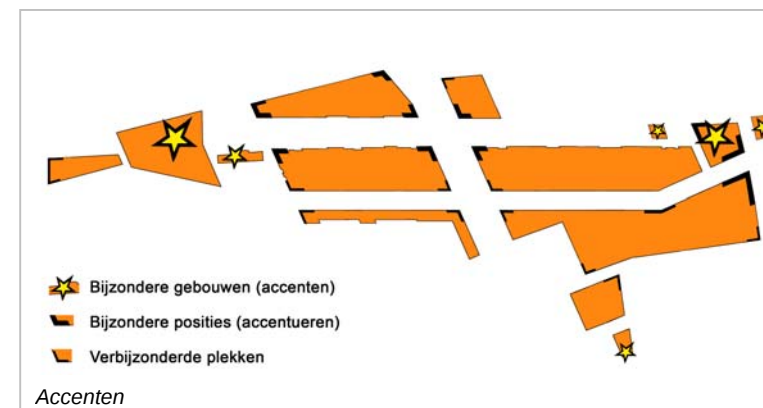
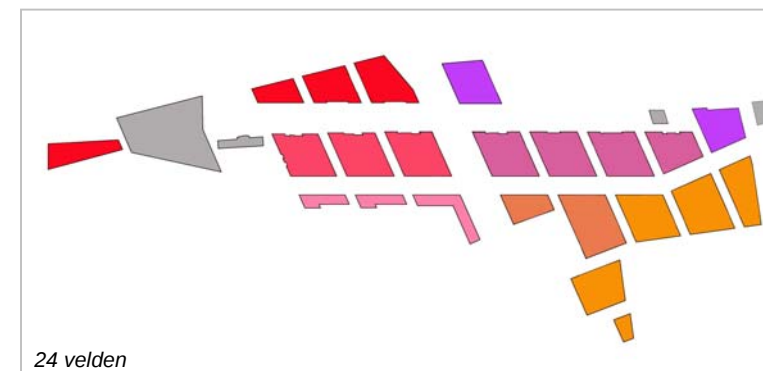
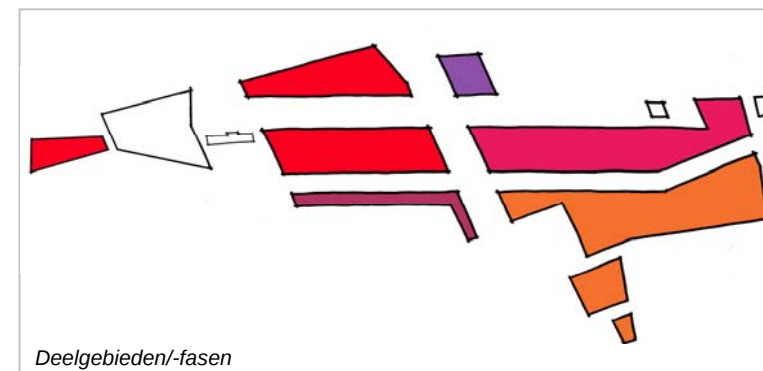
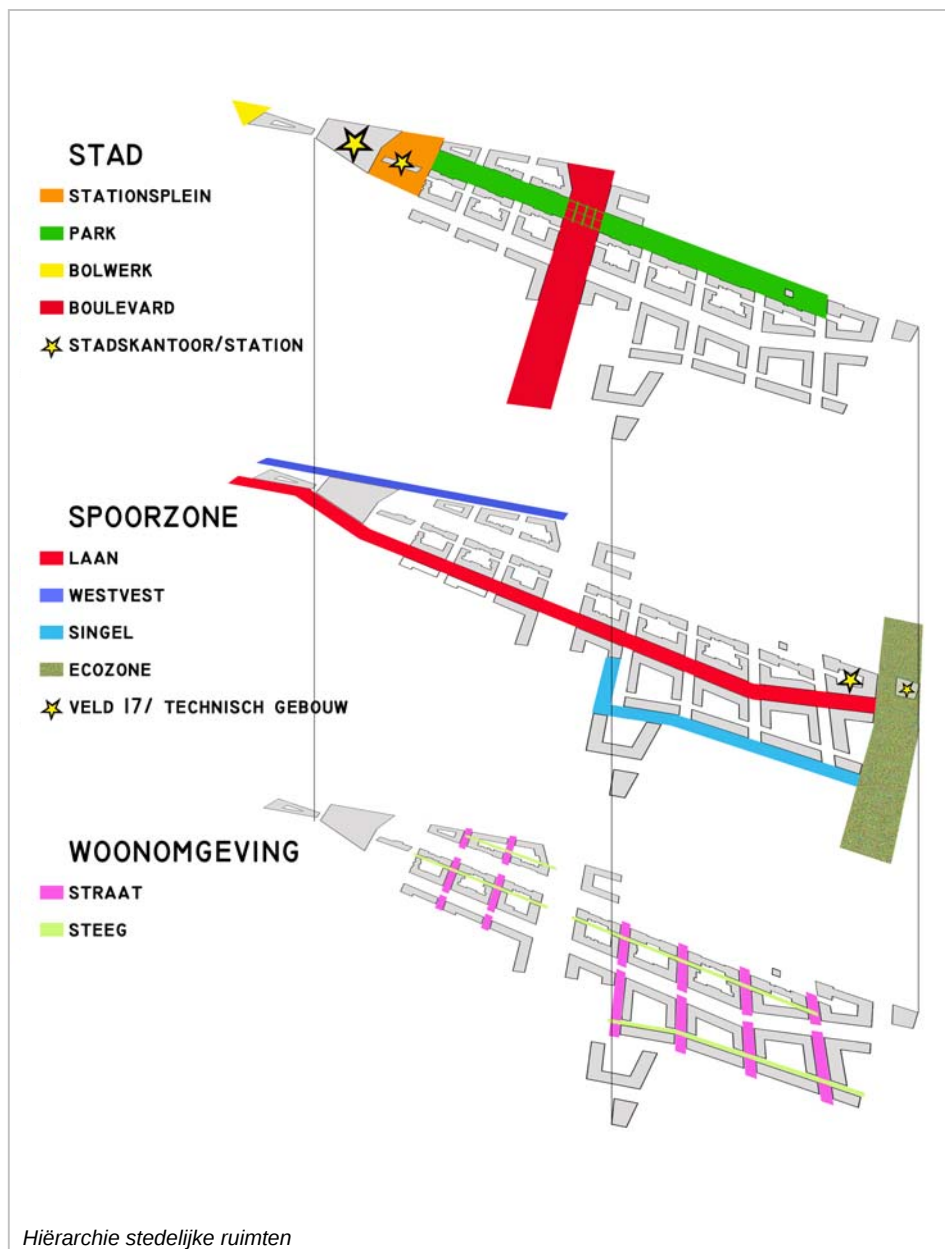
De verkaveling van prof. Joan Busquets draagt herkenbare velden in zich, die gerelateerd zijn aan de structuur van de binnenstad van Delft.

Het nieuwe stuk stad krijgt een stedelijke bebouwing in een hoge dichtheid en een hoogwaardige openbare ruimte met onder andere een nieuw stadspark. Vergelijkbaar met de binnenstad zal de Spoorzone qua bebouwing een gevarieerd beeld krijgen. Enerzijds ontstaat dit door de opgestelde beeldkwaliteitsregels en de programmatische en ruimtelijke condities die verschillend zijn per veld. Anderzijds zal het gebied gefaseerd worden ontwikkeld en gebouwd verspreid over vele jaren, waardoor zichtbare tijdsverschillen zullen ontstaan (zie afbeeldingen hiernaast).

De Spoorzone wordt nadrukkelijk geen kopie van de binnenstad, maar interpreteert de elementen die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. Er wordt een eigen identiteit gezocht op basis van het vastgoedprogramma en de invloed van de omliggende stedelijke gebieden: de binnenstad, het Westerkwartier, de Voorhof (Poptahof) en het noordelijke deel van de Schieoevers (Delftzicht, Zuideinde) (zie afbeelding rechtsboven). Naast de kwaliteit van de bebouwing speelt ook die van de inrichting openbare ruimte een belangrijke rol.

Omdat het een langlopend project is dat in verschillende fasen wordt uitgevoerd, wordt er sterk gestuurd op uiterlijke samenhang. Dit moet gebeuren aan de hand van een heldere set basisregels. Hierbinnen zijn de plannen flexibel in te passen en uit te werken om de afzetbaarheid in de tijd te waarborgen.

Gelet op de omringende stedelijke gebieden en de door prof. Joan Busquets ontworpen structuur voor de Spoorzone is ervoor gekozen om de bebouwing af te stemmen op de nieuwe stedelijke ruimten. Hierbij wordt ingespeeld op de hiërarchie van de ruimten op verschillende schaalniveaus. Het is de bedoeling dat de Spoorzone één samenhangend stuk stad wordt, waarbij niet ieder deelgebied of veld een andere verschijningsvorm krijgt (afbeelding links). Het hele gebied krijgt één sfeer. Door de gefaseerde ontwikkeling, de aansluiting op verschillende wijken en programma per deelfase of veld zal toch sprake zijn van een lichte verkleuring van de verschillende delen (afbeelding rechtsonder).



Er is sprake van een **hiërarchische onderverdeling** in de stedelijke ruimten van de Spoorzone:

1. De voor de héle **stad** belangrijke stedelijke ruimten en gebouwen zijn de Ireneboulevard (ter plaatse van de huidige Irenetunnel), het stationsplein met het nieuwe station/stadskantoor en natuurlijk het nieuwe park op het dak van de tunnel.
2. Binnen de **Spoorzone** zijn de belangrijke stedelijke ruimten en gebouwen: de Westvest, de Laan (Coenderstraat en het verlengde ervan), de Singel op de overgang met het bedrijventerrein Voorhof Noord, de Ecologische zone en veld 17 aan het einde van het park. De bebouwing langs deze belangrijke stedelijke ruimten worden samenhangend vormgegeven.
3. Op het laagste schaalniveau, de **woonomgeving**, complementeren de (woon)straten en stegen, samen met de (semi) openbare hoven aan de binnenzijde van de velden, de stedelijke structuur.

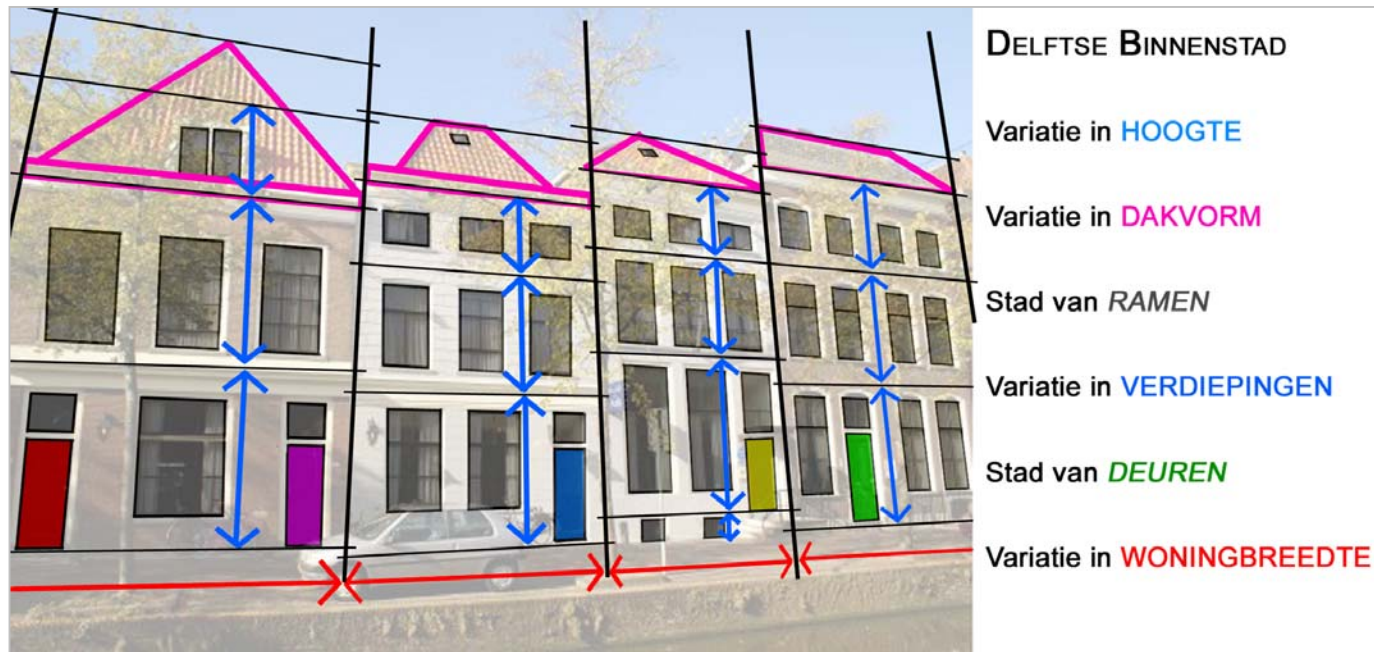
Bij de vormgeving van al deze stedelijke ruimten geldt als uitgangspunt dat ze continu zijn, zowel in inrichting als in ruimtelijke begrenzing. Hierbij wordt uitgegaan van de hiervoor beschreven hiërarchie. Deze ruimten worden steeds op een heldere en samenhangende wijze gevormd. Zo ontstaat een leesbare stad, waarin hoofdruimtes en routes herkenbaar zijn. De velden zijn aan elke kant gericht op een andere stedelijke ruimte en voegt zich hiernaar. Door de aaneenschakeling van velden ontstaat een samenhangende begrenzing van de stedelijke ruimten. De verschillende zijden, met ieder een eigen architectuurtype, vormen echter binnen het veld ook een samenhangend geheel.

Om deze nieuwe ruimtelijke structuur te versterken worden op belangrijke plaatsen in de structuur accenten voorgesteld.

Naast de sterk structurerende ruimtelijke opbouw wordt ook de pandsgewijze opbouw van de binnenstad overgenomen als typologische uitgangspunt voor de Spoorzone. Voor zowel de openbare ruimte als de panden wordt er gezocht naar een **typologische** verwantschap met de binnenstad, dit biedt grote kansen voor het ontstaan van een succesvol stedelijk woonmilieu.

Wonen in de Delftse binnenstad betekent:

- o een zeer gemengd milieu, diversiteit en afwisseling; voorzieningen en levendigheid zijn vlakbij en dus lopend te bereiken;
- o openbare ruimte is relatief schaars, maar zeer hoogwaardig ingericht;
- o 'laagdrempelig': de meeste woningen en woningentrees liggen direct aan de straat; met een levendig en veilig straatbeeld;
- o openbare ruimte wordt toegeëigend door direct aanwonenden, waardoor een levendig gebruik en een grote betrokkenheid ontstaat;
- o openbare ruimte is er voor de voetganger, auto's zijn te gast;
- o hoge architectonische kwaliteit van de panden;
- o grote variatie in gebruik, architectuur en woningtypen;
- o uniciteit van panden: men kan zich identificeren met zijn woning;
- o collectieve woningcomplexen zijn kleinschalig;
- o dubbele oriëntatie: aan de voorkant een aantrekkelijke openbare ruimte en aan de achterkant een mooie (collectieve) tuin of plaats.



Een straatwand bestaat uit verschillende panden



Spoorzone Delft is een 'Stad van Ramen en Deuren'

Architectonische opgave

Delft heeft een ontwikkeling doorgemaakt van instrumentmakers-stad, naar ingenieursstad, naar ontwerpers-stad. Delft heeft daarmee een historie in innovatie. Naast banen in het onderwijs en het onderzoek zijn banen in de creatieve sector sterk vertegenwoordigd binnen de Delftse werkgelegenheid. Innovatie en creativiteit zijn bijna onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Delft staat bekend om de aanwezigheid van de Technische Universiteit en om de onderzoeksinstituten, die zich in de nabijheid van deze universiteit hebben gevestigd. Als onderdeel van de TU herbergt Delft een architectuuropleiding, de bekendste van Nederland. Bekende nationale (soms internationale) architecten zijn hier opgeleid.

Het is van belang om bewust om te gaan met het onderscheid tussen opvallende architectuur en goede architectuur. Opvallende architectuur trekt de aandacht. Daarnaast bestaat er ook ingetogen architectuur van hoge kwaliteit: niet opvallend, maar bij een minder oppervlakkige waarneming komt een subtiële compositie, een zorgvuldige detaillering en/of een bijzonder mooie materialisatie naar voren.

