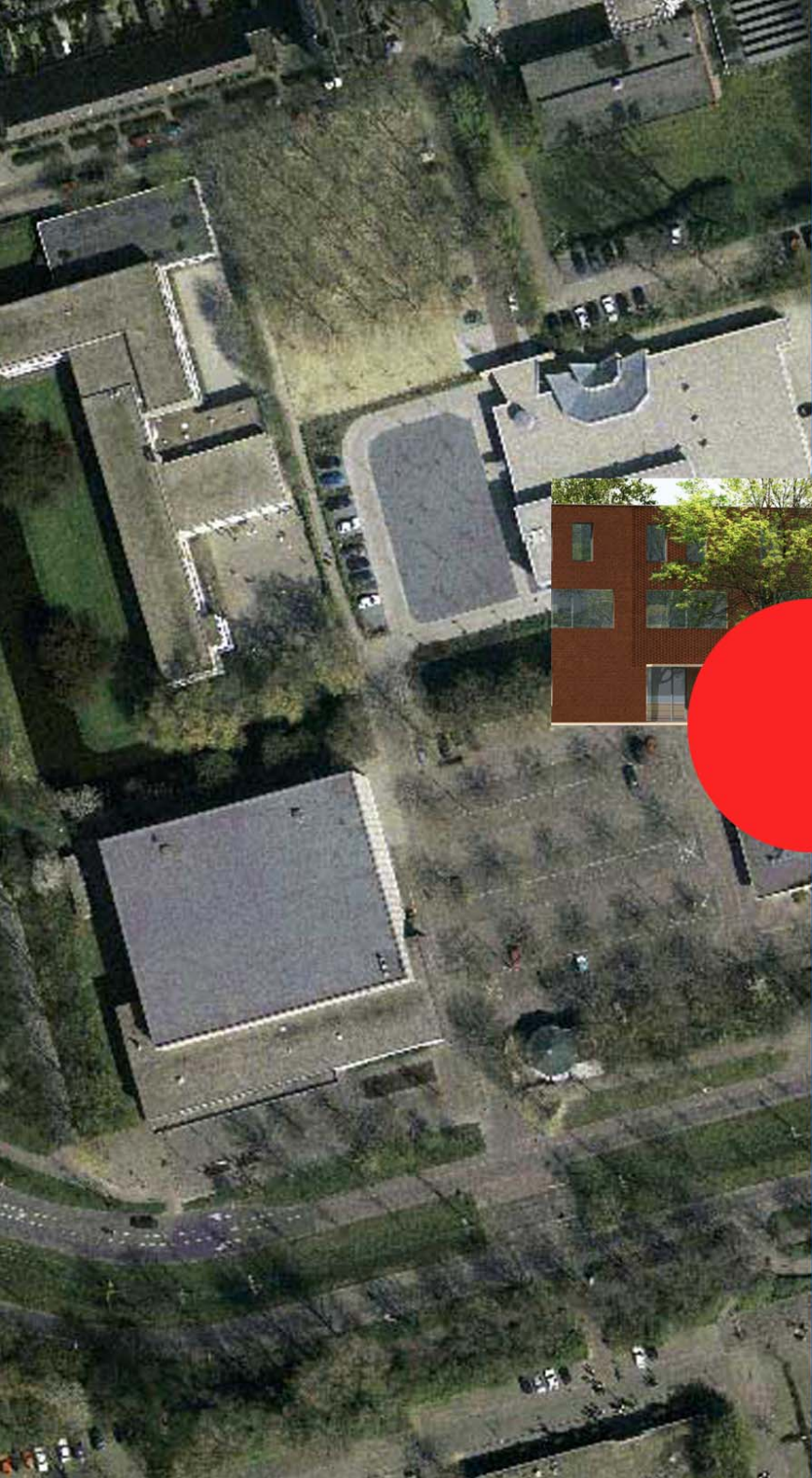




Beeldkwaliteitplan

Sporthal Buitenhof en omgeving

5 oktober 2007

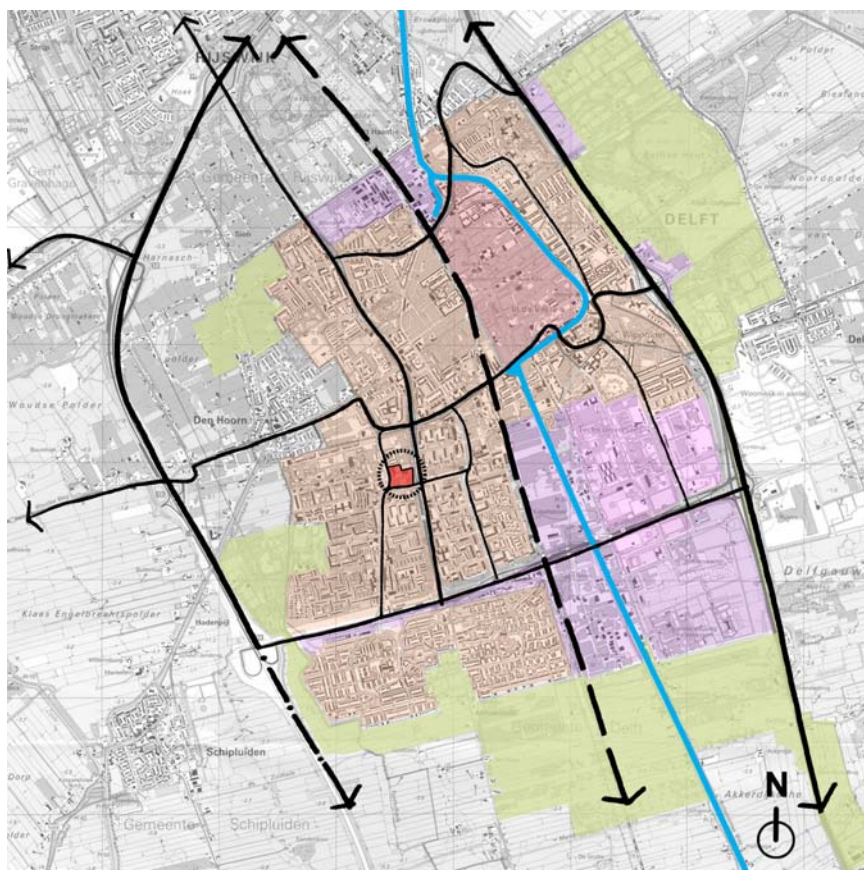
Beeldkwaliteitplan Sporthal Buitenhof en Omgeving

vakteam Ruimtelijke Ordening

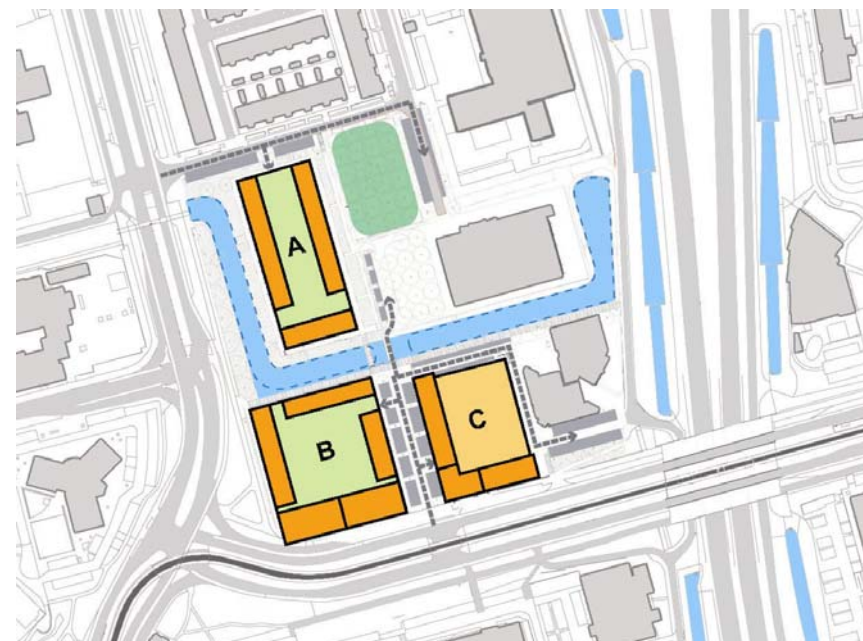
Delft, 5 oktober 2007

Inhoud

1	Inleiding	5
	Deel I: Vast te stellen beeldkwaliteitseisen	11
	Deel II: Uitwerking beeldkwaliteitseisen	15
2	Uitgangspunten.....	17
3	Beeldkwaliteit algemeen.....	21
4	Boulevard.....	23
4.1	Plint.....	25
4.2	Stedelijk wonen	27
4.3	Bovenwereld	29
5	Dreef.....	31
6	Blok A	33
7	Blok B	35
8	Blok C	37
9	Overige aspecten.....	41
	Begrippenlijst.....	44
	Colofon	45



Afbeelding 1: Ontwikkelingslocatie



Afbeelding 2: Bouwblok A, B en C

1 Inleiding

Aanleiding

De locatie Sporthal Buitenhof en omgeving wordt geherstructureerd in verband met de noodzakelijke vernieuwing van Sporthal Buitenhof en het vrijkomen van de Glenn Miller-school. In aansluiting op de strategische situering van de locatie en de ontwikkelingen in de omgeving zal op deze plek een nieuwe, multifunctionele knoop worden ontwikkeld. Daartoe zal een nieuwe sporthal worden gebouwd en zullen verschillende vormen van wonen worden gerealiseerd. Langs de Martinus Nijhofflaan maken ook ruimten met een commerciële functie onderdeel uit van het plan.

Het plan voor de locatie van Sporthal Buitenhof en omgeving bestaat uit drie bouwblokken, vanaf hier steeds aangeduid met blok A, blok B en blok C (zie afbeelding 2). Door middel van het beeldkwaliteitplan wordt gestuurd in de verschijningsvorm van de bouwblokken, door het vastleggen van kwaliteitseisen.

Voorgeschiedenis

In november 2004 is de ontwikkelingsvisie Sporthal Buitenhof en omgeving, na inspraak, vastgesteld door het college van B&W. Hierin is de stedenbouwkundige visie op het plangebied inhoudelijk verwoord. In vervolg op de ontwikkelingsvisie is een ontwikkelcompetitie gehouden. Deze is gewonnen door de combinatie Van der Vorm Realisten en Mei Architecten en Stedenbouwers. Naar aanleiding van de ontwikkelingsvisie en de winnende inzending van de ontwikkelcompetitie, is thans een ontwikkelingsplan als ruimtelijke onderbouwing van de bouwplannen opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vormt een samenhangend geheel met het ontwikkelingsplan.

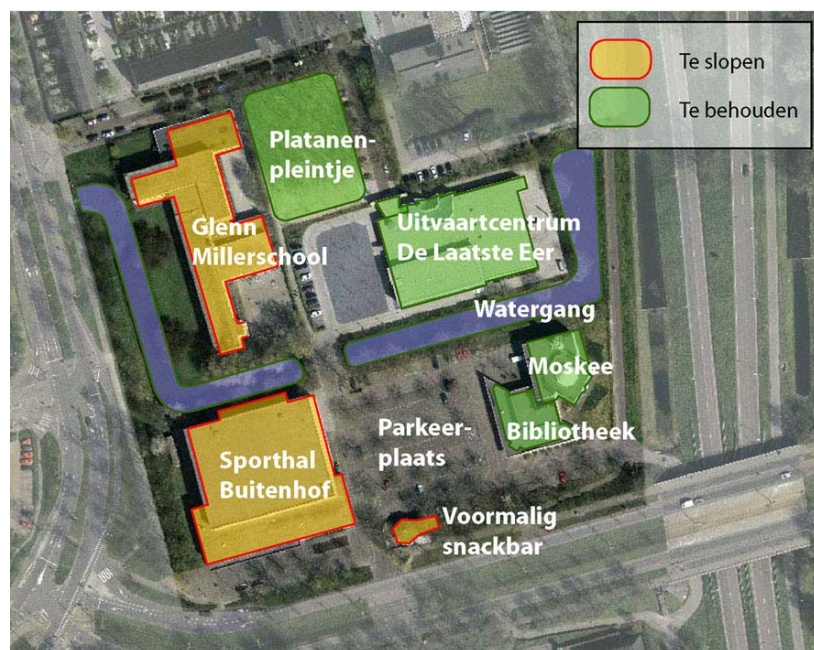
Waarom een beeldkwaliteitplan?

Het beeldkwaliteitplan (bkp) is de architectonische uitwerking van het in het ontwikkelingsplan gestelde kader. Er worden architectonische spelregels voor de bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte beschreven. Van stedenbouwkunde naar architectuur bestaat een glijdende schaal van gedetailleerde stedenbouwkundige naar globale architectonische uitspraken. De uitwerking van de architectuur ligt uiteraard bij de architecten.

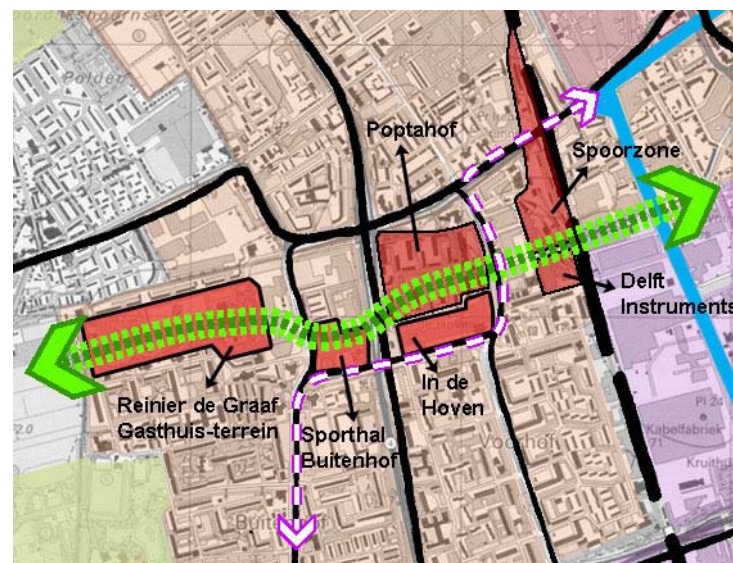


In het beeldkwaliteitplan worden zaken benoemd en uitgewerkt die niet of slechts marginaal in het ontwikkelingsplan of bestemmingsplan zijn vastgelegd, zoals bijvoorbeeld kwalitatieve ambities en ruimtelijke streefbeelden. Dit heeft als consequentie dat tal van zaken die voor de kwaliteit van Sporthal Buitenhof en omgeving belangrijk zijn, onvoldoende zijn gewaarborgd. Daarom wordt er naast het ontwikkelingsplan dit beeldkwaliteitplan ingezet voor deze locatie.

Het vastgestelde welstandsbeleid, neergelegd in de welstandsnota, is afgestemd op de bestaande situatie en vormt daarmee ook geen passend kader voor de nieuw ingezette richting. Het beeldkwaliteitplan vervangt het deel van de gemeentelijke welstandsnota voor dit gebied.



Afbeelding 3: Huidige situatie en te behouden/ te vervangen elementen



Afbeelding 4: (Op handen zijnde) ontwikkelingen in nabije omgeving

Inhoudelijke opgave

De huidige ruimtelijke structuur en bebouwing van de locatie en de directe omgeving draagt de kenmerken van bouw uit de jaren '60/ '70. Langs de Martinus Nijhofflaan is geen sprake van bebouwing die een ruimtelijke begeleiding van de laan vormt. De aanwezige functies hebben nauwelijks een herkenbaar adres aan de Martinus Nijhofflaan en het grote parkeerterrein draagt bij aan de anonieme sfeer van de locatie. De ontwikkeling moet hierop een trendbreuk veroorzaken.

De locatie kent een aantal waardevolle groene elementen, zoals het platanenpleintje en de watergang, en een aantal te behouden voorzieningen, zoals de bibliotheek, de moskee en uitvaartcentrum De Laatste Eer (zie afbeelding 3). Deze elementen dienen als vertrekpunt voor de ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit die nagestreefd wordt.

Naast de huidige situatie wordt ook rekening gehouden met (op handen zijnde) ontwikkelingen in de omgeving. Zo wordt, zowel functioneel als ruimtelijk, ingespeeld op onderstaande ontwikkelingen (zie afbeelding 4):

- herstructurering van de Poptahof met winkelcentrum In de Hoven,
- herstructurering van het Reinier de Graaf Gasthuis terrein,
- ontwikkeling van de Stadsboulevard (traject Westlandseweg-Papsouwselaan-Martinus Nijhofflaan-Buitenhofdreef),
- ontwikkeling van de ecologische zone tussen het Reinier de Graaf terrein en Delfgauw/ Pijnacker,
- herstructurering Spoorzone en Delft Instruments-locatie.

Ruimtelijk heeft dit met name gevolgen voor de bebouwing langs de Martinus Nijhofflaan en de ecologische inrichting van de openbare ruimte langs de aanwezige singel.

Proces

Voorliggend document is het beeldkwaliteitplan voor Sporthal Buitenhof en omgeving. Het beeldkwaliteitplan is als conceptplan voorgelegd aan het college. Na instemming van het college en commissie Ruimtelijke Ordening is het beeldkwaliteitplan ter inzage gelegd in het kader van de inspraak. Ook is het beeldkwaliteitplan voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. Voorts vindt de vaststelling door de raad plaats. Het beeldkwaliteitplan wordt tevens ingezet als onderdeel van de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij.

Ontwikkelende partij

Het beeldkwaliteitplan is het resultaat van onderhandeling tussen de gemeente Delft en de ontwikkelende partij, en daarmee ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De architectonische ambitie en thematiek wordt door de gemeente vastgelegd als toetsingskader in voorliggend beeldkwaliteitplan.

Welstand

Het beeldkwaliteitplan is ter advies aan de commissie Welstand en Monumenten voorgelegd. Tevens is het in het kader van inspraak ter inzage gelegd. Na verwerking van de reacties uit inspraak en overleg wordt het beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Na vaststelling vervangt het beeldkwaliteitplan het huidige deel van de welstandsnota waar het dit gebied betreft. De welstandscommissie zal de bouwplannen voor de locatie aan het beeldkwaliteitplan toetsen.