Beide zijn in het project Spoorzone nodig: zorgvuldig ontworpen gebouwen voor een aangename omgeving en enkele opvallende projecten als smaakmakers om karakter, innovatie en herkenning aan te brengen. Een van deze gebouwen wordt het nieuwe stadskantoor met het stationsgebouw, dat ontworpen wordt door het Delftse bureau Mecanoo Architecten b.v.

Voor de woningbouw en de kantoren in de Spoorzone, die qua bebouwing het grootste deel van de nieuwe stedelijke invulling vormen, is op basis van de karakteristiek van de binnenstad een nieuw gezicht naar eigen signatuur bepaald.

Stad van Ramen en Deuren

Bij de eigentijdse nieuwbouw is het beeld van een '**Stad van Ramen en Deuren**' het leidende principe.

Een straatwand bestaat uit verschillende panden, of villa's waarin verschillende woningen/appartementen zijn samen gebracht, of zelfstandige herenhuisen (grond gebonden woningen). Ieder pand is als zodanig herkenbaar zoals dat ook in de binnenstad van oudsher het geval is. De herkenbaarheid wordt hierbij vaak versterkt door de gevelindeling met een centrale deur (entree) en ramen die de gevelcompositie sterk bepalen en per pand verschillend zijn. Panden hebben daarbij vaak ook verschillende (verdiepings)hoogten en dak-/kapvorm. Hierdoor zijn naast elkaar gelegen panden echt verschillend.

Het pand is daarmee de kleinste korrel binnen de verkaveling van de spoorzone en in principe uniek.

Aangezien de verschillende stedelijke ruimten substantieel verschillend zijn en het (daarop afgestemde) beoogde programma ook, is het logisch dat de bebouwing langs die stedelijke ruimten van elkaar verschilt. Daarbij moet zowel binnen de stedelijke ruimte als tussen de verschillende stedelijke ruimten niet alleen sprake zijn van variatie maar ook van samenhang.

Het principe van de stad van ramen en deuren is daarom in bebouwingsregels voor zowel de Spoorzone als geheel uitgewerkt, als per stedelijke ruimte apart.

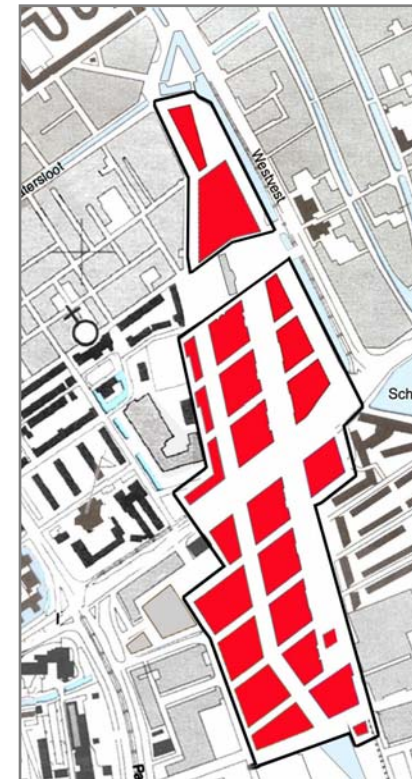
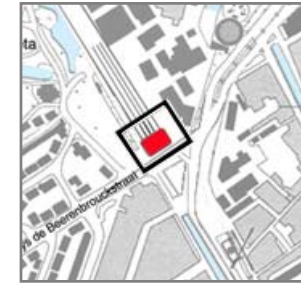
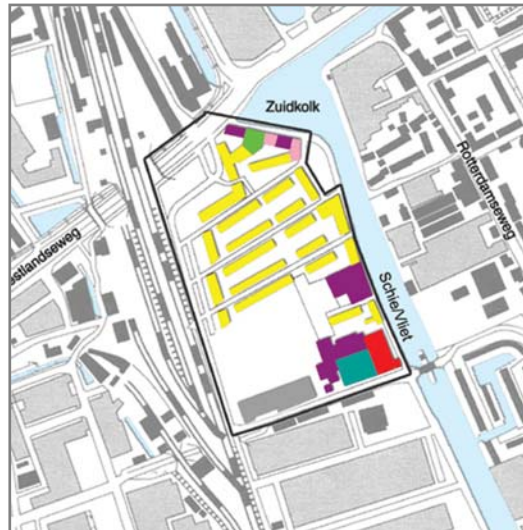
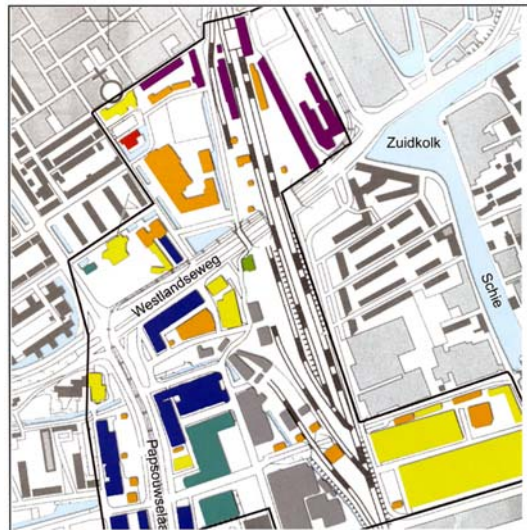
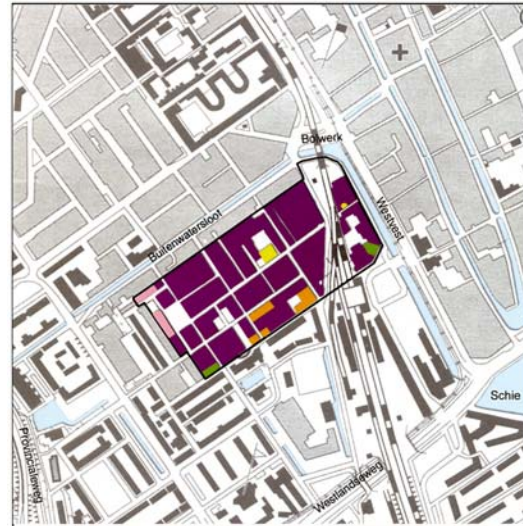
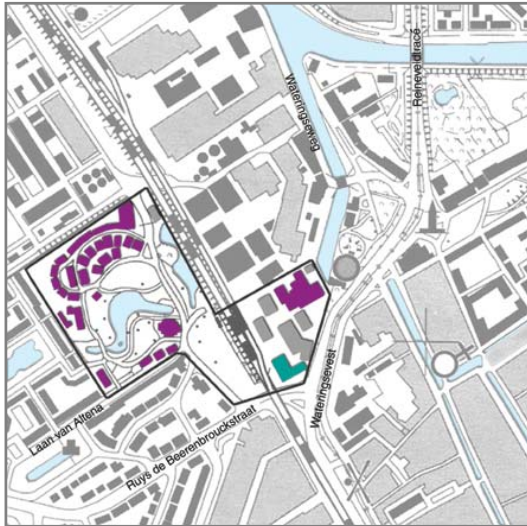
Deel A Beeldkwaliteit: te hanteren regels

Op basis van de methodiek van de welstandsnota wordt voor de Spoorzone als geheel een nieuw gebiedstype voorgesteld.

Daarnaast worden nieuwe architectuurtypen voor de bebouwing langs de verschillende stedelijke ruimten voorgesteld. De spelregels op het gebied van de beeldkwaliteit voor deze nieuwbouw zijn in tabelvorm opgenomen.

De tabellen in dit deel (deel A) worden vastgesteld door de gemeenteraad van Delft en gelden als toetsingskader op het gebied van welstand voor de bouwplannen in de Spoorzone.

De regels zijn compact opgeschreven in tabellen, deze worden in deel B nader toegelicht en verbeeld.



Uit: Welstandsnota Delft (voor legenda zie Welstandsnota):

linksboven: gebiedstype Groene Stad
linksonder: gebiedstype Voorzieningen

rechtsboven: gebiedstype Rooilijnstedenbouw
rechtsonder: gebiedstypen Neomodernisme,

boven: de 4 gebiedstypen komen gedeeltelijk te vervallen en worden vervangen door het gebiedstype **Sporzone**.

Welstandsnota Delft

De gemeentelijke welstandsnota vormt het toetsingskader voor bouwplannen binnen Delft op het gebied van de welstand. Voor de Spoorzone is de vastgestelde nota geen passend toetsingskader omdat de welstandsnota uitgaat van de bestaande situatie.

De methodiek van de welstandsnota is wel geschikt om de gewenste beeldkwaliteit van de Spoorzone te beschrijven. In de Delftse beeldkwaliteitplannen wordt daarom aangesloten bij de methodiek van de welstandsnota.

De welstandsnota kent een indeling met gebiedstypen en architectuurtypen. Onder één gebiedstype vallen gebieden die een aantal belangrijke ruimtelijke kenmerken met elkaar gemeen hebben. Hieraan wordt de passendheid in een gebied getoetst. Onder één architectuurtype vallen gebouwen die bepaalde architectonische kenmerken met elkaar gemeen hebben. Beide typen worden beschreven aan de hand van een set relevante aspecten.

Gebiedstype

Om de vele ruimtelijke verschillen van Delft herkenbaar te maken, is de stad in de Welstandsnota de stad verdeeld in gebieden. Deze gebieden zijn op hun beurt weer geclusterd in gebiedstypen. Onder één gebiedstype vallen gebieden die een aantal belangrijke ruimtelijke kenmerken met elkaar gemeen hebben. De gebieden waar het vastgoed van de Spoorzone gebouwd gaat worden vallen in de huidige welstandsnota onder verschillende gebiedstypen. Het noordelijke deel valt onder het gebiedstype Rooilijn stedenbouw, het zuidelijke deel onder het gebiedstype Voorzieningen (zie kaarten uit Welstandsnota hiernaast).

Geen van beide gebiedstypen zijn passend voor de Spoorzone. Daarom wordt voorgesteld de aspecten in tabel hier rechts als randvoorwaarde te hanteren. Hierdoor wordt ingespeeld op het karakter zoals dat valt af te lezen in het Masterplan van Prof. Joan Busquets in combinatie met de gewenste beeldkenmerken van de Binnenstad.

Voor het gebiedstype wordt in deze tabellen onderscheid gemaakt tussen:

- aspecten in relatie tot de omgeving
- aspecten met betrekking tot het gebouw op zich zelf

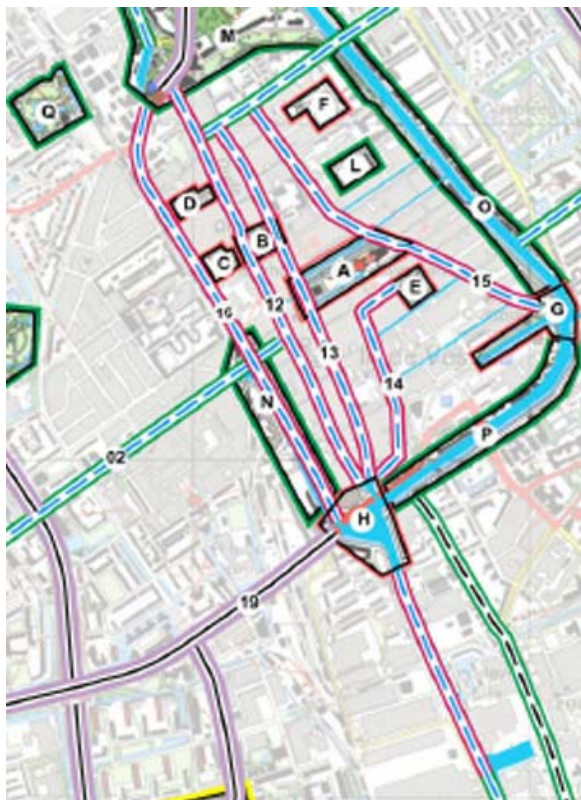
Bepaalde aspecten zijn beeldbepalend in de Spoorzone, andere zijn beeldondersteunend. Aspecten gemerkt met 'overig' zijn minder relevant.

Relatie van een gebouw als object in de omgeving:

Aspecten in relatie tot de omgeving	Spoorzone
Weefsel	beeldondersteunend
Ruimtebeeld	overig
Straatbeeld	beeldondersteunend
Groepsbeeld	overig
Perceel	beeldbepalend

Relatie van verschillende aspecten v.e. gebouw met de omgeving:

Aspecten mbt het gebouw op zich zelf	Spoorzone
Plaatsing	overig
Individualiteit	beeldbepalend
Ingetogenheid	overig
Volume - opbouw	overig
Compositie	beeldbepalend
Textuur/reliëf	beeldondersteunend
Materiaal	beeldbepalend
Kleur	beeldondersteunend
Detailering	beeldondersteunend



Uitsnede kaart lijnen en plekken (Welstandsnota Delft)

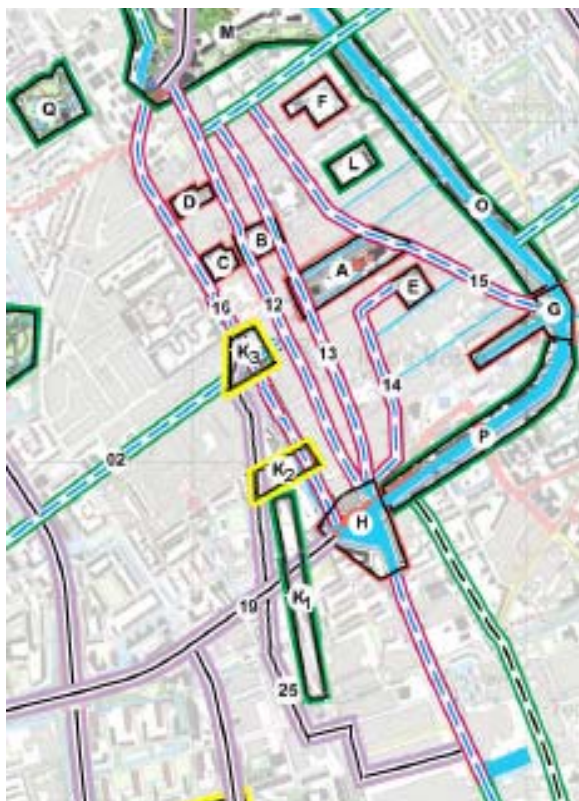
Lijnen en plekken

Bepaalde verbindingswegen en plekken in de stad die van belang zijn voor de ruimtelijke beleving en identiteit van Delft vallen niet direct onder een gebiedstype. Deze zijn wel bepalend voor het karakter van het gebied waar ze in liggen, aan grenzen of dat ze doorsnijden (zie afbeelding). Daarom worden ze in de Welstandsnota onder de gebiedstypen apart benoemd. Door de ontwikkeling van de Spoorzone zal deze structuur veranderen. Bestaande lijnen en plekken worden aangepast en nieuwe lijnen en plekken worden toegevoegd.

Huidige welstandsnota

De welstandsnota maakt voor het plangebied van de Spoorzone het volgende onderscheid:

<u>Lijnen</u>
<i>Historisch landschappelijk:</i>
02. Buitenwatersloot
<i>Historisch stedelijk:</i>
16. Westvest/Phoenixstraat
<i>Modern infrastructuur:</i>
19. Westlandseweg
<u>Plekken</u>
<i>Historisch</i>
H. Zuidkolk
<i>Parken/Promenades</i>
N. Houttuinen



Vervangende kaart lijnen en plekken (in Welstandsnota Delft)

Nieuwe structuur

In de nieuwe structuur ontstaat op stedelijk niveau een aantal nieuwe lijnen en plekken.