Haalbaarheid

Kwaliteit is in alle gevallen het uitgangspunt. Andere oplossingen zijn alleen mogelijk als de geboden kwaliteit minimaal gelijk is aan de beoogde kwaliteit als beschreven in dit beeldkwaliteitplan. De voorstellen worden beoordeeld en getoetst door de welstandscommissie.



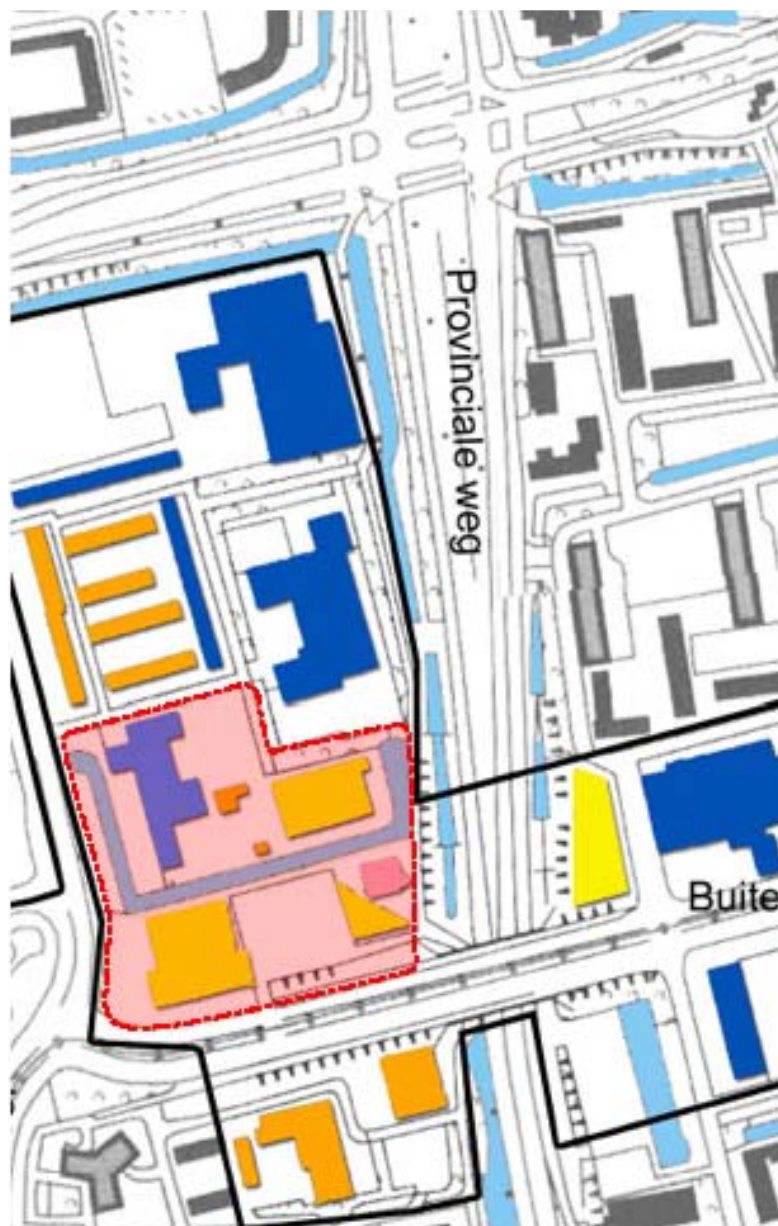
Afbeelding 5: Locatie Sporthal Buitenhof en omgeving gezien vanaf viaduct over Provincialeweg

Leeswijzer

Er is in dit beeldkwaliteitplan gekozen voor een tweeledige opbouw.

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

Deel I: Vast te stellen beeldkwaliteitseisen

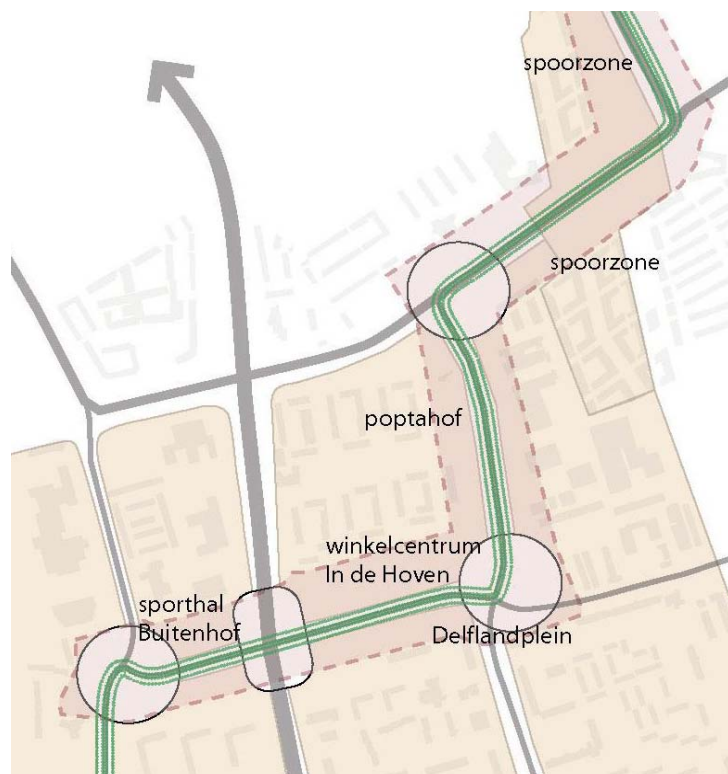


Randvoorwaarden per gebiedstype (deel 3: pag.5 e.v.)	Beeldbepalend:	Beeldondersteunend:
	"Volume-opbouw"	"Individualiteit"
		"Reliëf"
		"Detailering"
Lijnen en plekken (deel 3: pag. 32 e.v.)	Westlandseweg Provinciale weg Voorhofdreef "Buitenhofplein"	
Dynamiek		
Referentie- architectuurtype	Bij nieuwbouw is het betreffende architectuurtype (kleur) het toetsingskader.	
L E G E N D A	Architectuurtypen:	
	I Historisch	
	II Interbellum	
	III Nieuwe Bouwen	
	IV Traditionalisme	
	V Massa woningbouw	
	VI Kleinschalige architectuur	
	VII Organisch & ecologisch	
	VIII Neomodernisme	
	IX Postmodernisme	
	X Gebruiksgebouwen	
schaal 1/5000		 N

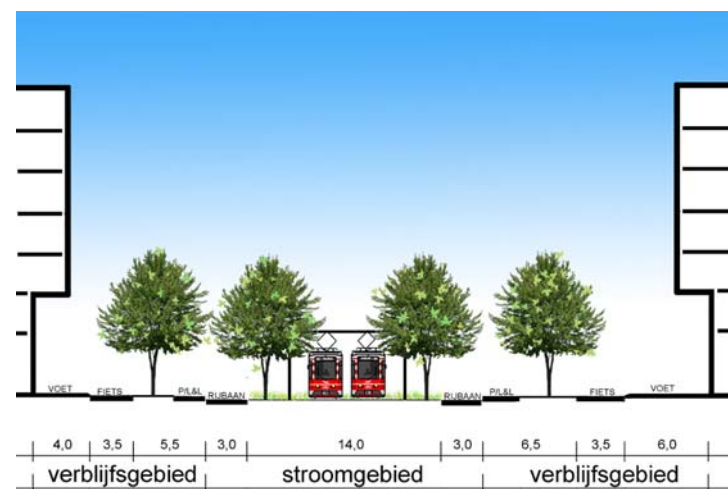
Afbeelding 6: Huidige paragraaf in de Welstandsnota

	Plan geheel	Blok A	Blok B	Blok C
Algemene uitgangspunten	Compacte stad (meervoudig grondgebruik). Onderlinge samenhang bouwblokken. Sculpturen (architectonische eenheid). Alzijdig ontworpen; geen achterkanten. Hoogwaardige openbare ruimte.	Gesloten bouwblok met groen binnenhof. Kleinschalig karakter. Alzijdig ontworpen; geen achterkanten.	Gesloten bouwblok met groen binnenhof. Hoogteaccent op zuidwesthoek. Stedelijk karakter langs Martinus Nijhofflaan. Alzijdig ontworpen; geen achterkanten.	Sporthal met woningen boven plint. Sporthalfunctie herkenbaar aan Martinus Nijhofflaan. Stedelijk karakter. Alzijdig ontworpen; geen achterkanten.
Plan in omgeving	Architectonische trendbreuk met omgeving. Balans tussen samenhang en verschil. Onderdeel levendige wand langs boulevard. Hoogteaccent hoek Martinus Nijhofflaan/ Buitenhofdreef.	Binding met woonwijkje ten noorden van Glenn Millerstraat. Bijdrage aan karakter Buitenhofdreef.	Begeleiding Martinus Nijhofflaan door stedelijke wandvorming (boulevard). Hoogteaccent binding met Sterflats/ omgeving. Bijdrage aan karakter Buitenhofdreef.	Begeleiding Martinus Nijhofflaan d.m.v. stedelijke wandvorming (boulevard).
Maatvoering	Circa 130 x 190 meter. Plangebied bestaande uit twee delen, noord en zuid. Drie bouwblokken, blok A in noordelijk deel, B en C in zuidelijk deel.	Max. 3 bouwlagen, met mogelijkheid tot eventueel particulier initiatief voor dakopbouw.	Langs Martinus Nijhofflaan max. 6 bouwlagen woontoren max. 19 bouwlagen. Langs Buitenhofdreef max. 4 bouwlagen. Overig max. 3 lagen. 2-laagse plint langs Martinus Nijhofflaan	Langs Martinus Nijhofflaan max. 6 bouwlagen. Aan westzijde max. 5 bouwlagen. Uitzondering: de zuidwesthoek van max. 9 bouwlagen. 2-laagse plint langs Martinus Nijhofflaan.
Bouwwolume en plastic	Martinus Nijhofflaan: Wandvorming. Verticale geleding. Doorgaande, terugliggende plint (6 meter hoog, 3 meter diep) met uitragende bovenbouw. Overstek plint geen arcade. Verwevenheid tussen horizontale en verticale structuur.	Doorgaande gevel, evt. verbijzondering t.p.v. entrees.	Hoogbouw is de hoek om ontworpen. Afgeschuinde hoek. Afwisseling t.o.v. plaatvormige hoogbouw in omgeving.	Appartementen de hoek om ontworpen. Herkenbare entrees van sporthal, appartementen en parkeergarage. Herkenbare sporthalfunctie.
Gevelcompositie	Gevarieerd beeld. Vlakke buitengevels. Architectuur loopt de hoek om. Plattegrond afleesbaar in gevelcompositie/ Relatie tussen binnen en buiten. Martinus Nijhofflaan: geleding Plint, Stedelijk wonen, Bovenwereld. Onderlinge verwevenheid.	Individuele woningen herkenbaar. Intieme uitstraling aan binnenhof. Verschil in vorm en ritme gevelopeningen begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping.	Hoogbouw met gevarieerde verticale opbouw. Overig: individuele woningen herkenbaar. Intieme uitstraling gevels aan binnenhof. Variatie in gevelbeeld/- openingen. Evt. reclaimedragers passend binnen architectuur.	Langs Martinus Nijhofflaan herkenbaarheid van sporthalfunctie. Variatie in gevelbeeld/- openingen. Extra aandacht voor compositie van gesloten gevel(delen) = gevarieerd en hoogwaardig. Evt. reclaimedragers passend binnen architectuur.
Maaiveld aansluiting	Adressen aan de straat. Entrees in Plint zichtbaar en herkenbaar door accenten. 3x parkeergarage op begane grond, architectonisch ingepast aan binnenzijde van het blok. Vermijd parkeergaragegevels aan openbare ruimte. Blok A en B: privaat hof op dek van parkeergarage. Blok C: sporthal op parkeergarage.	Adressen aan openbare ruimte. Woningontsluiting vanaf buitenzijde blok. Hoogwaardige daktuin (2 ^e maaiveld) op parkeergarage.	Plint langs de Martinus Nijhofflaan met entreehal appartementen en voorzieningen met entree. Hoogwaardige daktuin (2 ^e maaiveld) op parkeergarage.	Krachtige entree sporthal, achterliggende functie herkenbaar. Entreehal appartementen herkenbaar vanaf Martinus Nijhofflaan. Rondom entrees en glazen geveldelen aansluitend op maaiveld.
Gevelbeëindiging bovenaan en dakvorm	Zelfde dakvorm voor 3 bouwblokken. Geen, vanaf de straat zichtbare liftschacht, zendmasten of installaties op het dak. Zichtbare daken hebben kwaliteit.	Mogelijkheid tot particulier initiatief voor dakopbouw.	Martinus Nijhofflaan: Gevel bovenste verdieping(en) afwijkend vorm gegeven. Hoogbouw heeft bijzondere bekroning.	Martinus Nijhofflaan: Gevel bovenste verdieping(en) afwijkend vorm gegeven.
Textuur, materiaal, kleur en detaillering	Combinatie metselwerk, glas(-achtig materiaal). Metselwerk in verschillende verbanden. Glas zowel in doorzichtige als ondoorzichtige variant (bijv. panelen voorzien van glaskorrels). Martinus Nijhofflaan: Plint overwegend transparant, Bovenwereld: baksteen + glas(achtig materiaal).	Benadrukken individuele woningen door verschillende metselverbanden. Houten gevels binnenhof, transparante geveldeel tussen woongedeelte en tuin.	Martinus Nijhofflaan; Veel glas en glasachtig materiaal in gevel bovenwereld. Plint uit glas en glasachtig materiaal. Stedelijk wonen met meer baksteen. Overig: benadrukken individuele woningen door verschillende metselverbanden. Houten gevels binnenhof, transparante geveldeel tussen woongedeelte en tuin.	Langs noord-/ westzijde: gevelbeplating met wisselende profilering of andere afwisseling. Verfraaiing door bijvoorbeeld kunstvorm/ sportpictogrammen.

Deel II: Uitwerking beeldkwaliteitseisen



Afbeelding 6: Ontwikkelingsgebied Stadsboulevard Westlandseweg – Papsouwselaan – Martinus Nijhofflaan – Buitenhofdreef met knopen



Afbeelding 7: Principeprofiel Stadsboulevard Martinus Nijhofflaan



Afbeelding 8: Ontwikkelingsvisie Sporthal Buitenhof en omgeving

2 Uitgangspunten

Verschillende plandocumenten dienen als basis voor dit beeldkwaliteitplan.

Ontwikkelingsvisie Delft 2025

In de ontwikkelingsvisie Delft 2025 (1998) is het streven naar het verbeteren van een groot aantal relaties vastgelegd. Een deel van deze relaties krijgt ruimtelijk gestalte. In de ontwikkelingsvisie is dit vertaald naar een stedelijke ruggengraat. Een ruggengraat verbindt de binnenstad met de wijken en definieert de belangrijkste ontwikkelingszones van Delft voor de toekomst. Langs de radiale routes wordt gestreefd naar een hoge mate van functiemenging, met bijzondere woonvormen, parkeergarages, recreatie, winkels en andere voorzieningen.

De route Westlandseweg - Papsouwsesteenweg - Martinus Nijhofflaan - Buitenhofdreef vormt samen de ruggengraat tussen de wijken Buitenhof en Voorhof en de binnenstad. Op grond van de ruggengraatgedachte is een stedenbouwkundige visie voor deze route ontwikkeld.

Volgens deze visie worden de Westlandseweg, de Papsouwsesteenweg en de Martinus Nijhofflaan getransformeerd tot stedelijke Boulevard met een sterke verblijfsfunctie (zie afbeelding 7). De nu nog deels anonieme routes worden getransformeerd naar stedelijke as door het toevoegen van een intensief stedelijk programma en een kwalitatief hoogwaardige verblijfsfunctie. Belangrijkste ruimtelijke veranderingen hierin zijn de profielversmalling door verplaatsing van de rooilijnen en wandvorming door continue, stedelijke bebouwing langs de laan. Op de overgang tussen twee verschillende stedelijke gebieden ontstaan belangrijke knooppunten in de ruimtelijke structuur.