Lijnen

Historisch landschappelijk:

02. Buitenwatersloot

Historisch stedelijk:

16. Westvest/Phoenixstraat

Modern infrastructuur:

19. Ireneboulevard (vervanging van deel Westlandseweg en Irenetunnel)

25. Coenderstraat, Coenderlaan en Emplacementslaan

Plekken

Historisch:

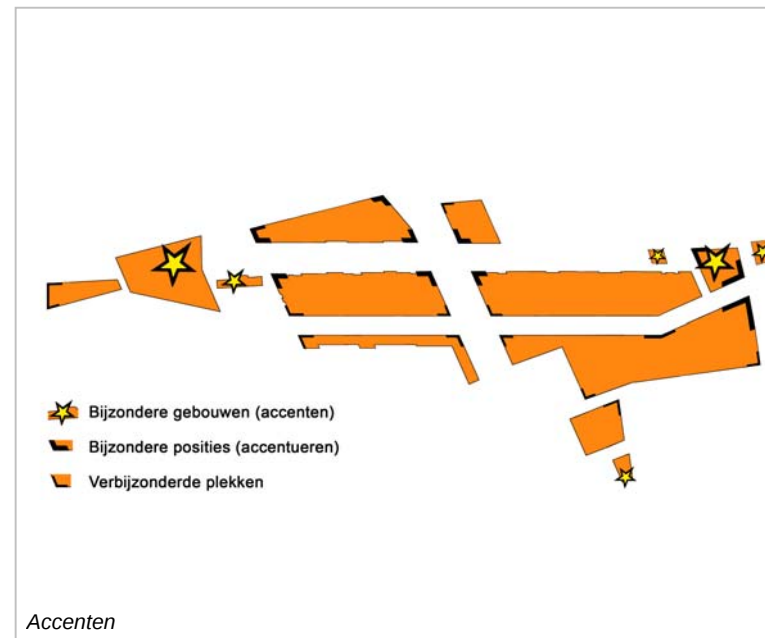
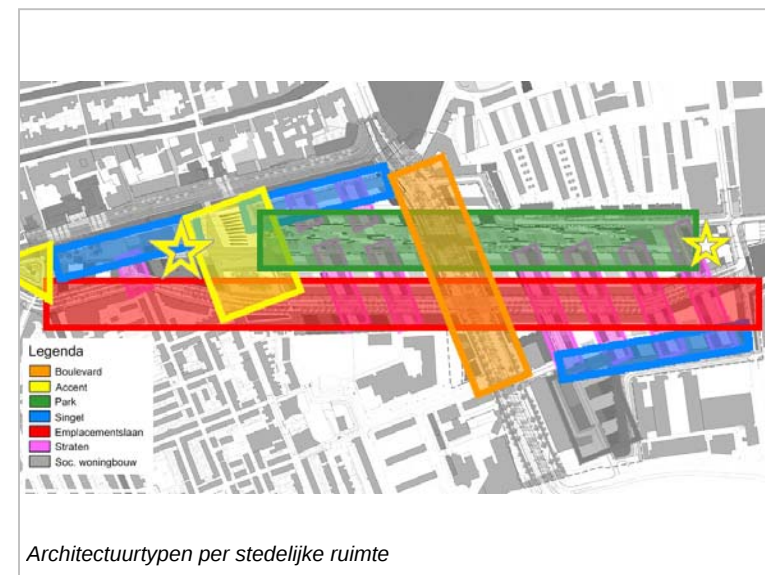
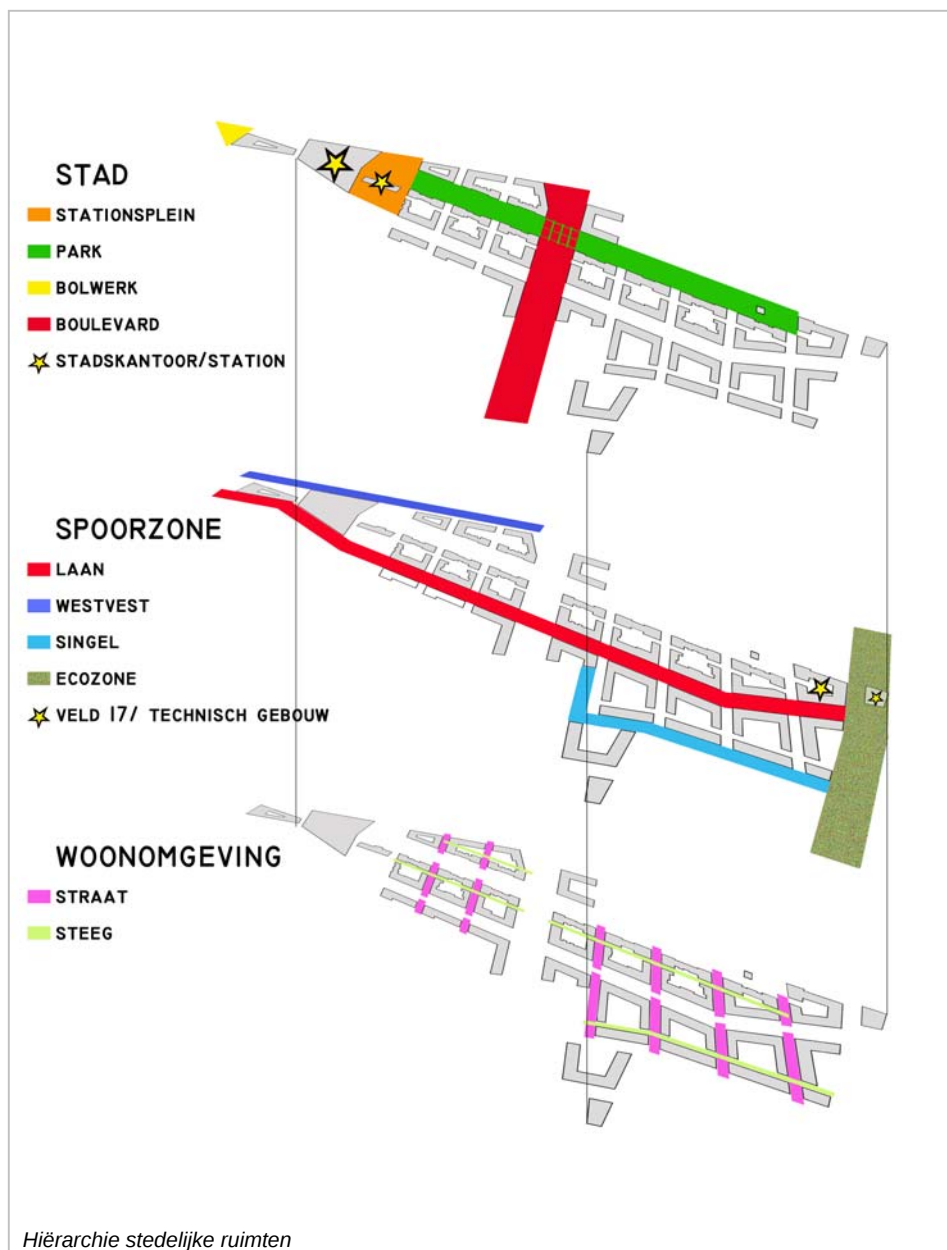
H. Zuidkolk

Parken/Promenades:

K1. Park (op Spoortunnel)

K2. Stationsplein

K3. Bolwerk (kruising Buitenwatersloot/Phoenixstraat/Westvest)



Architectuurtype

Zoals genoemd kent de welstandsnota naast gebiedstypen een indeling naar architectuurtypen, waarbij elk type van architectuurcriteria is voorzien.

Voor de Spoorzone wordt, zoals gebruikelijk in Delftse beeldkwaliteitplannen, voorgesteld om de verschillende gewenste typen aan de hand van de in de welstandsnota gebruikte criteria te beschrijven.

Er wordt niet een bepaald architectuurtype uit de nota per veld voorgeschreven, omdat geen enkel type precies passend is bij de gezamenlijke ambitie. Het is de bedoeling een eigentijdse architectuur na te streven en niet terug te grijpen op een bestaande architectuurstijl uit de welstandsnota. Daarom wordt voorgesteld nieuwe architectuurtypen te hanteren, toegesneden op de specifieke opgave in de Spoorzone.

De verschillende nieuwe architectuurtypes worden als ordenend principe gebruikt om de verschillende stedelijke ruimten samenhangend en continu vorm te geven. Hierdoor ontstaat de gewenste samenhang in combinatie met de programmatische verdeling, zoals die op basis van het Masterplan van prof. Joan Busquets aan de orde is. De belangrijke stedelijke ruimten sluiten daarmee ook aan op de bestaande stedelijke hoofdstructuur.

De continuïteit van de stedelijke ruimten is daarbij een belangrijk doel, hetgeen door de vormgeving van enerzijds de openbare ruimte en anderzijds de aangrenzende bebouwing wordt ondersteund.

De volgende architectuurtypen voor de verschillende stedelijke ruimten worden onderscheiden in de Spoorzone:

- Boulevard, bebouwing langs de Ireneboulevard (oranje)
- Park, bebouwing langs het park (groen)
- Laan, langs de Coenders- en Emplacementslaan (rood)
- Singel, bebouwing langs de Singel en Westvest (blauw)
- Straat, bebouwing langs de Straten in de Velden (roze)

Daarnaast zijn er ook andere beeldbepalende gebouwen in het gebied waar de beoogde kwaliteit moet worden vastgelegd (onder andere accenten).

Bestaande stationsgebouw

In eerst instantie is dit het bestaande stationsgebouw dat behouden blijft en een nieuwe functie zal krijgen. Voor dit gebouw blijft hetgeen in de Gemeentelijke Welstandsnota hiervoor is opgenomen van toepassing.

Station/stadskantoor

Het nieuwe station en stadskantoor is een aparte opgave binnen de toekomstige nieuwbouw bovenop de spoortunnel.

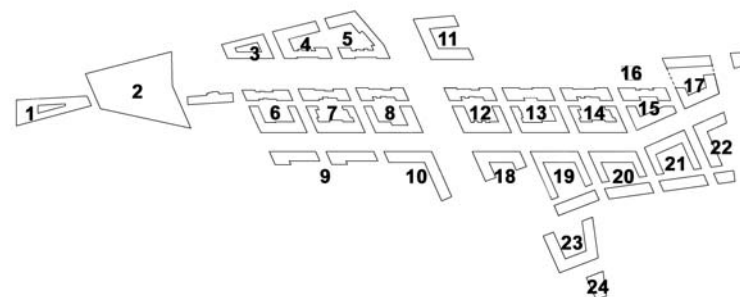
Gelet op de functie en omvang neemt dit gebouw een bijzondere plaats in. Daarnaast zal dit gebouw ook moeten passen in de beoogde opbouw. In een apart deel zal op het architectuurtype voor het Station/stadskantoor worden ingegaan.

Technisch gebouw spoortunnel

Op enkele plaatsen zullen gebouwen voor het functioneren van de spoortunnel worden gebouwd. Gelet op de plaats van deze gebouwen in de openbare ruimte is een hoogwaardige beeldkwaliteit van noodzakelijk, zeker gezien de utilitaire functie ervan.

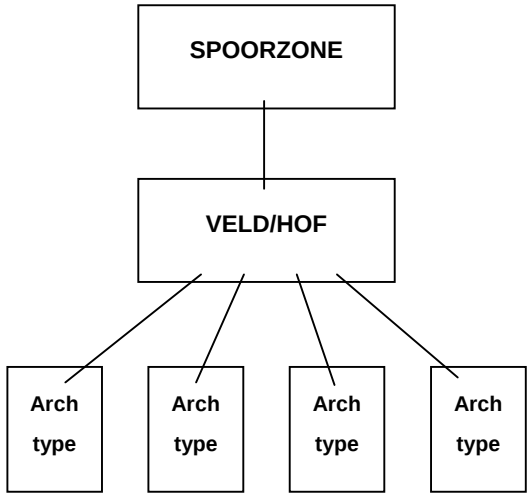
Bijzondere velden

Binnen de opzet van de Spoorzone komen velden voor die een zodanig afwijkende vorm en positie binnen het gebied hebben, dat een andere beeldkwaliteit wordt voorgesteld. Het betreft in ieder geval veld 1 en 17. In een latere fase zullen voor veld 23 en 24 apart regels worden opgesteld (zie pag 3).



Vast te stellen tabellen

Per architectuurtype staan in de welstandsnota spelregels. Deze zijn onderverdeeld in verschillende criteria. In het navolgende worden deze criteria gebruikt om architectuurtypen voor de verschillende stedelijke ruimten te behandelen. De onderwerpen zijn voor de verschillende ensembles uitgewerkt in de tabellen. In principe is er sprake van een tweedeling. Voor de gehele Spoorzone geldt hetgeen dat staat onder Spoorzone Algemeen en Veld, dit bepaalt de algehele beeldkwaliteit. Daarnaast geldt per specifiek Architectuurtype de betreffende kolom, waardoor het betreffende architectuurtype een eigen, uniek karakter krijgt. In de tabellen zijn bepaalde vakken voorzien van het teken $\Leftarrow$, dit betekent dat hier geen aanvullende regels (ten opzichte van Spoorzone Algemeen en Veld) gelden. In deel B worden de regels per onderwerp toegelicht.



hiërarchie van architectuurtypen

1	Algemene uitgangspunten
2	Gebouw in omgeving
3	Maatvoering
4	Bouwwolume en plastiek
5	Gevelcompositie
6	Maaiveldaansluiting
7	Gevelbeëindiging bovenaan en dakvorm
8	Textuur, materiaal, kleur en detaillering

8 criteria voor de architectuurtypen

Beeldkwaliteitsregels (als wijziging welstandsnota)

		Spoorzone Algemeen	Veld /Hof
1	Algemene uitgangspunten	'Stad van Ramen en Deuren' Architectuurtype afgestemd op verschillende stedelijke ruimten; contrasterende accenten op aangewezen plekken	Verschillende gevelwanden, bestaande uit samenhangende individuele panden; architectonische ontwerpen worden niet in het zicht van elkaar herhaald
2	Gebouw in omgeving	Bebouwing is samenhangend vormgegeven met naastgelegen Binnenstad; sluit ook aan op omliggende wijken; eigentijdse architectuur	Veld is samenhangend geheel van verschillende typen gevelwand in één blok; hof → rust, inverse, samenhangend geheel; steeg heeft een groene uitstraling
3	Maatvoering	Spoorzone bestaat uit velden; pand is kleinste architectonische element van een veld	Panden afgestemd op stedelijke ruimte (zie verkavelingstekening); hoogte van panden is verschillend; variatie tussen panden door verschil in breedte en/of hoogte van panden/verdiepingen;
4	Bouwvolume en plasticiteit	Langs stedelijke ruimten samenhang in wanden, nieuwe fasen sluiten naadloos aan	3D-benadering van veld en stedelijke ruimte; samenhang is rondom
5	Gevelcompositie	Duidelijke samenhangende compositie gevelwanden, per deelfase verschillend; voorgevelkwaliteit aan openbare ruimte	Verticale werking door vorm en positie ramen/gevelopeningen; architectuur loopt de hoeken om; geen zichtbare repetitie
6	Maaiveldaansluiting	Per pand een herkenbare, unieke en prominente 'deur'; plinten zijn afwijkend vormgegeven; blinde plinten maximaal 1,5 meter hoog	Toegang parkeergarages zijn architectonisch ingepast; erfafscheidingen mee ontworpen; aan hof maximaal 1,5 meter hoog
7	Gevelbeëindiging bovenaan en dakvorm	Dakvorm accentueert het pand; variatie in dakvormen; heldere beëindigingen, unieke, visueel aantrekkelijke dakvormen per pand	Toepassen schuine kap óf geactiveerd/visueel aantrekkelijk dak
8	Textuur, materiaal, kleur en detaillering	Gebouwen in traditioneel Delftse materialen. Panden zijn uniek door zorgvuldige detaillering	Hoofdmateriaal baksteen, toegevoegde materialen natuurlijke uitstraling; kleur verschillend, maar samenhangend; variatie door detaillering, reliëf door negge + metselwerk/voeg; hof vooral lichte tinten, maar geen wit

Beeldkwaliteitsregels (als wijziging welstandsnota)

		Park	Boulevard	Laan	Straat
1	Algemene uitgangspunten	Verzameling verschillende statige panden (= villa's, herenhuizen)	Grotere schaal; monumentale panden samenhangend vormgegeven; hoekmarkering belangrijk	Statige Laanbebouwing; Laan is asymmetrisch van opbouw	Informeel; straat is asymmetrisch van opbouw
2	Gebouw in omgeving	Verspringende voorgevellijn	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof
3	Maatvoering	Ieder pand heeft een eigen plint; Elk herenhuis heeft 1 laag met een extra hoge verdieping	Één tot drie panden per veld; hoek wijkt af in hoogte	Minimaal twee panden per veld; per veld één pand met afwijkende hoogte begane grond verdieping	Elke woning eigen hoogte en beëindiging; per straatwand ten minste 1 woning met extra hoge verdieping
4	Bouvvolume en plasticiteit	Gevelwand is gevarieerde compositie (zie verkavelingstekening)	Hoekmarkering met Laan en Park belangrijk	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	Maximale variatie binnen de samenhang van de compositie
5	Gevelcompositie	Ontworpen als verschillende individuele villa's en herenhuizen	Compositie van verschillende panden; vlakke gevel zonder uitstekende delen	Gevel is per pand gebalanceerde compositie; uitkragende buitenruimten alleen aan de zonzijde	Pand is een afgeronde architectonische eenheid
6	Maaiveldaansluiting	Voordeur aan park, overgangszones meeontworpen	Plint over volledige begane grond; met overall eenzelfde uitstraling	Plint afwijkende vormgeving; trap/entreepartij binnen het gevelvlak	Individuele deur per woning; overgangszone meeontworpen: Delftse stoep; plint varieert
7	Gevelbeëindiging bovenaan en dakvorm	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	Hoek is afwijkend	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	Kapopbouw afgestemd op bezonning
8	Textuur, materiaal, kleur en detaillering	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof

Beeldkwaliteitsregels (als wijziging welstandsnota)

		Singel	Westvest	Veld 1	Veld 16
1	Algemene uitgangspunten	Panden samenhangend en uitnodigend vormgegeven; gericht op water en steeg	Statige bebouwing; voorkanten naar het water gericht	Bijzonder gebouw tussen bolwerk en station/stadskantoor, passend bij kleinschalige opbouw van blokken met verschillende panden	Bijzonder paviljoen in het park, contrasterend met omgeving, uniek
2	Gebouw in omgeving	Waterkant is transparant vormgegeven; langs steeg is bebouwing begeleidend	Gezicht naar historische stad	Gezicht naar historische stad en Westerkwartier	Gebouw contrasterend vormgegeven, maar past bij overige bebouwing
3	Maatvoering	Twee panden per veld; grotere korrel, variabele maatvoering	Minimaal twee panden per veld; per veld één pand met afwijkende hoogte begane grond verdieping	Veld is één pand; heldere parcellering	Veld is de korrel, geen parcellering
4	Bouwwolume en plastic	Gevarieerde opbouw; open karakter	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	Sculpturaal vormgegeven
5	Gevelcompositie	Vrije compositie, passend in veld	Gevel is gebalanceerde compositie; terugliggende delen en/of balkons	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	Vrije en expressieve compositie gevels, ramen, deuren, uitkragende balkons/loggia's, en roosters zijn onderdeel van de compositie
6	Maaiveldaansluiting	Buitenruimtes dichtbij water	Plint afwijkende vormgeving als begeleidend route langs het water	Plint over de hele begane grond; niet-woonfunctie in de plint op de begane grond mogelijk	Gebouw heeft heldere voet en voordeuren op het maaiveld, rondom voorkanten, (eventueel) laden en lossen meeontworpen
7	Gevelbeëindiging bovenaan en dakvorm	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	Duidelijke beëindiging met unieke bekroning, uitstekende delen geïntegreerd in het bouwwolume.
8	Textuur, materiaal, kleur en detaillering	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	⇐ Spoorzone Algemeen, Veld/hof	Afwijkende expressie (materiaal en/of kleur), transparante, lichte vormgeving

Beeldkwaliteitsregels (als wijziging welstandsnota)

		Veld 17	Station/Stadskantoor	Bedieningsgebouwen
1	Algemene uitgangspunten	Bijzonder gebouw aan eind van het park, contrasterend met omgeving, uniek, deel bedieningsgebouw kan opgenomen worden in dit veld	Bijzonder gebouw met afwijkende vormgeving, wel in samenhang kleinschalige binnenstedelijke situatie op snijvlak van Binnenstad en Westerkwartier	Zo compact mogelijk vormgegeven, duidelijke samenhang met geluidsschermen en de techniek van de tunnel, visuele verrijking OR
2	Gebouw in omgeving	Gebouw contrasterend vormgegeven, maar past bij overige bebouwing	Aansluiting op verschillende omliggende stedelijke ruimten en wijken/gebieden, zoals Westvest, Coenderstraat en Stationsplein	Afgestemd op stedelijke ruimte, gebouw voegt zich in de openbare ruimte, kan indien mogelijk als 'speelobject' gebruikt worden door voorbijgangers
3	Maatvoering	Veld is de korrel, eventueel bedieningsgebouw is onderdeel hiervan	Maatvoering en korrelgrootte van het gebouw afgestemd op de maatvoering van de Westvest en Coenderstraat	Compact vormgegeven, zo klein mogelijke footprint en hoogte
4	Bouwvolume en plasticiteit	Sculpturaal vormgegeven	Eén herkenbaar gebouw met plasticiteit door geledingen en/of verbijzonderingen van de gevel	Benadrukt richting van tunnel, compact en kleinschalig volume
5	Gevelcompositie	Vrije en expressieve compositie gevels, ramen, deuren, uitkragende balkons/loggia's, en roosters zijn onderdeel van de compositie	Verschil per aangrenzende stedelijke ruimte, natuurlijke onregelmatigheid, gelaagdheid gevel, deels geen/wel verdieping zichtbaar in de gevel, de gevel van de plint heeft een open, uitnodigend karakter	Roosters en gevelopeningen verbijzonderen de compositie van de gevel, open en uitnodigende uitstraling (sociaal veilig aanvoelen)
6	Maaiveld aansluiting	Gebouw heeft heldere voet en voordeuren op het maaiveld	Toegangen in voldoende hoge plint herkenbaar door variatie in hoogte van overstek en/of verbijzondering maaiveld, plint is verbijzondering van gebouw en ruimtelijk afgestemd op maaiveld openbare ruimte	Gebouw maakt onderdeel uit van de openbare ruimte
7	Gevelbeëindiging bovenaan en dakvorm	Duidelijke beëindiging met unieke bekroning, platte daken visueel aantrekkelijk, schoorstenen ed. geïntegreerd in het bouwvolume.	Verschillende hoogten en verbijzondering dakvorm door vormgeving en/of afwerking	Dakvorm onderdeel van architectonische vorm, bij voorkeur groen
8	Textuur, materiaal, kleur en detaillering	Afwijkende expressie (materiaal en/of kleur), begroeiing van dak en gevel gewenst	Ruwe diamant, regelmatige onregelmatigheid, materiaal vrij	Afwijkende expressie (materiaal en/of kleur), begroeiing van dak en gevel gewenst

Deel B Toelichting bebouwingsregels

In deel B, toelichting bebouwingsregels, worden de regels in de tabellen in deel A nader toegelicht en voorzien van referentiebeelden en tekeningen. Het doel van de regels is het realiseren van een ruimtelijk sterke en samenhangende wijk.

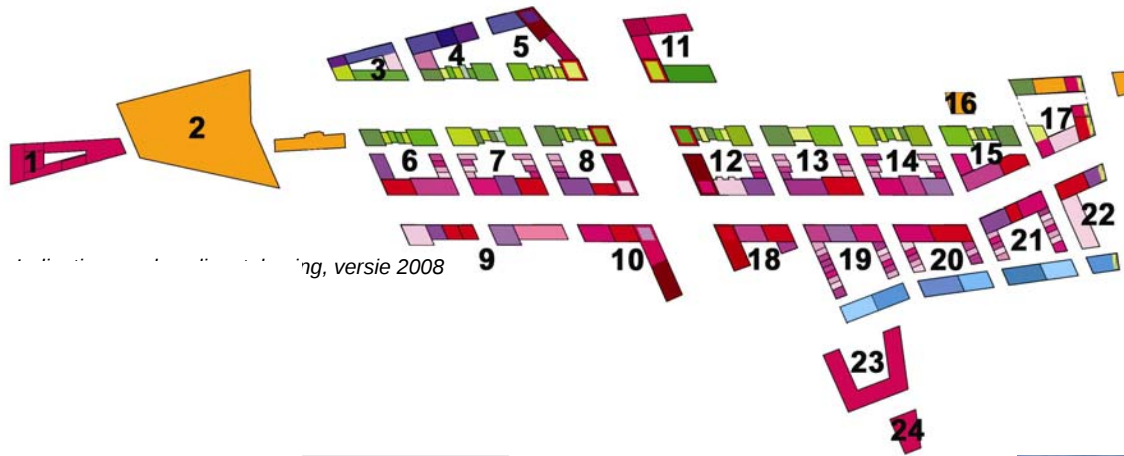
De algemene regels voor het gehele vastgoed in de Spoorzone staan onder **'Spoorzone'** en **'Veld'**.

Aanvullende regels staan onder de verschillende architectuurtypes. Daar worden de algemene regels – voor zover nodig – gedetailleerder ingevuld, zodanig dat per architectuurtype een eigen en herkenbare beeldkwaliteit ontstaat.

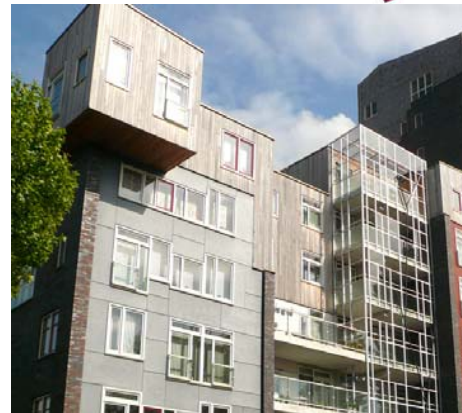
De onderwerpen zijn voorzien van een cijfer, deze verwijzen naar de bijbehorende regels in de tabellen in deel A.

Indien een bepaalde regel ontbreekt zijn er geen aanvullende of afwijkende eisen gesteld ten opzichte van de regels in **'Spoorzone'** en **'Veld'**.

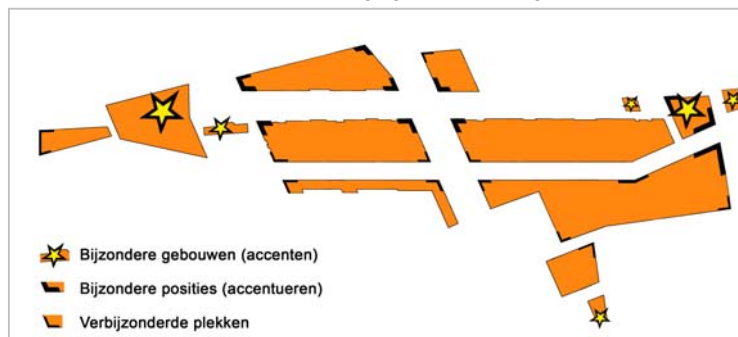
1	Algemene uitgangspunten
2	Gebouw in Omgeving
3	Maatvoering
4	Bouwwolume en plastiek
5	Gevelcompositie
6	Maaiveldaansluiting
7	Gevelbeëindiging bovenaan en Dakvorm
8	Textuur, materiaal, kleur en detaillering



'Stad van Ramen en Deuren'



Verschillende dakvormen, dakbeëindigingen en dakhoogten



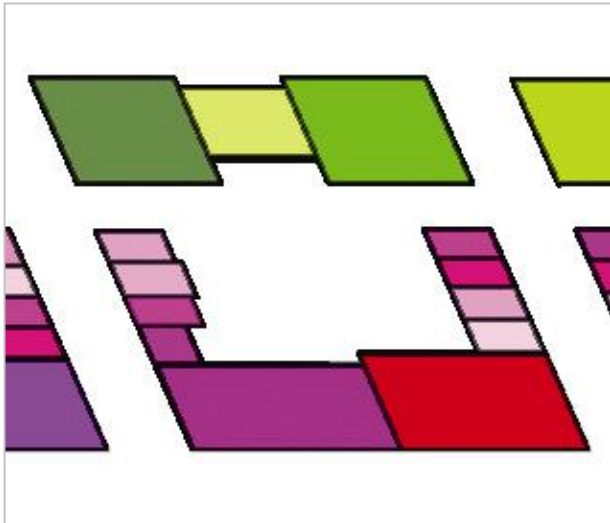
Accenten Spoorzone



Duidelijke herkenbare gebouwen als verschillende korrels

Spoorzone Algemeen

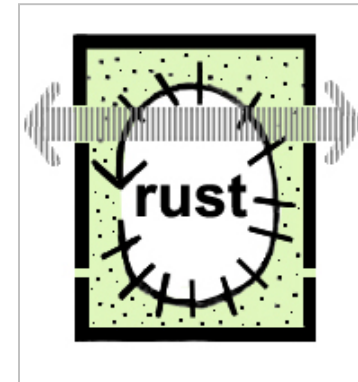
1. 'Stad van Ramen en Deuren' wordt uitgelegd in het hoofdstuk Beeldkwaliteitskader Spoorzone. Het heldere stedenbouwkundige raamwerk van het plan Busquets voorziet in een natuurlijke hiërarchie van openbare en (semi) openbare ruimten. De architectuurtypen worden afgestemd op deze verschillende stedelijke ruimten. Zie ook deel A 'Architectuurtype'. Naast de algemeen geldende regels zijn op bijzondere plaatsen in de structuur accenten gewenst voor de beoogde variatie en om de structuur te duiden (zie kaart accenten Spoorzone). Op bepaalde plaatsen wordt uitgegaan van bijzondere gebouwen (sterren). Onder bijzondere gebouwen worden verstaan: het stadskantoor/stationsgebouw, veld 17, het paviljoen in het park (veld 16) en de technische gebouwen op de tunnelmonden. De hoeken van de bebouwing langs het park, langs de boulevard en het begin of einde van de laan (dikke lijnen) hebben een bijzondere positie, daarom worden deze plekken geaccentueerd en dus verbijzonderd vormgegeven. Op een lager schaalniveau zijn hoeken en gebouwen in de knik van de laan (dunne lijnen) uitgelezen plekken om verbijzonderingen aan te brengen.
2. In de Spoorzone wordt gebouwd volgens de regels van de oude binnenstad (zie hoofdstuk Beeldkwaliteitskader Spoorzone), maar het sluit ook aan op de omliggende wijken.
De toegepaste architectuur verwijst niet naar een bepaalde tijd of modieuze stijl. Mede door middel van zorgvuldige detaillering wordt een eigen-tijdse architectonische expressie gerealiseerd.
3. Binnen het heldere raamwerk bestaat de Spoorzone uit velden.
De velden worden opgebouwd uit panden van verschillende grootte: villa's (appartementen) en herenhuizen (eengezinswoningen).
De korrelgrootte is indicatief vastgelegd in de verkavelingstekening.
4. Samenhang speelt in de Spoorzone een belangrijke rol. Er wordt ook gestreefd naar een veelheid aan variatie, maar het moet geen chaos worden. De bouwfasen die door de jaren heen ontwikkeld worden, moeten allemaal als een familie bij elkaar passen.
5. De gevelwand van een veld, bestaande uit meerdere panden, is een samenhangende compositie langs de desbetreffende stedelijke ruimte. Alle gevels die aan een openbare ruimte grenzen krijgen een voorgevelkwaliteit, zowel qua vormgeving als materialisering. Dit houdt in dat er geen gesloten/blinde gevels aan de openbare ruimte grenzen.
6. Om continuïteit en samenhang binnen een stedelijke ruimte te verkrijgen heeft de plint (= onderste laag) van een pand of woning een samenhangende vormgeving. Elk pand krijgt in de plint een eigen centrale, herkenbare voordeur/entree. De plint wijkt af binnen de compositie van de gevel. De plinten mogen *maximaal* 1,5 meter vanaf het maaiveld gesloten (blind) zijn. Gebruik van roosters in de plint minimaliseren en architectonisch inpassen.
7. Elk pand (villa of woning) krijgt bovenaan een heldere beëindiging in de vorm van een dakrand of een kap. De dakvorm accentueert de individualiteit van het pand. Variatie in dakvormen en -beëindigingen is uitgangspunt.
8. De gebouwen worden gebouwd in materialen die traditioneel toegepast werden in de Delftse binnenstad. Het hoofdmateriaal van de bebouwing is baksteen in natuurlijke Delftse kleuren met per pand een verschillende nuance. De gevels zijn niet geheel vlak, ze hebben reliëf. De plint van de panden/woningen krijgt een afwijkende kleur, materialisering of reliëf. Vakmanschap is meesterschap. Detaillering is vanzelfsprekend duurzaam en degelijk.