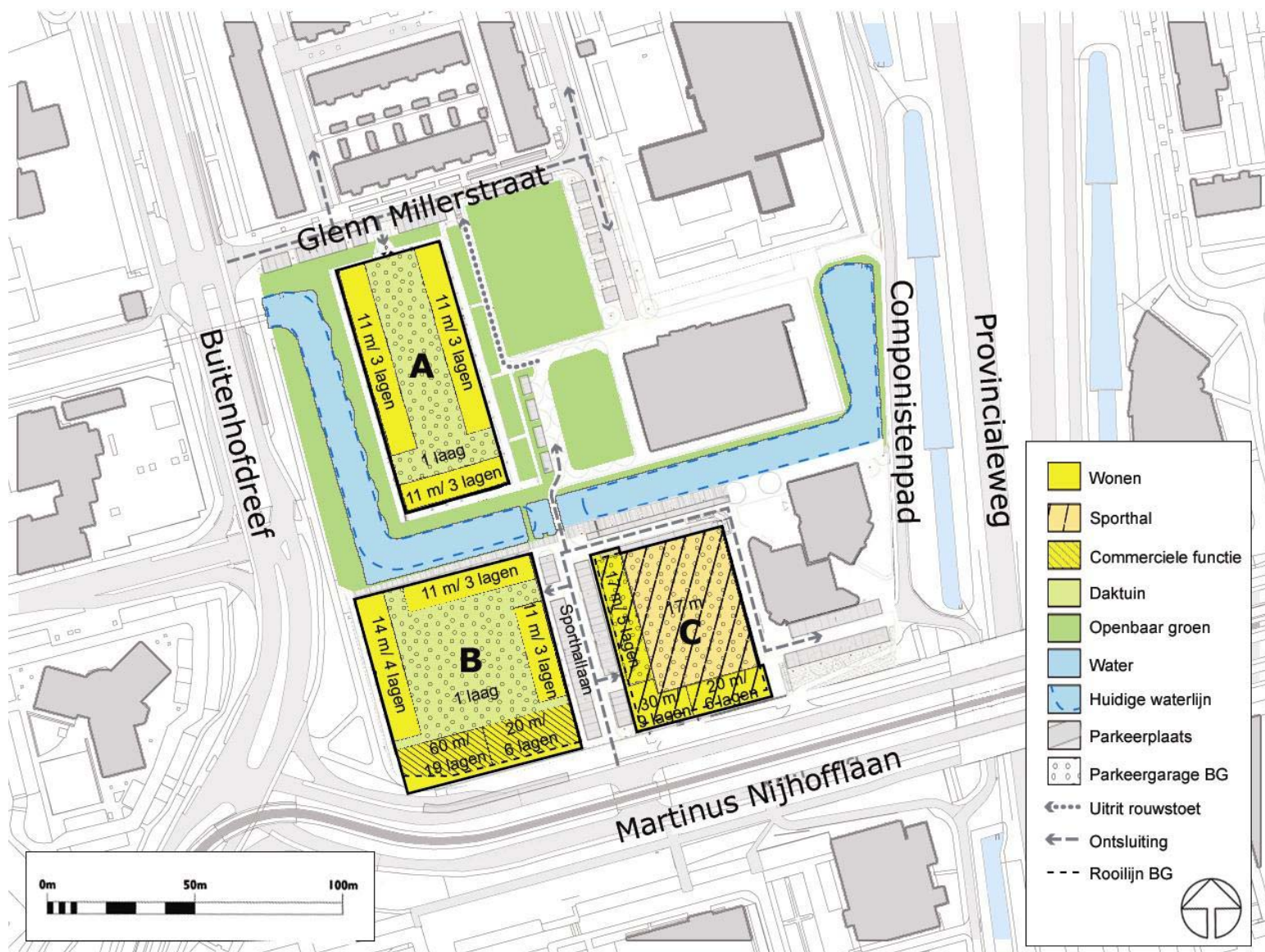
De Buitenhofdreef daarentegen, zal het karakter van een dreef behouden en daarmee de meer groene uitloper van de ruggengraat vormen. De bebouwing hier staat verder van de weg, vaak met een afwijkende richting ten opzichte van de as van de weg. Het profiel is ruim en groen en de verkeersfunctie is hier belangrijker dan bij de Martinus Nijhofflaan.

Ontwikkelingsvisie Sporthal Buitenhof en omgeving

In de Ontwikkelingsvisie Sporthal Buitenhof en omgeving (2004 – zie afbeelding 8), wordt de gebiedsvisie voor de sporthallocatie verwoord. De functie die de ontwikkelingsvisie vervult in het planvormingsproces is het aansturen op een gefundeerde discussie over de mogelijke ontwikkelingsrichting van de locatie. De visie is in november 2004, na ter inzage legging, vastgesteld door het college van B&W.

De visie gaat in op de noodzakelijke vernieuwing van de sporthal en het vrijkomen van de Glenn Millerschool. Het omschrijft hoe uit de strategische ligging van de locatie van Sporthal Buitenhof de ambitie is geboren om de locatie in het nieuwe plan, in plaats van de monofunctionele enclave die het sinds de jaren '60 is, te ontwikkelen tot een stedelijk knooppunt waarin verschillende type woningen en voorzieningen zijn gevestigd.

Naast de nieuwbouw van de sporthal, de toevoeging van woningen en de handhaving van de bestaande voorzieningen, heeft de visie de versterking van de continuïteit van het ruimtelijk profiel van de Stadsboulevard als leidend uitgangspunt.



Afbeelding 9: Ontwikkelingsplan Sporthal Buitenhof en omgeving

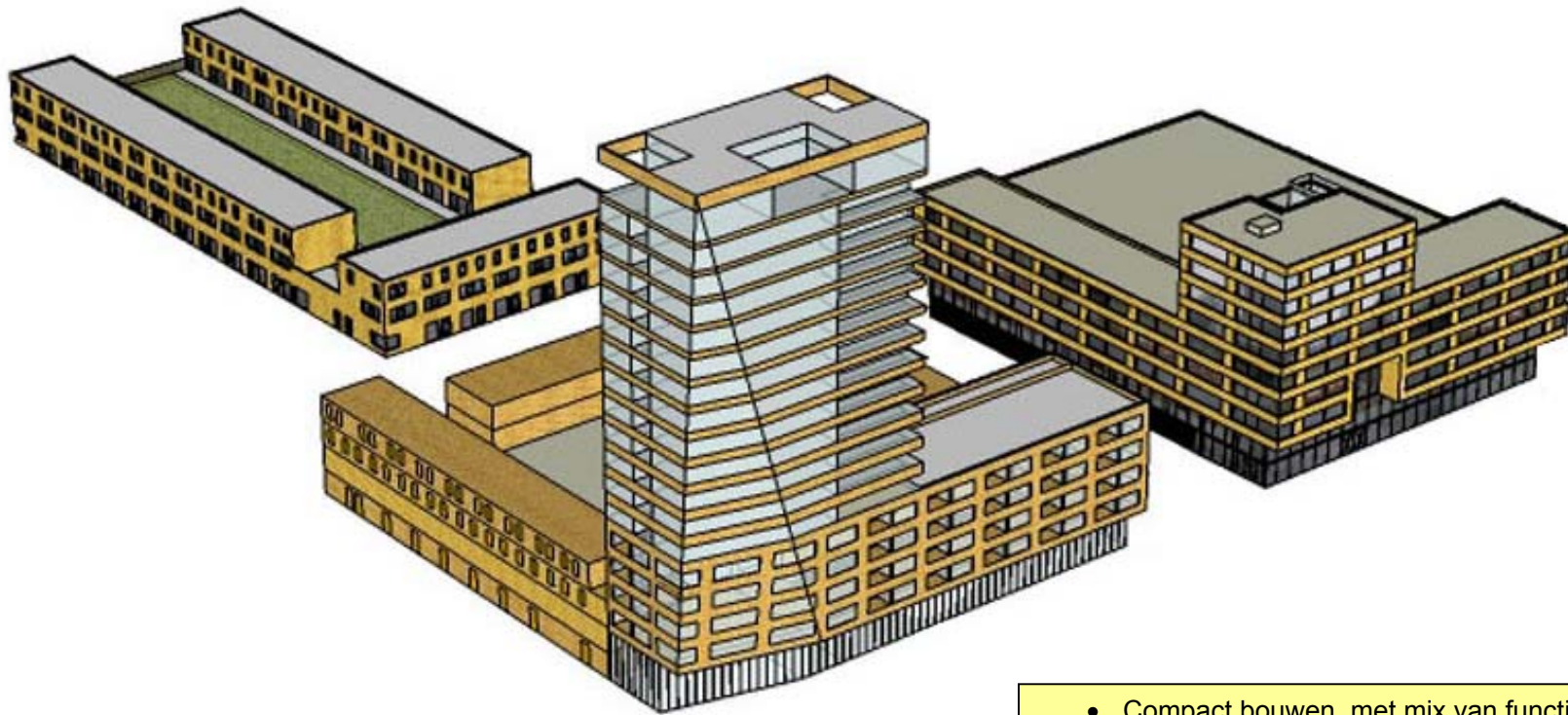
Ontwikkelingsplan Sporthal Buitenhof en omgeving

Op basis van de ontwikkelingsvisie is een ontwikkelcompetitie gehouden om tot een haalbaar plan te komen. Deze competitie is gewonnen door de combinatie Van der Vorm Realisten en Mei Architecten en Stedenbouwers. Naar aanleiding van de ontwikkelingsvisie en de winnende inzending van de ontwikkelcompetitie, is door de partijen gezamenlijk een uitvoerbaar plan ontwikkeld dat de basis vormt voor het ontwikkelingsplan (zie afbeelding 9). Het ontwikkelingsplan schetst het ruimtelijke en functionele kader voor de (her-) ontwikkeling van de locatie en is eind september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het plangebied rondom de sporthal is ongeveer 130 x 190 meter, opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deelgebied door een bestaande watergang. Het plan bestaat uit drie bouwblokken langs de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef. In de bouwblokken is een mix van voorzieningen, grondgebonden woningen en appartementen, en onderliggende parkeergarages ondergebracht. Gezamenlijk vormen de bouwblokken een ruimtelijke eenheid, maar hebben tegelijkertijd ook elk een eigen karakter. Architectonisch en ruimtelijk gezien is het een balans tussen samenhang en verschil.

Het noordelijke bouwblok bestaat alleen uit grondgebonden woningen. Hiermee sluit het functioneel en ruimtelijk aan op de woningen aan de overzijde van de Glenn Millerstraat. Het bouwblok op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef, bestaat uit een mix van grondgebonden woningen, appartementen en voorzieningen in de plint langs de Martinus Nijhofflaan. Ten oosten van dit bouwblok komt een derde nieuwbouwblok. Deze bestaat uit de nieuwe sporthal en aanverwante voorzieningen, met daarboven studentenwoningen in een L-vorm. Naar aanleiding van een verschillend gebruik en een verschillende situering, is ook de verschijningsvorm van ieder blok verschillend. Het meest markante onderdeel van het plan is de woontoren van circa 19 lagen op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef.

Het ontwikkelingsplan voor de sporthallocatie is nadrukkelijk ook een deeltuitwerking van de Boulevardvisie.



- Compact bouwen, met mix van functies.
- Verankering met context.
- Onderlinge samenhang van bouwblokken.
- Bouwplan als ruimtelijke en architectonische eenheid (zelfde vormtaal).
- Bouwblokken als 3D sculptuur.
- Alzijdig ontworpen; geen achterkanten.
- Relatie tussen binnen en buiten.
- De hoek om ontworpen.
- Ieder bouwblok eigen locatiegebonden identiteit.

Afbeelding 10: Vogelvlucht van bouwplan

3 Beeldkwaliteit algemeen

De huidige omgeving van de sporthal is opgebouwd uit min of meer zelfstandige elementen zonder ruimtelijke structuur. Meervoudig grondgebruik en compact bouwen zijn de uitgangspunten voor het plan. Het plan is opgebouwd uit een mix van voorzieningen, grondgebonden woningen en appartementen, met onderliggende parkeergarages. Ten opzichte van de omliggende jaren '60 architectuur is hiermee een trendbreuk ingezet. Ook de verankering van het plan met de context en de onderlinge samenhang van de bouwblokken is onderscheidend ten opzichte van de architectuur uit de jaren '60. Deze is veelal contextneutraal vormgegeven. De nieuwbouw zorgt op deze manier voor een positieve impuls en verlevendiging van de omgeving.

De bouwblokken worden opgevat als een ruimtelijke en architectonische eenheden en 3-dimensionale sculpturen. Alle drie de bouwblokken spreken eenzelfde vormtaal, waarin massa's, gevelindelingen, materialisatie en detaillering op elkaar zijn afgestemd. Het plangebied grenst aan alle kanten aan hoogwaardige openbare ruimte, waardoor het geen achterkanten kent. Door een relatie te leggen tussen binnen en buiten en 'de hoek om' te ontwerpen krijgen de bouwblokken een sculpturaal karakter en wordt de relatie tussen bouwblok en omgeving optimaal gelegd. Hiertoe steken gebouvvolumes door en over, lopen materialen de hoek om en suggereren gevelopeningen gebruiksfuncties van het gebouw.

Ten behoeve van een sterke identiteit van de verschillende delen van het plan en een stevige verankering met de locatie, kennen de drie bouwblokken ondanks de ruimtelijke samenhang, wel een eigen, locatiegebonden identiteit.

De stedelijke hoofdstructuur waaraan de locatie grenst, speelt bij de vormgeving van de drie blokken een hoofdrol. Aan de zuidzijde maakt het plangebied deel uit van de Martinus Nijhofflaan die als stedelijke boulevard wordt ontwikkeld. Aan de westzijde maakt het plangebied deel uit van de Buitenhofdreef. Blokken A en B vormen daarmee een belangrijk onderdeel van de dreef en blokken B en C dragen in belangrijke mate bij aan de vorming van de Martinus Nijhofflaan als boulevard.

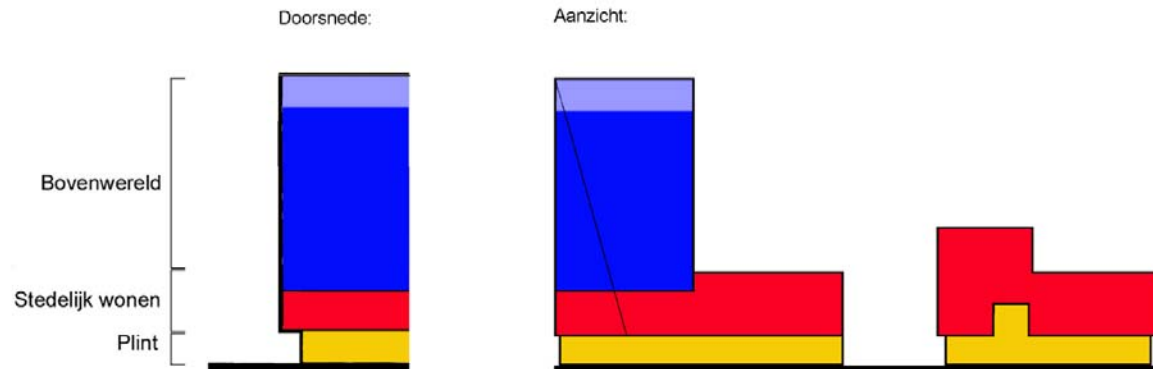
Het beeldkwaliteitplan is dan ook met name geconcentreerd op het beeld vanaf deze verkeersroutes. In het navolgende wordt eerst ingegaan op de gewenste opbouw van de bebouwing langs de boulevard en vervolgens de dreef. Daarna wordt ingegaan op de drie bouwblokken A, B en C. Tot slot wordt nog ingegaan op enkele specifieke aspecten zoals bijvoorbeeld het parkeren en de openbare ruimte.



Afbeelding 11: De hoek om ontworpen



Afbeelding 12: Referentiebeelden
Stadsboulevard



Architectuurthematiek voor de Boulevard

- Balans tussen samenhang en verschil.
- Trendbreuk jaren '60 bebouwing.
- Levendige wand.
- Profielversmalling.
- Verbijzondering van knooppunt Martinus Nijhofflaan - Buitenhofdreef door hoogteaccent.
- Gevels met voorkantuitstraling (alzijdig ontworpen).
- Plint met publieksfunctie.
- Belangrijke entrees aan boulevard.
- Variatie en menselijke maat (geen lange doorgaande wanden en beperkte repetitie in gevelbeeld).
- Horizontale en verticale geleding; Plint, Stedelijk wonen, Bovenwereld. Verwevenheid.
- Verbijzondering van bovenste verdieping(en).
- Aansluitend op rest van de Boulevard.
- Leesbare en begrijpelijke (herkenbare) architectuur. Met name de sporthal.

4 Boulevard

Stedenbouwkundige opgave

De locatie Sporthal Buitenhof en omgeving is gelegen langs de noordzijde van de Martinus Nijhofflaan. De Martinus Nijhofflaan maakt deel uit van de Stadsboulevard. Het hier betreffende plan maakt zodoende deel uit van een levendige wand voor de Boulevard.

In de huidige situatie wordt de betreffende locatie aan de zijde van de Stadsboulevard gekenmerkt door:

- sporthalgevel met achterkantuitstraling en parkeerterrein
- wegvloeiende en anonieme openbare ruimte
- stroomfunctie overheerst boven verblijfsfunctie
- groen karakter door fraaie doorgaande bomenrijen
- hellingbaan van het tramviaduct.

Architectonische opgave

In de Boulevardambitie wordt volgens onderstaande regels naar een balans tussen samenhang en verschil gezocht.

1. Beleving van de openbare ruimte:

Samenhang en wandvorming; weglappende ruimtes worden begrensd; nieuwe rooilijn langs de Martinus Nijhofflaan, nieuwbouw dicht op de weg; verbijzondering van knooppunten door hoogteaccent; verblijfsfunctie (langzaam verkeer) langs de gevels en stroomfunctie (auto verkeer en OV) centraal in straatprofiel; publieksgerichte functie in de plint; entrees (adressen) aan de boulevard; rekening houden met de menselijke maat; vermijden lange, doorgaande wanden en beperk de repetitie; geen kolommen in de buitenruimte (arcades) van de plint

(fragmentatie/ benauwd); aansluitend op de beoogde nieuwbouw langs het oostelijk deel van de Martinus Nijhofflaan.

2. Beleving van de gebouwen door de gebruikers van de openbare ruimte:

Voorgevels in plaats van achterkanten; andere architectuur ten opzichte van de jaren '60 architectuur uit omgeving; herkenbare en begrijpelijke verschillen in de architectuur (relatie met locatie); 'leesbare' gebouwen in logische architectonische eenheden; sporthal als stedelijke massa met representatieve gevel aan de Martinus Nijhofflaan, herkenbaar als sporthal.

3. Beleving van de gebouwen voor de gebruikers:

Een gestapeld, gedifferentieerd programma, waaronder verschillende woningtypen met een eigen kwaliteit (stedelijk, hoog, groot, klein, duur, goedkoop, etc.); sportfaciliteit.

Om de Boulevard een doorgaande begeleiding te geven, is gekozen voor een heldere indeling van het gevelbeeld. De gevelwand aan de Martinus Nijhofflaan bestaat uit een driedeling:

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

Tussen de horizontale en verticale structuur ontstaat een zekere verwevenheid. Deze verwevenheid wordt ingezet om bijvoorbeeld de entrees te accentueren, de lange horizontale lijn subtiel te doorbreken, en de bovenwereld voet aan de grond te geven. In de navolgende paragrafen wordt specifiek ingegaan op de beeldkwaliteit van deze drie geledingen.