Veld: samenhangend geheel verschillende architectuurtypen



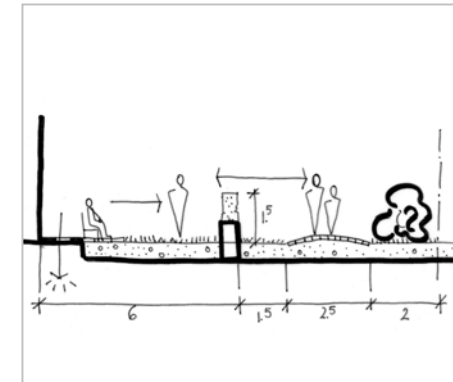
Hof krijgt lichte materialisering



Hof is licht en rustig: een inverse



Steeg: groen en openbaar toegankelijk



Erfafscheiding maximaal 1,5 meter hoog



Privacy in tuinen door hoogteverschillen of afstand creëren

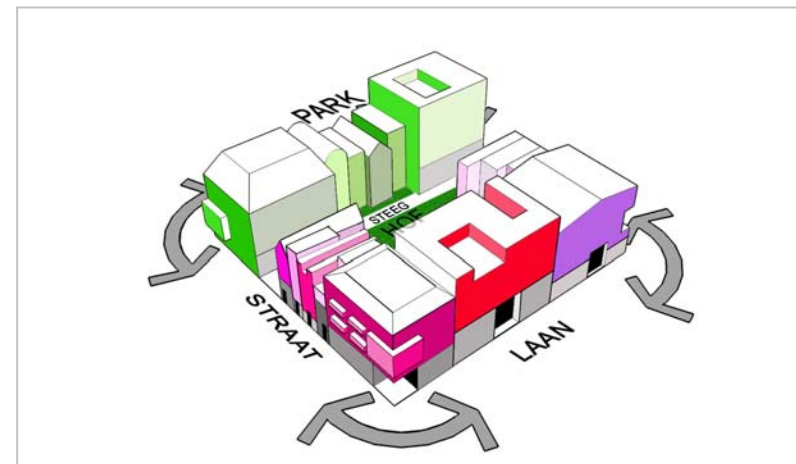
Veld /Hof

1. De ruimtelijke opgaven van verschillende architectuurtypes komen samen in één veld. Een veld ligt immers aan 4 verschillende stedelijke ruimten, die ieder een eigen ruimtelijke karakteristiek hebben. Deze gevelwanden bestaan steeds uit individuele panden. De stelregel is dat twee panden/woningen naast elkaar nooit hetzelfde zijn, ze variëren altijd in breedte en/of (verdiepings-) hoogte, dakvorm, materialisering of kleur. Architectonische ontwerpen worden niet in het zicht van elkaar herhaald, ieder pand is in principe uniek.
2. Veld is een samenhangend geheel van verschillende architectuurtypes. Op het schaalniveau van het veld speelt de wisselwerking tussen 4 architectuurtypes, met name op de hoeken waar ze bij elkaar komen. Hierbij wordt rekening gehouden met de hiërarchie van de verschillende stedelijke ruimten. De 4 gevelwanden vormen in de meeste gevallen een samenhangend hof (binnenterrein). De vormgeving van het hof is licht en rustig, een inverse van de diversiteit aan de buitenkant. De steeg door het hof is openbaar toegankelijk, bezoekers zijn hier te gast (semi openbaar). Het hof en de steeg hebben een groene uitstraling.
3. De hoogte en breedte van een panden (= villa's en herenhuizen) in het veld zijn afgestemd op de verschillende, aangrenzende stedelijke ruimten. Panden zijn gevarieerd door verschillen in breedte en/of hoogte. Binnen een gevelwand zijn niet alle panden even hoog.
4. Het veld wordt niet alleen ontworpen vanuit de kleine korrel maar ook als één samenhangend bouwvolume: een driedimensionale benadering van het veld en de stedelijke ruimte.
5. De velden kenmerken zich door een gevarieerde gevelindeling. Bij repetitie van gevelopeningen/ramen wordt een monotone uitstraling vermeden. De gevels hebben een verticale geleding. De ramen benadrukken de verticaliteit van de gevel, dat wil zeggen dat de hoogte van de opening gro-

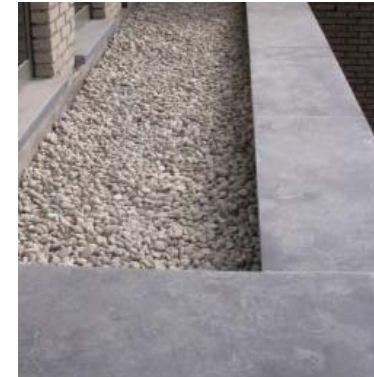
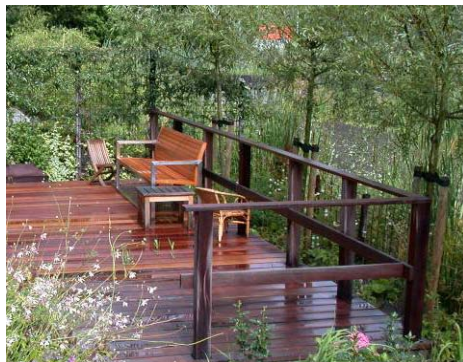
ter is dan de breedte. Ten behoeve van de unieke beëindiging van een pand kan de raamvorm van de bovenste verdieping afwijkend zijn. De bovenzijde van de gevelopeningen van naast elkaar gelegen panden liggen niet allemaal op één lijn. Omdat het veld als eenheid wordt opgevat, moet de architectuur ook 'de hoek omlopen'. Dit betekent dat de materialen en de beeldtaal die gebruikt worden aan één gevel terug te vinden zijn in de andere gevels van het veld. Hiermee worden blinde gevels ter plaatse voorkomen. Wel is er sprake van een heldere voorgevel met een entree. De hoeken van het veld zijn uitgelezen plekken om accenten aan te brengen.

6. Erfafscheidingen zijn meeontworpen met de woning en in het hof maximaal 1,5 meter hoog. Privacy van de buitenruimte van een woning kan worden gerealiseerd door het toepassen van hoogteverschillen in het 'maaveld'.

De toegang van parkeergarages worden opgelost binnen de architectuur van het gebouw dan wel de plint van het gebouw. Eventuele losse toegangsgebouwen worden op logische wijze in de inrichting van het hof ingepast en draagt door de vormgeving bij aan de kwaliteit van het hof.



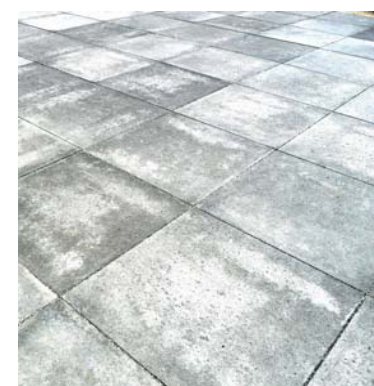
Veld is een eenheid, architectuur 'loopt de hoek om'



Buitenruimtes zijn meeontworpen met de woning



Plint wijkt af binnen de compositie van de gevel en is max. 1,5 meter blind



Bijzondere dakbedekking platte daken



Dakterrassen, daktuinen, dakbedekkingen en verschillende dakvormen dragen bij aan een gevarieerd beeld

Variatie in kap- en dakvormen

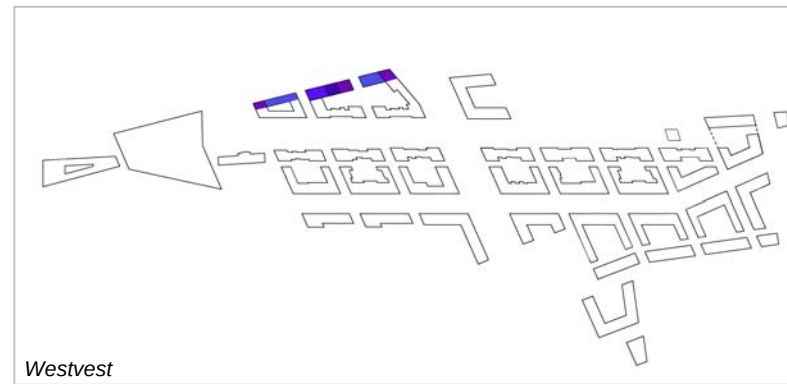
7. Er wordt een schuine kap toegepast óf gebruik gemaakt van een geactiveerd of visueel aantrekkelijk dak: dit houdt bijvoorbeeld in dat het dak een dakterras heeft, voorzien is van groen (bijvoorbeeld sedum) of een andere aantrekkelijke dakbedekking heeft (bijvoorbeeld grote kiezels). De panden krijgen een heldere beëindiging aan de bovenzijde. De bovenste verdieping(en) kunnen afwijkend vormgegeven worden ten opzichte van de rest van de gevel om deze beëindigen (omkadering) te benadrukken.
8. De toegepaste traditionele Delftse materialen zijn baksteen in natuurlijke kleuren, natuursteen of hoogwaardig beton. Kozijnen zijn afgestemd op de architectuur. Het toepassen van stenen in een lichte tint is aan de buitenkant van een veld niet toegestaan. De toegevoegde materialen hebben een natuurlijke uitstraling. Gebruik van kleuren en kleuraccenten in de bebouwing is toegestaan. Variatie en reliëf wordt aangebracht door middel van verschillende voegvormen, metselverbanden of voegkleuren en verschil in neggedieptes. In het hof is een lichte materialisering toegestaan.
Goten, dakranden, hemelwaterafvoeren en overgangen in materialisering ed. worden zodanig vormgegeven dat deze een lange levensduur hebben en een logisch onderdeel van het architectonisch ontwerp vormen.



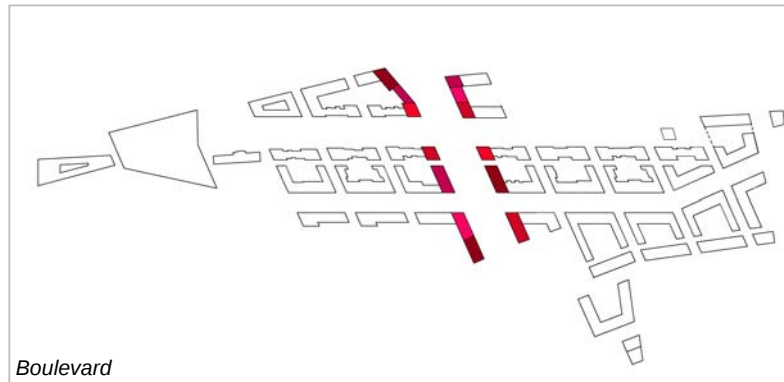
Entree parkeergarage binnen de architectuur van de gevel



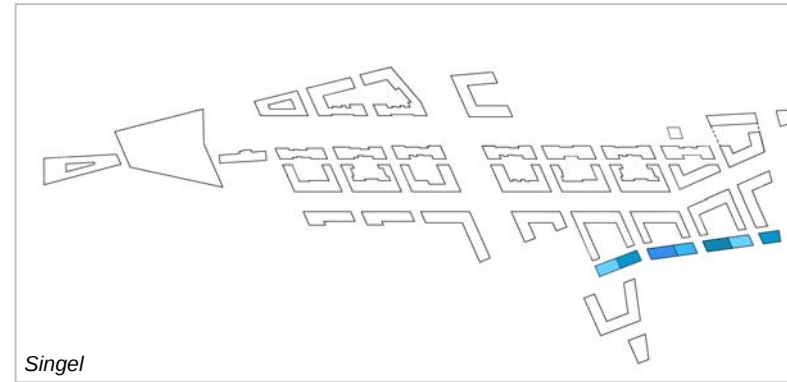
Park



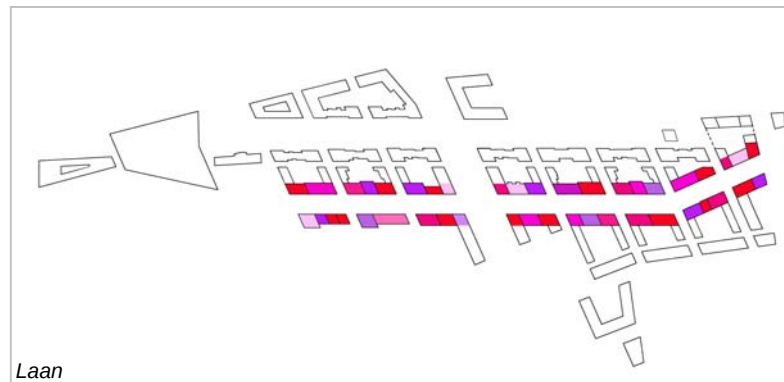
Westvest



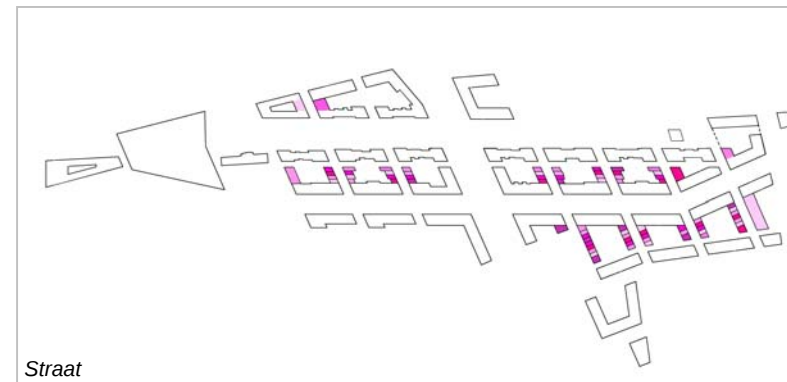
Boulevard



Singel



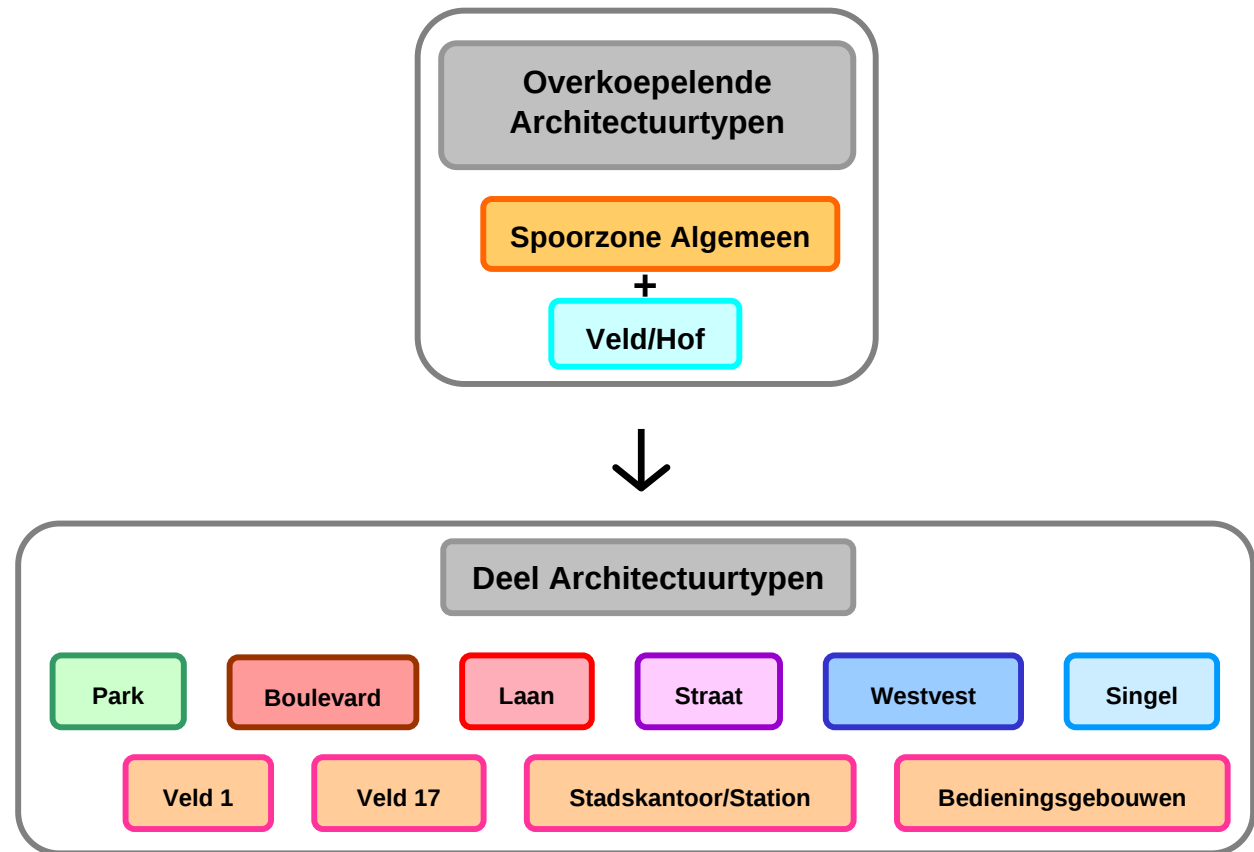
Laan

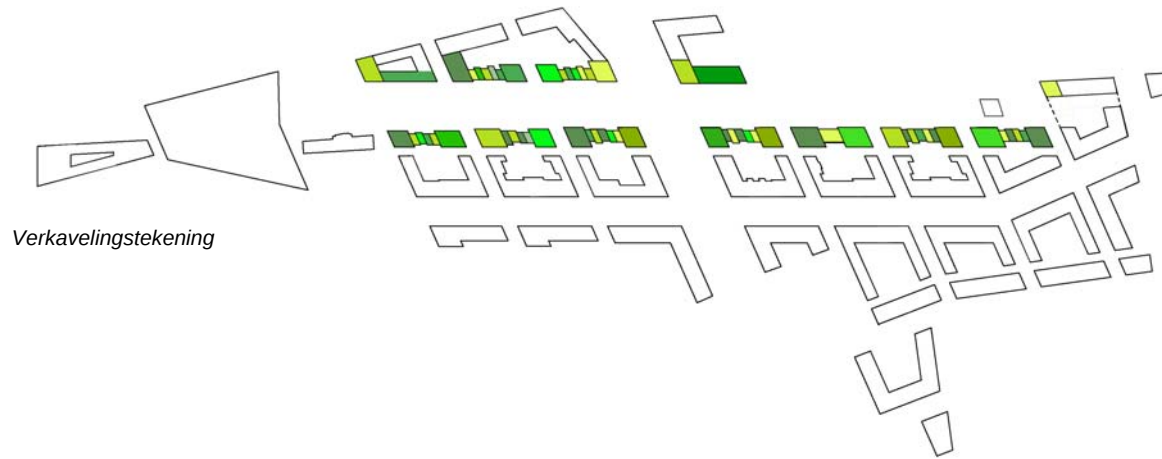


Straat

Deel architectuurtypen

De overkoepelende architectuurtypen Spoorzone Algemeen en Veld/Hof gelden voor alle gebouwen in de Spoorzone. Per stedelijke ruimte of bijzonder gebouw zijn er echter **aanvullende** regels opgesteld. Dit zijn de deelarchitectuurtypen. Hiernaast staat een overzicht van de onderverdeling over de verschillende stedelijke ruimten.