Afbeelding 13: Referentiebeelden *Plint*

Architectuurthematiek voor de Plint

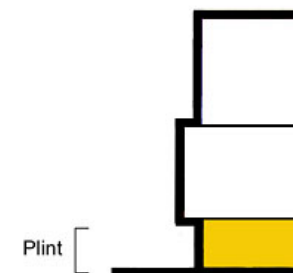
- Continuïteit, menselijke maat, voorkomen van gelijkvormigheid.
- Doorgaande hoogte (6 meter), overstek (3 meter). Zelfde rooilijn.
- Overstek niet als arcade met kolommen.
- Onderkant van overstek afgewerkt met duurzaam materiaal (metaal platen/ bewerkt hout/ baksteen). Verlichting geïntegreerd in ontwerp.
- Publieke voorzieningen en entrees van de woningen.
- Overwegend transparante materialen.
- Verbijzonderingen ter hoogte van entrees en variatie op kleine schaal.
- Voorzieningen in de plint van blok B, afgezien van entree, niet individueel herkenbaar in gevel.
- Architectuur van de bovenbouw werkt door in de plint (verwevenheid).

4.1 Plint

Stedenbouwkundige opgave

De Plint is een belangrijk onderdeel van de wand langs de Boulevard. Deze vormt de directe begeleiding van de verblijfszone. Dit is het deel van de openbare ruimte dat de gebruiker/ voetganger het meest ervaart, en dus belangrijk is voor de beleving ervan. Ter versterking van de begeleidende werking krijgt de Plint, zowel in functie als in vorm een continuïteit mee. Hierbij moet gelijkvormigheid voorkomen worden en de menselijke maat in ogenschouw worden gehouden. Randvoorwaarden ten behoeve hiervan zijn:

1. De Plint is een continue doorgaande begeleiding van de straat, een herkenningspunt voor de gebruikers. De eenheid moet gezocht worden in de doorgaande hoogte, overstek en rooilijn, maar ook in de publieksgerichte, aan elkaar verwante functies in de plint. De situering van de adressen/ entrees van de woningen en de voorzieningen in de plint en een overwegend transparante materialisatie, versterkt de samenhang van de plint met de openbare ruimte.
2. De Plint wordt ter plaatse van de entrees van woningen en publieksgerichte functies verbijzonderd. Deze verbijzonderingen zorgen voor een afwisselend beeld en dragen zorg voor de herkenbaarheid van de verschillende functies. Ook zijn de verbijzonderingen een middel om verwevenheid met het Stedelijk wonen te bereiken.



Architectonische opgave

Hoogte en overstek

De hoogte van de Plint aan de Martinus Nijhofflaan is 6 meter en het overstek is 3 meter diep. Alleen ter plaatse van de entrees is afwijken mogelijk. Het overstek wordt niet vorm gegeven als een arcade met kolommen. Hiervoor is het trottoir te smal en de vrije hoogte te laag. De arcade wordt dan een nauwe gang die de beperkte verblijfsruimte opdeelt en gevoelsmatig nog kleiner maakt. Aan de onderkant wordt het overstek afgewerkt met een duurzaam materiaal, zoals bakstenen, metaalplaten of bewerkt hout. Verlichting wordt geïntegreerd in het ontwerp van het plafond.

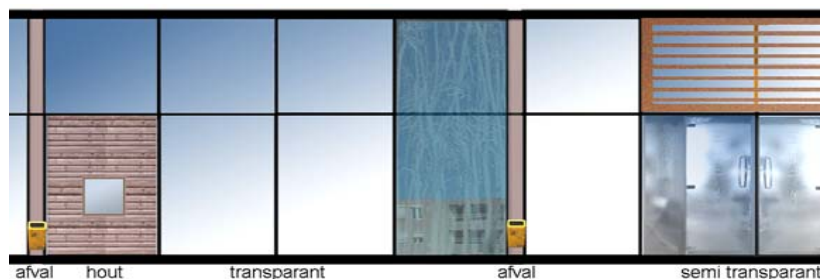
Entrees

De entrees van de voorzieningen (sporthal) en de woningen moeten het meest in het oog springen. Deze openbare/ collectieve ruimtes moeten expressief gemaakt worden aan de Boulevard en worden afwijkend vormgegeven ten opzichte van de rest van de Plint: bijvoorbeeld door een terugliggende rooilijn, een hogere plintheogte (atrium) of met ander materiaalgebruik. De architectuur van de bovenbouw werkt door in de Plint. De bovenbouw krijgt zo voeten aan de grond.

De nog nader in te vullen commerciële voorzieningen in de plint van blok B krijgen een aparte entree aan de straat. Deze wordt opgenomen in het algemene beeld van de doorgaande Plint (onderdeel van raamwerk). De gevels van de voorzieningen krijgen een hoogwaardige architectuur. Ze worden echter, behalve bij de entree, niet individueel herkenbaar gemaakt.

Gevel

De gevel van de Plint is een raamwerk (frame) waarbinnen verschillende invullingen mogelijk zijn: transparante of gesloten panelen. De voorzieningen krijgen een transparante of semi-transparante gevel. Er komen geen lange stukken gesloten Plint. De verhouding gesloten: (semi) transparant + entrees is ongeveer 1: 4. Het dichtplakken van gevels moet worden voorkomen door de gekozen architectonische uitwerking van de Plint. De voorkeur gaat uit naar semi-transparante geveldelen dan naar grote stickers op de ramen.



Afbeelding 14: Raamwerk met verschillende invulling

Specifiek voor de commerciële voorzieningen in de Plint van blok B en C zijn de volgende richtlijnen met betrekking tot reclame-uitingen en etalages geformuleerd:

- Reclame- of functieaanduidingen moeten passen binnen het gewenste hoogwaardige beeld. Reclame moet opgenomen worden in de gevelbekleding van de Plint. In ieder geval boven de entree. Voorbeelden van materialisering zijn: geëmailleerd, gelakt, gezandstraald en geëtst glas. Verlichting (energiezuinig) van het paneel is gewenst.
- Ontwerp van de gevel moet rekening houden met zowel dag- als nachtsituaties.
- De ruimtes achter de plint dienen (energiezuinig) verlicht te zijn, ook na sluitingstijd, in verband met uitstraling en gevoel van veiligheid.
- Rollluiken alleen toepassen aan de binnenkant van de pui. Ze dienen ten minste 80% transparant te zijn.
- Warmtegordijnen en beveiligingsvoorzieningen zijn geïntegreerd in de inrichting.



Afbeelding 15: Verschillende invullingen raamwerk

4.2 Stedelijk wonen

Stedenbouwkundige opgave

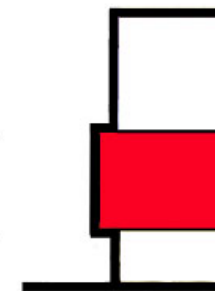
De Plint heeft direct contact met de straat. Hierboven komen 3 tot 7 woonlagen die ook een visuele relatie met de straat hebben: het Stedelijk wonen. Door de overkraging 'omkadert' het Stedelijk wonen de Boulevard. In de beleving van de passant krijgt de straat hierdoor een menselijke maat.

De woningen in het Stedelijk wonen zijn voornamelijk georiënteerd op de Boulevard. De entree van al het programma is nadrukkelijk aanwezig in de Plint aan de Boulevard. Hiermee hebben de woningen een adres aan de Martinus Nijhofflaan.

Evenals de Plint kenmerkt de Stedelijke woonlaag zich door een zekere continuïteit. Het Stedelijke wonen in blok B en blok C kent een op elkaar afgestemd materiaalgebruik en gevelindeling. Beide delen vormen echter wel op zichzelf staande architectonische entiteiten met een eigen uitstraling. De Stedelijke laag heeft overal een helder, overwegend glad gevelvlak, waarbinnen gevelopeningen, balkons en loggia's opgelost worden. Het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen.

De bebouwing langs de Martinus Nijhofflaan dient een trendbreuk met de monotonie van de omliggende jaren '60 architectuur aan te gaan. Met name ook in het Stedelijk wonen wordt een monotone uitstraling voorkomen en een gevarieerd gevelbeeld vormgegeven.

Stedelijk wonen



Architectonische opgave

- Om eenvormigheid in de Stedelijke laag te voorkomen zijn verbijzonderingen aangebracht refererend naar de functie van het gebouw of naar de omgeving.

Architectuurthematiek voor het Stedelijk Wonen

- Oriëntatie van de woningen op de Martinus Nijhofflaan.
- Continuïteit met betrekking tot gevelindeling en materialisering.
- Overwegend glad oppervlak met heldere structuur. Balkons en loggia's zijn aan de binnenzijde van de gevel opgelost.
- Belangrijkste materiaal is baksteen.
- Eenvormigheid voorkomen door verbijzonderingen en subtiële ingrepen.



Afbeelding 16: Referentiebeelden Bovenwereld

Architectuurthematiek voor de Bovenwereld

- Variatie in de gevel en herkenbaarheid in silhouet van de stad.
- 3D ontwerp, architectuur loopt door om de hoek.
- Balkons en loggia's zijn binnen de gevel opgelost.
- Hoge mate van transparantie.
- Afnemende hoogte borstweringen naar mate hoger in de toren.
- Baksteentype gelijk aan baksteentype in overige bouwplan.
- Afwijkende plattegrond van bovenste minimaal twee verdiepingen komt terug in de gevel en vormt de gevelbeëindiging (bekroning).
- Geen zichtbare installaties, dakopbouwen of zendmasten op het dak.