Verkavelingstekening



Ieder pand een eigen plint



Statige villa's aan het park



Woning uniek onderdeel van parkwand, geen zichtbare herhaling



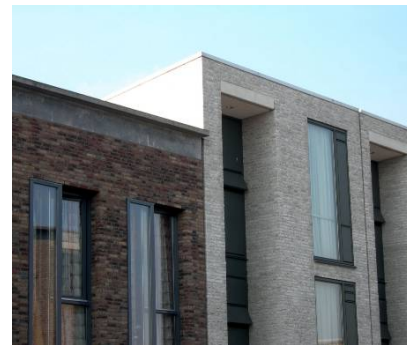
Iedere woning een eigen, unieke entree



Buitenruimte als onderdeel appartementen villa



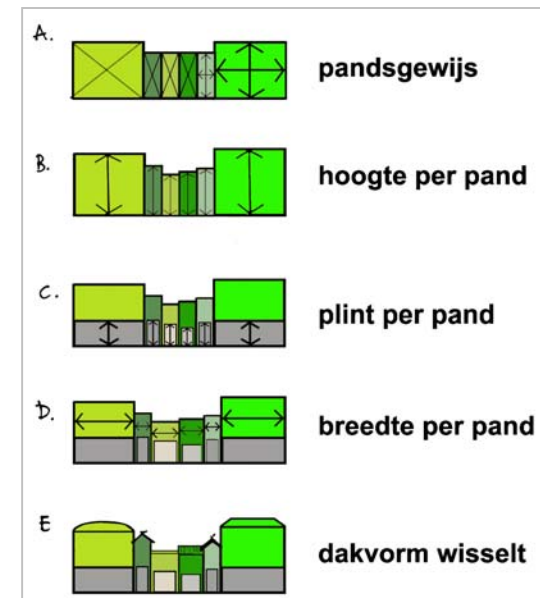
Variatie in hoogte woning, gevelindeling en hoogtepositie ramen



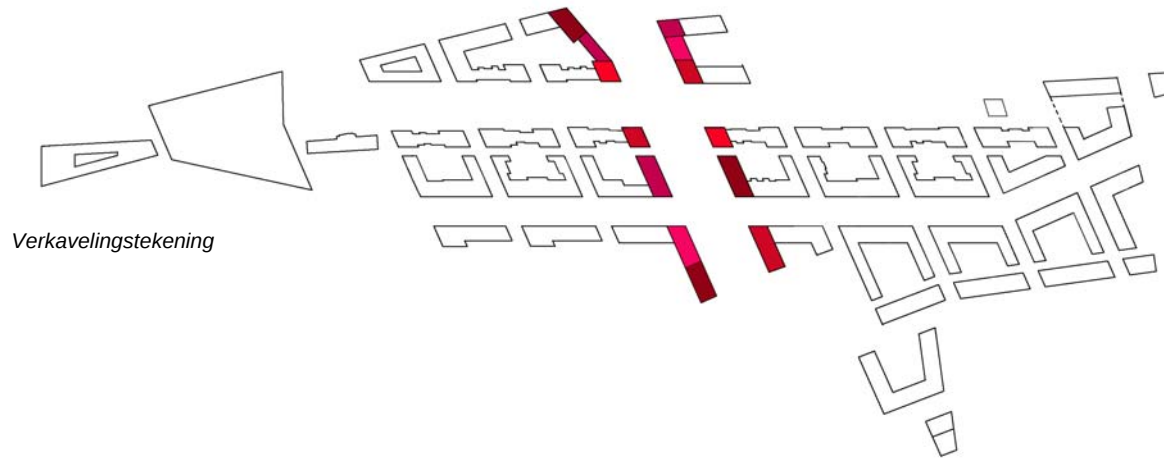
Park

(zie ook regels Spoorzone Algemeen en Veld/Hof)

1. Langs het park staat een verzameling statige panden. Herenhuizen en appartementenvilla's wisselen elkaar af en zijn steeds verschillend (zonder zichtbare herhaling van een ontwerp).
2. De herenhuizen tussen de hoekpanden worden terugliggend (maximaal 3 meter) gebouwd. De voorgevellijn van de herenhuizen mogen onderling verspringen.
3. De kleinste eenheid langs het park is het pand (één villa/herenhuis, met één voordeur). De panden zijn uniek doordat ze verschillen in breedte en/of bouwhoogte en/of extra verdiepingshoogte. De panden krijgen hierdoor extra cachet, zoals de panden in de binnenstad. Elk pand heeft in ieder geval 1 verdieping met een extra hoge verdiepingshoogte (ten opzichte van standaard bouwvoorschrift). Daarnaast heeft ieder pand een eigen plint.
4. De gevelwand is een gevarieerde compositie van verschillende panden (zie verkavelingstekening).
5. De panden zijn stuk voor stuk ontworpen als individuele stadsvilla's en herenhuizen. Ieder pand heeft zijn eigen afgeronde compositie.
6. De panden krijgen de voordeur aan park, aan deze kant zit het adres van de woning. Het perceel krijgt ook een toegang aan de steeg. De overgangszones aan de park- en steegkant zijn meeontworpen met het pand. Een erfafscheiding (haagje, hekje, plantenbak etc.) aan de parkzijde wordt maximaal 1 meter hoog, aan de steegzijde mag deze net als bij de andere panden rondom het hof maximaal 1,5 meter hoog worden.



Gevelwand met verschillende panden qua breedte/hoogte en gevelindeling



Verkavelingstekening



Verschillende grote panden (korrels)



Ieder pand een unieke deur (entree)



Pand herkenbare plint



Balkon binnen gevel



Ieder pand een eigen plint



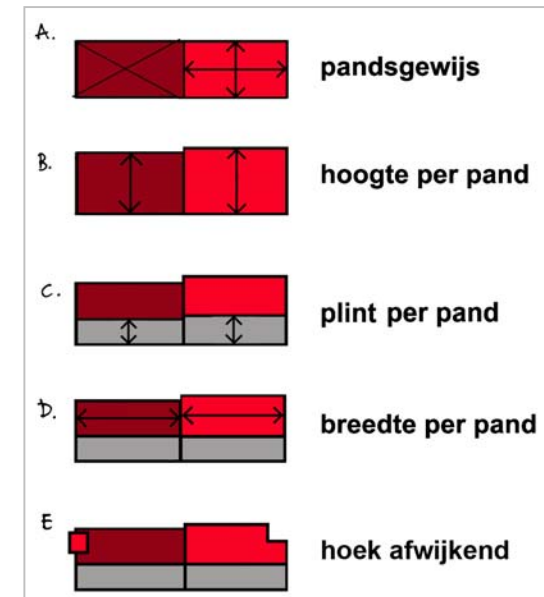
Straatwand: verschillende panden met plint en duidelijke beëindiging aan bovenzijde



Boulevard

(zie ook regels Spoorzone Algemeen en Veld/Hof)

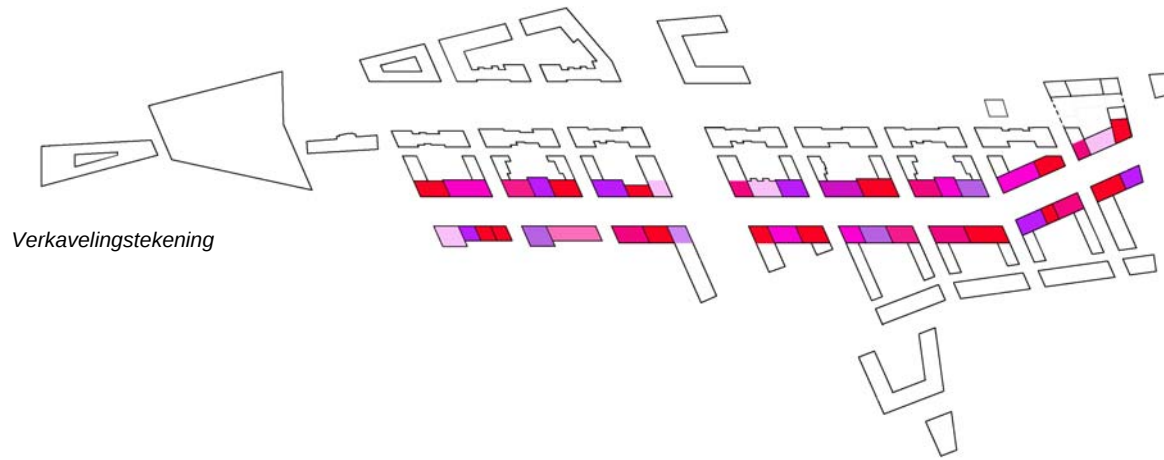
1. Langs de Boulevard hebben de panden – in aansluiting op deze stedelijke ruimte – een grotere schaal dan in bijvoorbeeld de Laan. Het zijn monumentaal vormgegeven panden, statig en samenhangend. Op de hoeken van de velden worden de panden gemarkeerd met een verbijzondering.
3. De kleinste eenheid in de Boulevard is het pand. Per veld worden er tussen de één en drie panden gebouwd. De hoeken van het veld wijken af in hoogte om deze te accentueren. De verdiepingshoogte van de plint van de panden verschilt onderling.
4. De hoekmarkering van het veld is in de volume opbouw van een pand erg belangrijk. In de plastic van de gevel krijgt de plint een afwijkende vormgeving.
5. De Boulevard bestaat uit een compositie van verschillende panden. De panden zijn stuk voor stuk afgeronde architectonische eenheden. Gevelopeningen van twee op elkaar aansluitende panden zijn verschillend (geen repetitie). De panden hebben een heldere, overwegend vlakke gevel, waarbinnen ramen, balkons en loggia's opgelost worden, er zijn geen uitstekende delen aan de gevel.
6. De panden in de Boulevard hebben een plint die de volledige begane grondvloer beslaat om er extra cachet te geven. De plint krijgt overal een gelijkwaardige uitstraling om de continuïteit en monumentaliteit van de boulevard te benadrukken.
7. De panden krijgen een heldere, eigen gevelbeëindiging, waarbij de hoeken afwijkend zijn vormgegeven.



Beëindiging met afwijkende hoek



Ieder pand een eigen plint



Verkavelingstekening



Balkons kragen niet of beperkt uit



Ieder pand een eigen plint



Ieder pand heeft een unieke deur (entree)



Straatwand door verschillende korrels, met plint en duidelijke beëindiging aan bovenzijde



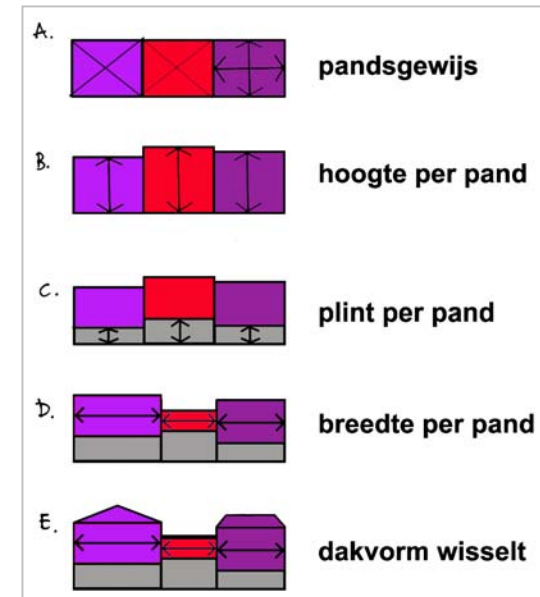
Voorgevel loopt de hoek om, bij hoeken balkons aan zijgevel



Laan

(zie ook regels Spoorzone Algemeen en Veld/Hof)

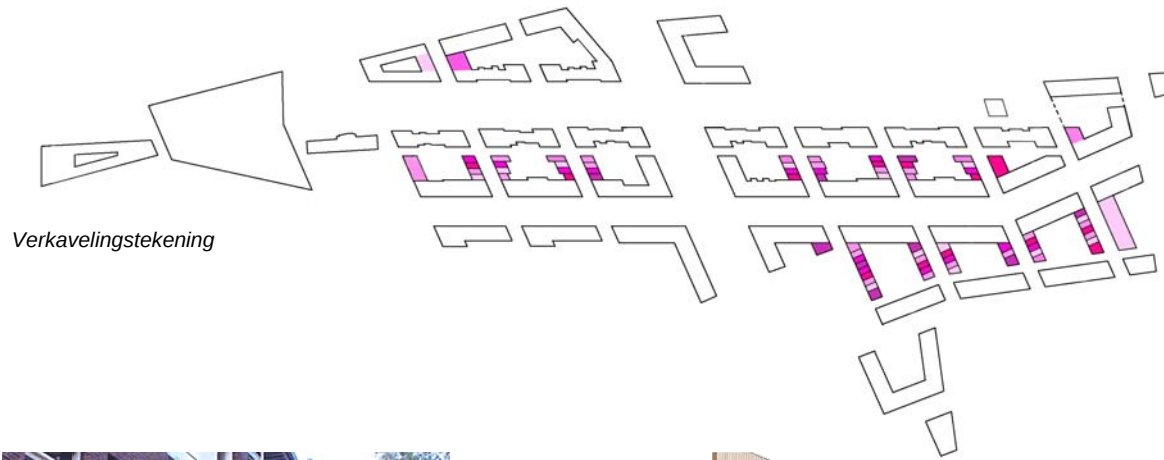
1. De bebouwing langs de Laan is statig. Deze is kleinschaliger dan de bebouwing langs de Boulevard. De stedelijke ruimte van de Laan is asymmetrisch van opbouw; door de verschillende ligging op de zon krijgen de woningen een andere oriëntatie. Dit uit zich onder andere in buitenruimten en kapvormen.
3. De kleinste eenheid in de Laan is het pand, deze bestaat uit meerdere appartementen, die tezamen één villa vormen. Langs de Laan heeft één veld *minimaal* 2 panden (zie de verkavelingstekening). Per veld heeft tenminste één pand een begane grond met een afwijkende verdiepingshoogte.
5. De panden zijn stuk voor stuk afgeronde architectonische eenheden met een uitgebalanceerde compositie. Het pand heeft een overwegend vlakke gevel: ramen en balkons of loggia's zijn overwegend binnen de massa opgelost. Aan de zongevel (oostelijke straatwand) mogen balkons beperkt uitkragen. Aan de zijgevel van de hoekpanden mogen uitstekende balkons of loggia's komen.
6. De plint is een continue doorgaande begeleiding van de laan, hiertussen moet eenheid worden gezocht in een doorgaande materialisering. Elk pand krijgt zijn eigen plint, deze krijgt een afwijkende/verbijzonderde vormgeving in de compositie van de gevel.
De entree van een pand, inclusief eventuele trap, ligt binnen het gevelvlak dan wel de bouwmassa.



Afwijkende plint



Bijzondere hoeken



Verkavelingstekening



Woningen met 'Delftse Stoep'



Verschillende en extra hoge verdiepingshoogten



Ieder pand is uniek, geen zichtbare herhalingen



← Plint varieert tussen 0,50 cm en 2 verdiepingen →

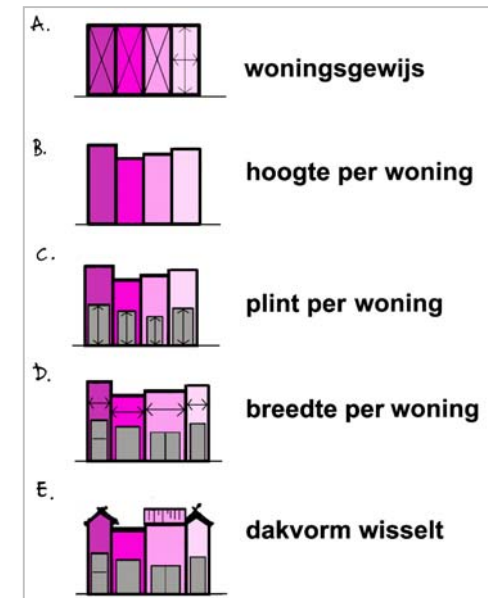
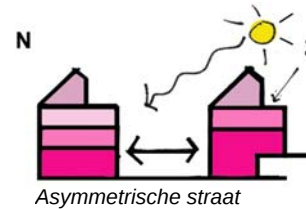


Woning afgestemd op oriëntatie

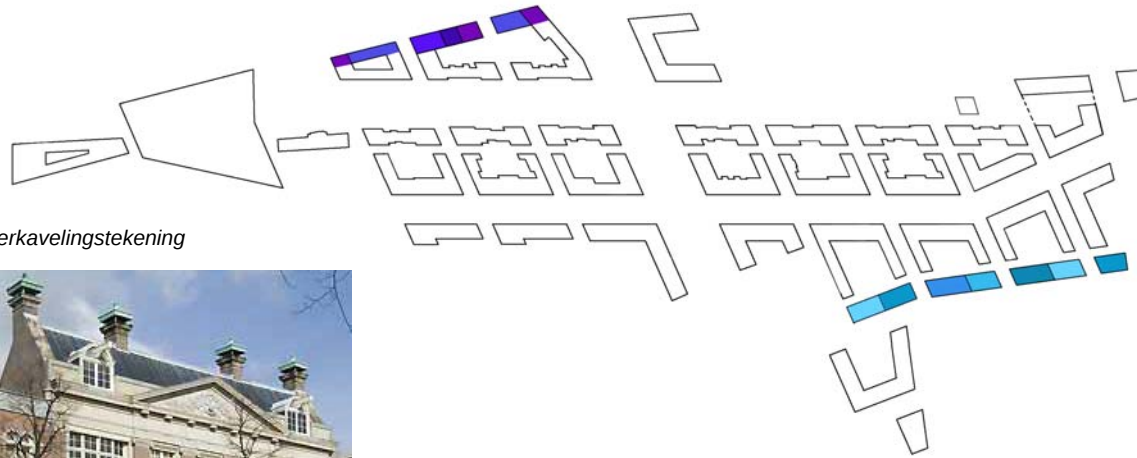
Straat

(zie ook regels Spoorzone Algemeen en Veld/Hof)

1. De straten krijgen een informele sfeer. De ligging ten opzichte van de zon zorgt voor een verschillende woningoriëntatie aan de noord- en de zuidzijde van de straat. Daardoor wordt de straat asymmetrisch van opbouw en beeld.
3. De kleinste eenheid in de straat is de woning. Elke woning heeft een eigen hoogte en beëindiging. Per straat worden verschillende en extra hoge verdiepingen toegepast om net als in de binnenstad bijzondere woningen te creëren.
4. De compositie van de woninggevel is gevarieerd, daarnaast is hij ook afgestemd op de compositie van de gehele straatwand.
5. Elke woning wordt als afgeronde architectonische eenheid ontworpen. Er is sprake van een zorgvuldige compositie per pand.
6. De plint van iedere woning is anders en varieert tussen 50 cm en 2 bouwlagen. Iedere woning heeft een eigen, unieke voordeur. De overgangszones met de openbare ruimte aan de voorzijde worden meeontworpen met de woning: de 'Delftse stoep', de vormgeving ervan draagt bij aan het informele collectieve karakter van de straat.
7. De vorm en het gebruik van het dak wordt aangepast op de oriëntatie en de bezonning. Het toepassen van verschillende dakvormen per pand kan bijdragen aan de beoogde variatie.



Unieke panden met individuele 'Delftse stoep'



Verkavelingstekening



Westvest: statige panden



Westvest: souterrain aan laag gelegen route



Singel: terrasvormige opbouw

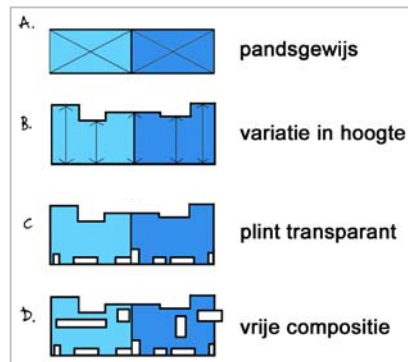


Singel: terrassen en balkons aan de waterkant en op de zonzijde

Singel

(zie ook regels Spoorzone Algemeen en Veld/Hof)

1. In aansluiting op de nabij gelegen wijk Voorhof hebben de blokken langs de singel een grootschaliger karakter. De oostgevel sluit aan bij de rustige binnenwereld van het aanliggende hof met (semi) openbare steeg. De gevel aan de zijde van het water heeft terrassen en is gearticuleerd en gedifferentieerd.
2. De panden zijn door een meer open vormgeving op het water georiënteerd. Aan deze zijde geen zware dichte gevels. De panden vormen aan de oostzijde een begeleiding van de steeg.
3. Het blok bestaat uit tenminste 2 panden langs de singel (zie verkavelingstekening). Ondanks de grotere korrel heeft het blok een variabele maatvoering in hoogte en gevelopbouw.
4. Langs het water hebben de panden een gevarieerde opbouw en een open karakter om optimaal gebruik te maken van de gunstige ligging aan het water en op de middagzon (terrassen en/of balkons).
5. Het blok heeft een vrije compositie, passend in de compositie van het gehele veld. Boven het water zijn uitkragende balkons toegestaan.
6. Buitenruimtes op de begane grond worden zo dicht mogelijk bij het water

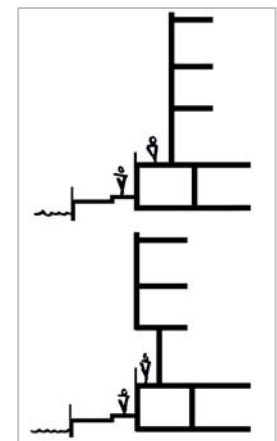
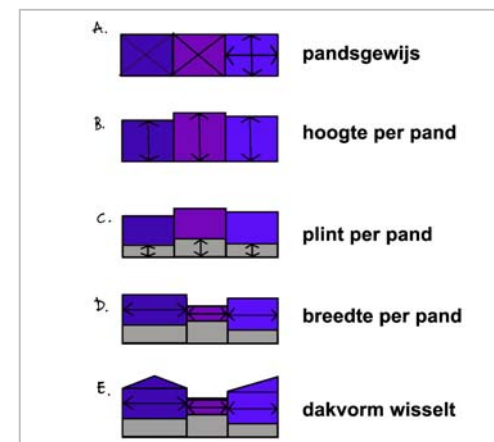


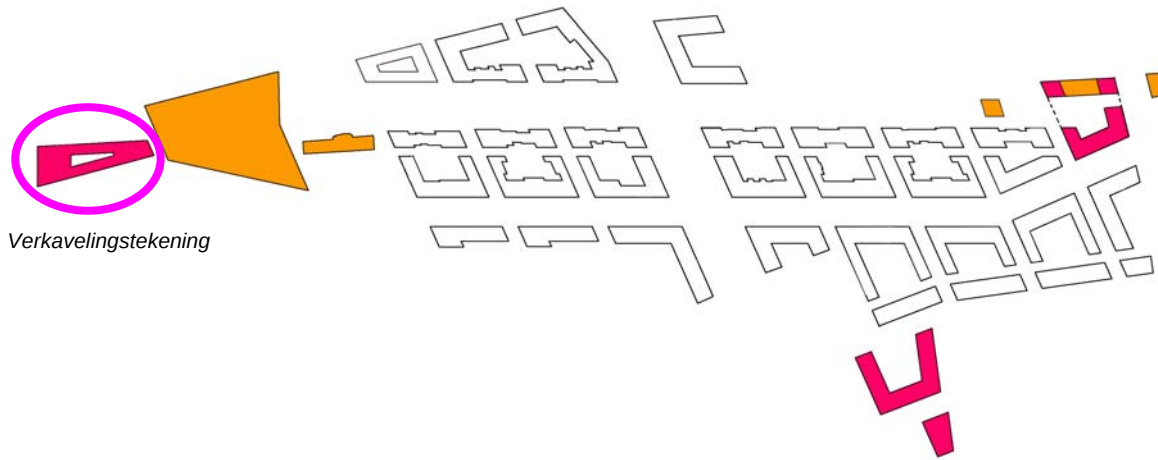
gesitueerd. De woningen worden ontsloten vanuit de straat of steeg. Vanuit de plint is er een visuele relatie met de omgeving, de plint bevat hoofdzakelijk woonfuncties en is niet gesloten.

Westvest

(zie ook regels Spoorzone Algemeen en Veld/Hof)

1. De bebouwing langs de Westvest is statig met de voorkanten naar het water gericht.
2. De bebouwing vormt het gezicht van de Spoorzone naar de historische binnenstad van Delft en is passend bij dit beeld vormgegeven.
3. De kleinste eenheid aan de Westvest is het pand. Langs de Westvest heeft één veld minimaal 2 panden (zie de verkavelingstekening). Per veld heeft tenminste één pand een begane grond met een afwijkende verdiepingshoogte. Elk pand is verschillend door een eigen hoogte en/of breedte.
5. De panden zijn stuk voor stuk afgeronde architectonische eenheden, met een gebalanceerde compositie. Het pand heeft een overwegend glad gevelvlak, ramen en terugliggende balkons of loggia's zijn binnen de massa opgelost.
6. De plint is een continue doorgaande begeleiding langs het water met laag gelegen fiets-/looproute.





Verkavelingstekening



Één gebouw, bestaat uit verschillende herkenbare delen.



Plint is bindend element het gebouw



Heldere parcellering maakt verschillende delen herkenbaar



Aan pleinzijde bijzondere plint, publieksgerichte functies gewenst



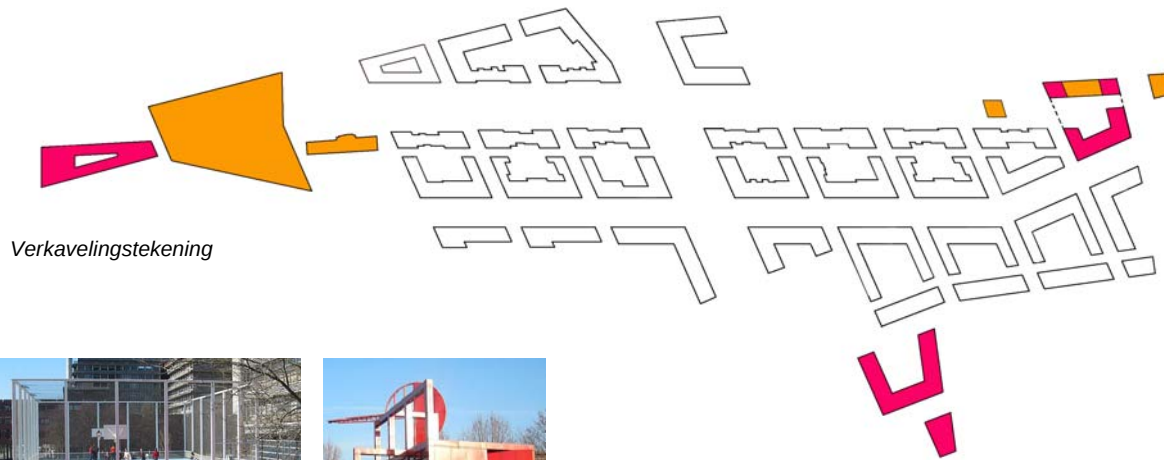
Veld 1

(zie ook regels Spoorzone Algemeen en Veld/Hof)

1. Veld 1 heeft een unieke ligging tussen het StadskantoorStation en het bolwerk. Daarnaast grenst het gebouw aan de Westvest en de Laan (Coenderstraat). Door de omvang van het veld is sprake van één gebouw, dat bestaat uit verschillende herkenbare delen.
Qua architectuur is dit veld familie van de rest van de velden.
Aan de zijde van het bolwerk heeft het gebouw een (hoogte)accent.
2. De bebouwing vormt het gezicht van de Spoorzone naar de historische binnenstad van Delft, het Westerkwartier en het nieuwe bolwerk. Het gebouw is passend bij dit beeld vormgegeven.
3. Het veld bestaat uit één pand met daarin verschillende woningen. Deze zijn binnen het pand door een heldere parcellering herkenbaar.
6. De plint bestaat uit tenminste de gehele begane grond. Mogelijk wordt het onderscheid tussen plint en bovenbouw ondersteund door publieks-gerichte activiteiten (geen parkeren) in aansluiting op de aangrenzende openbare pleinruimte.
7. Het pand kent verschillende kap en/of dakvormen met verschillende hoogten. De dak- en gootlijn varieert, zodat een afwisselend silhouet ontstaat.



Pand kent verschillende dakvormen met verschillende hoogten.



Verkavelingstekening



Plint is onderdeel van de compositie



Slanke hoogte accenten maken onderdeel uit van de compositie



Veld 16 is een toegankelijk uitnodigend paviljoen



Daken gebruiken als daktuin



Binnenterrein groene gevels voor relatie tussen ecozone en park



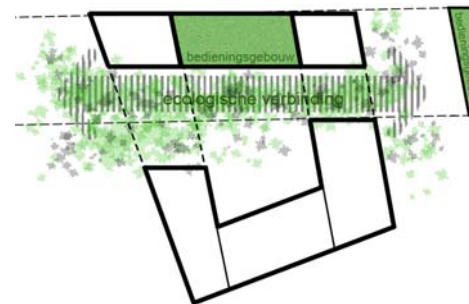
Veld 16 en 17

(zie ook regels Spoorzone Algemeen en Veld/Hof)

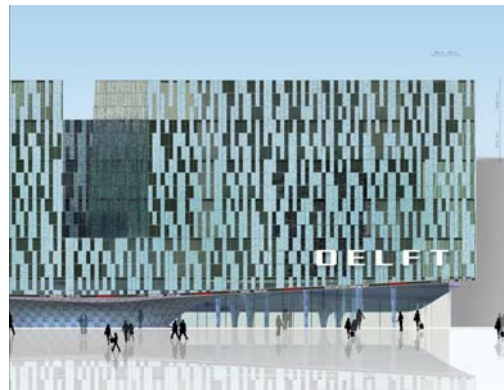
1. Veld 16 en 17 hebben een unieke ligging aan het zuidelijke einde van het park. Veld 16 staat in het park, veld 17 staat recht tegenover het Stads-kantoor. Door zijn schaal en vormgeving is Veld 17 een contrast met de omliggende velden. Aan de zijde van het park heeft het gebouw een hoogteaccent. Een aantal tunnel gerelateerde technische functies aan de zuidzijde van de Spoor tunnel kan een integraal onderdeel van dit veld worden. Veld 16 staat vrij in de ruimte en is van alle zijden benaderbaar.
2. Veld 16 en 17 wordt contrasterend vormgegeven ten opzichte van de andere velden, maar de gebouwen passen wel in hun omgeving.
3. Het Veld is hier de kleinste eenheid; er is sprake van één gebouw. Bij veld 17 is de technische functie hier visueel een onderdeel van.
4. Veld 16 en veld 17 zijn sculpturaal vormgegeven. De architectuur loopt rondom door, met voorkanten aan de openbare ruimte en bij veld 17 ook aan het binnenterrein.
Bij veld 17 dragen de gevels bij aan het woonkarakter. Door het toepassen van verticale geleiding in de hoogteaccenten wordt de hoogte en slankheid ervan benadrukt.
5. De gevel van de velden heeft rondom een vrije en expressieve compositie: ramen, deuren, uitkragende balkons en/of loggia's en roosters zijn onderdeel van deze compositie. De gevels van veld 16 zijn rondom zorgvuldig ontworpen. Ze zijn uitnodigend en aantrekkelijk om zien. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van begroeide gevels of het inzetten van een bijzondere compositie van gevelelementen.
5. De plint van veld 17 is onderdeel van de compositie. Er is vanuit de plint een visuele relatie met de omgeving, de gevels van de woongedeelten bevat daarom woon- en/of werkfuncties aan de openbare ruimte en is

niet gesloten. Gebouw heeft heldere voet en (voor)deur op het maaiveld. Veld 16 heeft een publieksfunctie, de entree is ruim en zichtbaar gepositioneerd. Het gebouw nodigt uit tot verblijven. In het ontwerp wordt rekening gehouden met zowel een aantrekkelijke dag- als nachtsituatie.

7. Zowel veld 16 als veld 17 worden aan de bovenzijde op een bijzondere wijze beëindigd. Dit kan op een sobere manier uitgevoerd worden, bijvoorbeeld als inkaderende dakrand. Maar het kan ook op een sculpturale en unieke manier uitgevoerd worden. De (platte) daken van de lagere delen zijn visueel aantrekkelijk, bijvoorbeeld door middel van een vegetatiedak of daktuin. Technische ruimten en schoorstenen worden visueel geïntegreerd in het bouwvolume. Bij veld 16 wordt laden en lossen meewontworpen met het gebouw.
8. Veld 16 en 17 kijken af in materiaal/kleur en expressie ten opzichte van hun omgeving. Toepassen van groene daken/gevels is een mogelijkheid om de ecologische verbinding te versterken die door veld 17 loopt en het binnenterrein een groene uitstraling te geven.
De constructie en materialisering van veld 16 is licht en transparant. Indien er gebruik gemaakt wordt van hergebruikte elementen moet de aanbouw licht en transparant zijn.



Één gebouw, contrasterend vormgegeven



Afbeeldingen uit het winnende prijsvraagontwerp van Mecanoo, 14 juni 2007

Station/Stadskantoor

Het stadskantoor annex spoorwegstation vormt een bijzonder opgave binnen de Spoorzone. Voor dit nieuwe complex is een prijsvraag gehouden, waarbij Mecanoo heeft gewonnen. In het kader van de planontwikkeling is voor het beeldkwaliteit afgesproken dat het winnende prijsvraagontwerp en het daaraan ten grondslag liggende Programma van Eisen de basis vormt en nader wordt uitgewerkt in regels voor welstands-

Programma van Eisen Stadskantoor/Stationshal 10 mei 2006/21 januari 2008

- groot gebouw passend in veel kleinschaliger omgeving
- aansluiting qua sfeer en uitstraling op de Delftse (monumentale) binnenstad
- architectuur gebouw niet tijdsgevoelige trends en mode verschijnsel
- gebouw past zowel in dag- als nachtsituatie
- aansprekende experimentele architectuur (Delft als architectuurstad)
- stationshal onderdeel van gebouw, maar herkenbaar ten opzichte van stadskantoor/publiekshal
- gebouw moet eenheid uitstralen doch zichtbaar/afleesbaar dat het twee verschillende functies betreft
- duurzaamheid moet integraal onderdeel zijn van architectuur
- gebouw niet te massaal overkomen door o.a. toepassen verticale geleiding in gevels
- gebouw is uitnodigend voor het bezoekend publiek, zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde

beoordeling. In onderstaande tekstkaders wordt hierop kort ingegaan. Bij het opstellen van de regels heeft afstemming plaats gevonden op het Voorlopig Ontwerp van Mecanoo alsmede de advisering door de welstandscommissie en het bouwmeesteroverleg over het Voorlopig Ontwerp.

Het nieuwe Kantoor & NS station, Delft, Mecanoo, 14 juni 2007

- samengesteld volume, wel één samenhangend gebouw een terugliggende plint
- bovenrand plint heeft golvend verloop afgestemd op entrees, met lichtkrant als onderrand van volume van kantoorgebouw boven deze plint
- herkenbare patio's in de gevel als verwijzing naar stegen stad
- gebouw past zowel in dag- als nachtsituatie
- gevel bestaand uit glazen verdiepingshoge gevelpanelen met gevarieerde uitstraling

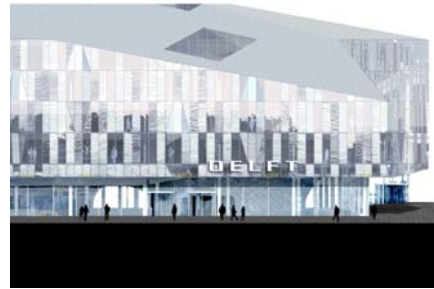
VO Het Nieuwe Kantoor en NS station Delft, 5 september 2008

pluspunten uit de beoordelingen:

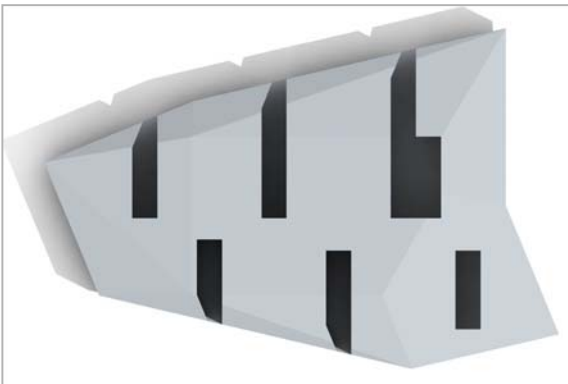
- + totale massa is aanzienlijk verkleind
- + daardoor meer openbare ruimte met onder andere een toegangsruimte voor het nieuwe stadskantoor
- + laden en lossen stadskantoor en commerciële functies in station niet meer in openbare ruimte, maar ondergronds
- + geen losse installaties c.a. op het dak, deze zijn in de kap ingepast



'Ruwe diamant'



Verschillende dakhoogten en bijzondere dakvorm door de vormgeving en/of afwerking



Verticale geleding, bv door het toepassen van verticale ramen/gevelpanelen.

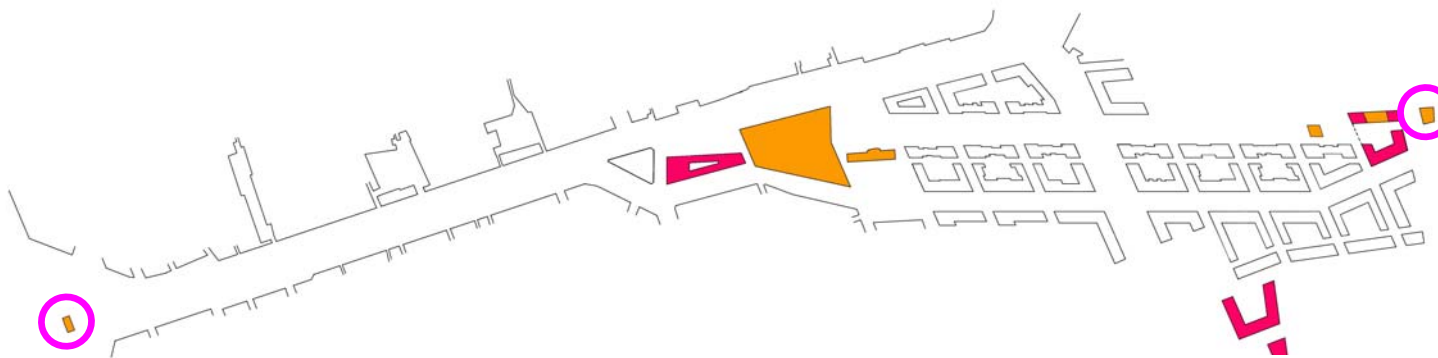
Station/Stadskantoor

1. Gebouw is een icoon; een bijzonder, compact gebouw met afwijkende vormgeving, wel in samenhang met de kleinschalige binnenstedelijke situatie. Naast een relatie met de historie dient ook Delft als innovatieve stad tot uiting te komen in de architectuur. De vormgeving is niet modieus of trendgevoelig. Stadhuishal en stationshal zijn levendige, unieke ruimten in de stad. Ze maken een 'onvergetelijke indruk' op de bezoeker. In het ontwerp wordt rekening gehouden met zowel een dag- als een nachtsituatie. Dit houdt in dat de openbare, toegankelijke uitstraling van het gebouw zowel overdag als 's nachts aanwezig is. Het gebouw is 's nachts geen donkere, anonieme plek.
2. Het gebouw sluit aan op verschillende omliggende stedelijke ruimten en wijkengebieden. Het gebouw is alzijdig: aan alle kanten is sprake van een voorgevelkwaliteit. Laden en lossen en technische ruimten, zoals trafo's, worden in principe uit het zicht opgelost en niet in de openbare ruimte. De toegangen tot het ondergronds laden en lossen en het fietsparkeren worden zorgvuldig in openbare ruimte ingepast.
3. De volumeopbouw afstemmen op de kleinschalige omgeving. Ervaring van de massaliteit van het totale volume door middel van de volumeopbouw en de gevelindeling beperken.
4. Het gebouw is één samenhangend geheel; het is een zorgvuldig geslepen diamant. Het gebouw vormt een 'gelede monoliet' met een differentiatie in schaal. Dit wordt bereikt door middel van: geleding van alle gevels door (duidelijk zichtbare) herkenbare insnijdingen met 'stegen', variatie in daklijn en zichtbare dakvlakken.

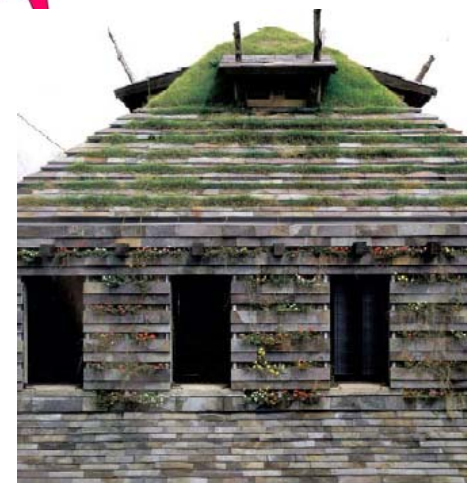
Er is een duidelijk verschil tussen de plint en het kantoor erboven. De verschillende functies van de publiekshal van het stadskantoor en het station komen in vormgeving van de plint tot uiting. De vormgeving van de overgang tussen de plint en het bovengelegen gebouwdeel versterkt de geleding en leesbaarheid van het gebouw, bijvoorbeeld door een variatie in hoogte van het overstek.
5. De opbouw en vormgeving van de gevel is per aangrenzende stedelijke ruimte verschillend. De gevels hebben een natuurlijke onregelmatigheid, bijvoorbeeld door middel van reliëf of gelaagdheid. Er wordt verticale geleding toegepast om het volume minder massaliteit te geven, bijvoorbeeld door het toepassen van verticale ramen/gevelpanelen. De gevel van de plint heeft een open, uitnodigend karakter. Hier zijn geen gesloten functies, zoals winkels, balies, technische ruimten ed., zichtbaar.
6. Gevels zijn afgestemd op de aangrenzende openbare ruimte en aanliggende bebouwing. Entrees op maaiveld mede herkenbaar door een afwijkende lijnvoering in de overgang van de plint met het bovengelegen kantoor en/of openbare ruimte.

De inrichting van de ruimte rondom het gebouw afstemmen op functies erin. De plaats van de entrees en de verschillende verkeersstromen op elkaar afstemmen. Het fietsparkeren van bezoekers stadskantoor zorgvuldig in de openbare ruimte inpassen.
7. Variatie in hoogte en daklijn per gevelzone. Installaties ed. zijn in de massa geïntegreerd, zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en omliggende gebouwen. Dak is zichtbaar vanuit openbare ruimte en draagt bij aan geleding van het gebouw alsmede aan de vermindering van de ervaring van de massaliteit van het grote programma.
8. Deels geslepen en deels ruwe diamant, regelmatige onregelmatigheid. Materiaal vrij, passend in omgeving (mag ook contrast zijn).

Kwaliteit daklandschap wordt mede ondersteund door detaillering. Dak heeft in materialisering visuele samenhang met de gevels.



Verkavelingstekening



Groene verschijningsvorm, dak en/of gevel



Uitzichtpunt



Samenhang met geluidsscherm



Bedieningsgebouwen tunnel

1. De bedieningsgebouwen aan het noord- en zuidende van de Spoortunnel zijn zo compact mogelijk vormgegeven. Het gebouw is een visuele verrijking van de openbare ruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een Folly.
2. Het gebouw is afgestemd op de stedelijke ruimte waarin het staat en op de functie van gebouw daarin. Het voegt zich naar de openbare ruimte. Er is een duidelijke samenhang tussen de vormgeving van het gebouw, de geluidsschermen en de techniek van de tunnel. Indien mogelijk biedt het een functie aan gebruikers van de openbare ruimte.
3. Het gebouw is compact vormgegeven, dat wil zeggen dat het een zo klein mogelijke footprint en hoogte heeft.
4. De vorm van het bedieningsgebouw benadrukt de lengte richting van de tunnel. Het is een compact en kleinschalig volume.
5. De compositie van de gevel wordt verbijzonderd door roosters en gevelopeningen. Het gebouw heeft als geheel een open en uitnodigende uitstraling, in de buurt, met een positief effect op de sociale veiligheid.
6. Het gebouw maakt onderdeel uit van de openbare ruimte. Het kan, indien mogelijk als 'speelobject' of uitzichtpunt gebruikt worden door voorbijgangers.
7. De dakvorm is integraal onderdeel van architectonische vorm van het volume (folly). Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van groene daken.
8. Het gebouw mag een afwijkende expressie (materiaal en/of kleur) hebben ten opzichte van zijn omgeving. Begroeiing van het dak en de gevel is gewenst. In de keuze van beplanting wordt rekening gehouden met de seizoenen (groenblijvende beplanting).



Gebruiksfunctie toevoegen



Groene gevel en/of dak



Begrippenlijst

Accent	Plek die extra aandacht krijgt, benadrukt wordt.
Architectuurtype	Onder één architectuurtype vallen gebouwen overeenkomstige architectonische kenmerken hebben.
Beeldkwaliteit	Kwaliteitsaspecten die de ruimtelijke beleving bepalen.
Beeldkwaliteitskader	Instrument om beeldkwaliteit te regelen.
Beeldkwaliteitsplan	Een samenhangend pakket van concrete aanbevelingen voor het creëren van hoogwaardige beeldkwaliteit, van architectuur en de openbare ruimte in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft in vormgevende zin een aanvulling op het stedenbouwkundige plan.
Bestemmingsplan	Door de gemeenteraad vastgesteld plan dat bestemming en gebruik van gronden en bouwwerken in een bepaald gebied regelt door middel van voorschriften en kaarten.
Compositie	Samenstelling van elementen welke samen één geheel vormen.
Eengezinswoning	Laagbouw, drie of vier lagen tellende bebouwing voor bewoning door één 'gezin'.
Ensemble	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Folly	Een bouwwerk, dat niet is opgericht als conventioneel gebouw ter huisvesting, het dient als decoratie in de openbare ruimte
Footprint	De ruimte (oppervlak) die een gebouw inneemt op het maaiveld.
Gebouw	Elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijk is, overdekt

Tevens geldt de begrippenlijst van de Welstandsnota Delft (2004)

	is en geheel of gedeeltelijk een met wanden omsloten ruimte vormt.
Geleding	Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
Hof	(Semi) Openbaar binnenterrein van een gesloten of half open bouwblok met meestal een groene invulling.
Maaiveld	De gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels van de bebouwing.
Massa	Zichtbaar volume van bebouwing.
Monoliet	Een gebouw dat uit één stuk bestaat, niet uit verschillende delen.
Ontsluiting	Toegang tot een gebouw, gebied of terrein.
Oriëntatie	De hoofdrichting van het gebouw of object.
Parcellering	Herkenbaar in stukken verdelen, verdelen in percelen
Plint	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw, (een deel van) de eerste bouwlaag grenzend aan de straat of buitenruimte.
Rooilijn	Lijn die het bestemmingsplan aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.
Schaalstap	overgang van een grotere schaal naar een kleinere schaal (of andersom).
Stijl	Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
Typologie	Een typologie is een onderverdeling van een groep ob-

	jecten op basis van (een aantal) overeenkomstige kenmerken van deze objecten.
Variatie	Verscheidenheid, afwisseling, diversiteit.
Verkaveling	Verdeling van een terrein in herkenbaar begrensde delen voor bebouwing.
Welstand	Schoonheid als esthetisch begrip geldend voor gebouwen en bouwwerken.
Welstandsnota	Nota van de gemeente waarin welstandseisen opgenomen zijn voor de hele stad.
Zichtas	Vanaf een bepaald standpunt wordt langs een lijn vrij uitzicht wordt geboden naar een karakteristiek punt.

Colofon

Concept

Beeldkwaliteit **Spoorzone** **Delft**

17 juni 2009

Productie:

Vakteam Ruimtelijke Ordening

Gemeente Delft

Met medewerking van:

Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone (OBS)

Ontwikkelcombinatie Spoorzone Delft (OCSD), bestaande uit:

NS Poort/Ontwikkelingsmaatschappij Ballast Nedam

Architekten Cie

In opdracht van:

Regiegroep Spoorzone