4.3 Bovenwereld

Stedenbouwkundige opgave

De Bovenwereld is de bebouwing die zich ruwweg boven de 25 meter bevindt. Dit is het deel dat op het niveau van de stad de grootste impact heeft en waar de transformatie van de jaren '60 wijk naar een hoogwaardig onderdeel van de stad het meest in het oog springt (zie ook de Hoogbouw Effectrapportage die als bijlage dient van het ontwikkelingsplan Sporthal Buitenhof en Omgeving).

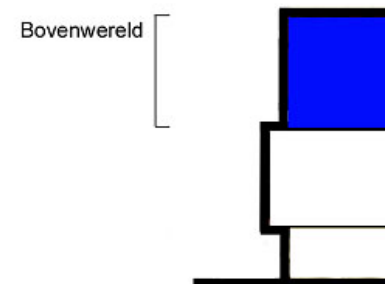
De ervaring van de stad op afstand wordt in grote mate beïnvloed door de Bovenwereld. Door het realiseren van de Boulevard krijgt het silhouet van de Delft meer variatie en herkenbaarheid. De sterflats en Torenhove gaan deel uitmaken van een ensemble van hoogteaccenten.

Op straatniveau is het voor de menselijk maat wenselijk om de hoogbouw te onderscheiden van het Stedelijke wonen. De schaal die een aanschouwer beleeft van dichtbij of van grote afstand is immers heel anders.

Architectonische opgave

De torens langs de Martinus Nijhofflaan zijn stuk voor stuk sculpturen, zowel de toren op de locatie van sporthal Buitenhof als de torens van het winkelcentrum In de Hoven. Dit houdt in dat ze 3-dimensionaal ontworpen zijn, dat de architectuur door loopt rondom de hoeken. De Bovenwereld bestaat dus niet uit een eentonige gevel met woningen erachter, maar is een afgeronde eenheid.

De woontoren op de huidige sporthallocatie heeft een afgeschuinde hoek die zowel verwijst naar de omgeving als door-



werkt in de wereld van het Stedelijk wonen en de Plint. De hoogbouw heeft zo als het ware voet aan de grond gekregen. De gevel is in hoge mate transparant.

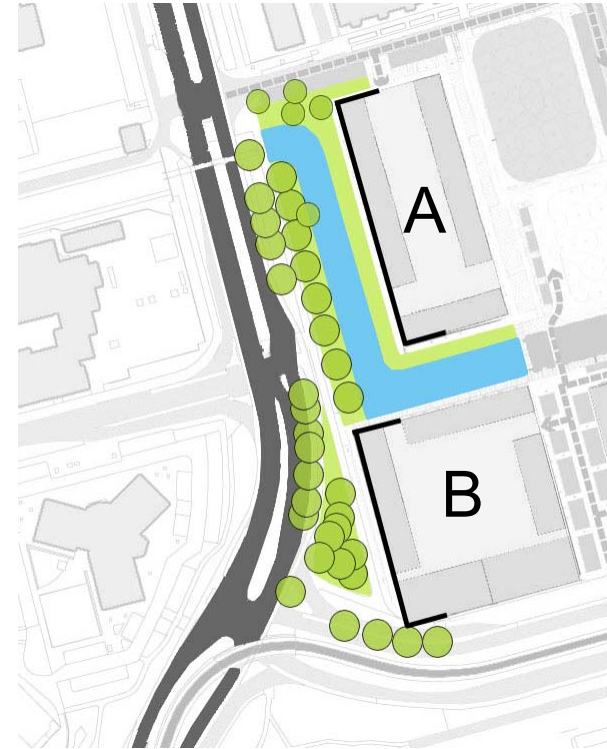
De horizontale bakstenen banden (borstweringen) tussen de verschillende verdiepingen, worden hoe hoger in de toren, hoe smaller. Hierdoor wordt de toren naar boven toe gevoelsmatig lichter gemaakt. Het type baksteen komt overeen met de gebruikte baksteen in het Stedelijke wonen en in de rest van het bouwplan.

De bebouwing wordt aan de bovenzijde op een bijzondere wijze beëindigd, zodat sprake is van een heldere beëindiging. Door de woningplattegrond op de bovenste twee verdiepingen te laten afwijken van onderliggende bouwlagen ontstaat een afwijkende gevel. Verschillende penthouses, verdeeld over de bovenste twee verdiepingen van de woontoren, hebben elk een eigen loggia en een afwijkende verdiepingshoogte. De afwijking die hierdoor in de gevel ontstaat vormt hier de subtiele gevelbeëindiging. Ten behoeve van het beeld is het tevens van belang dat installaties en dergelijke op het dak niet zichtbaar zijn vanaf de straat, de binnenhoven of andere woningen.

Op het dak van de overige bebouwing van het bouwplan, waar de toren op uitkijkt, wordt een kwalitatief hoogwaardig daklandschap gecreëerd, onder andere ten behoeve van het uitzicht vanuit de woningen in de hoogbouw. Zie verder in hoofdstuk 9.



Afbeelding 17: Huidige situatie Buitenhofdreef



Afbeelding 18: Nieuwe situatie Buitenhofdreef

Architectuurthematiek voor de Dreef:

- Woningen van blok A op afstand van de Buitenhofdreef met tussenliggende, brede groenstrook met watergang.
- Woningen van blok B dicht op de dreef. Wel groene wereld tussen de stroomfunctie en de bebouwing.
- Hoogteaccent op de hoek van de Martinus Nijhofflaan en de Buitenhofdreef.
- Adressen / entrees aan de dreef.
- Bebouwing evenwijdig aan de dreef.
- Laagbouw blok A in aansluiting op laagbouw aan de overzijde van de Glenn Millerstraat.

5 Dreef

Stedenbouwkundige opgave

De Buitenhofdreef is de centrale, wijkontsluitende as van de wijk Buitenhof. De betekenis van dreef luidt volgens de Van Dale Hedendaags Nederlands:

dreef (de ~, dreven)

1 brede landweg

Hoewel niet landelijk gelegen, doet het profiel van de Buitenhofdreef deze betekenis eer aan. Aan beide zijden van de Buitenhofdreef is een brede groenstrook gelegen, met daarin losse gebouwen. De gebouwen hebben geen adres aan de dreef en worden ontsloten vanaf een andere zijde.

Als uitloper van de Stadsboulevard en centrale as van een jaren '60 wijk, wordt het huidige karakter van de Buitenhofdreef waardevol en op zijn plaats geacht. De Buitenhofdreef, evenals de Voorhofdreef, is anders van karakter dan de Martinus Nijhofflaan. De Buitenhofdreef en de Voorhofdreef zijn wijkontsluitende assen, waar de Martinus Nijhofflaan het koppelingsstuk is tussen twee van deze assen. Bovendien koppelt de Martinus Nijhofflaan in de toekomst ook de Provincialeweg met de stad. Naar aanleiding hiervan is stedelijk programma gevestigd langs de Martinus Nijhofflaan, en heeft de laan een belangrijke verblijfsfunctie. Voor de Buitenhofdreef is de stroomfunctie primair van belang.

Passend bij deze verschillende functies is ook het profiel van beide assen verschillend. Het profiel van de Martinus Nijhofflaan is meer stedelijk van karakter, waar de Buitenhofdreef ruimte geeft aan de stad.

Architectonische opgave

Sporthal Buitenhof en omgeving is onder andere gelegen aan de Buitenhofdreef. Bouwblok A en B zijn op die wijze langs de Buitenhofdreef gesitueerd dat het karakter van de Dreef verder wordt versterkt. De bebouwing ligt op enige afstand van de rijbaan, met daartussen een groene wereld. Bouwblok A en B liggen bovendien niet langs dezelfde rooilijn. Blok B is relatief dicht op de dreef gelegen, wat de accentuerende werking van de hoogbouw op de hoek met de Martinus Nijhofflaan versterkt. De ruimte die tussen de bebouwing en het asfalt ontstaat door de slinger in de Buitenhofdreef, is gevuld met bomen waardoor het groene karakter van de dreef ook hier blijft bestaan. Blok A is verder terug gelegen, waardoor meer ruimte is voor een groene wereld tussen de bebouwing en de dreef. Tussen de bebouwing en de dreef loopt bovendien de watergang.

Om het anonieme karakter van de dreef te verkleinen en de functie van stedelijke ruggengraat kracht bij te zetten wordt de traditionele inrichting op een aantal punten aangevuld. Zo krijgen de woningen van blok A en B een adres aan de dreef en wordt de bebouwing parallel aan de dreef geplaatst. De bebouwing van blok A is bovendien niet hoger dan drie lagen. Dit sluit aan bij de laagbouw ten noorden van het plangebied.



Afbeelding 19: Woningen herkenbaar in gevelontwerp

Architectuurthematiek voor alle blokken:

- Het blok grenst aan alle zijden aan de openbare ruimte. Daarom is het blok alzijdig ontworpen en kent het geen achterkanten. Woningen ontsloten vanaf buitenzijde van bouwblok.
- Het bouwblok is 'de hoek om' ontworpen.
- Uitgevoerd met plat dak.
- De gevels zijn overwegend vlak uitgevoerd. Er bevinden zich geen uitkragende balkons aan de buitenzijde van het bouwblok. Mogelijke uitzondering: luifels boven entrees.
- Gevarieerde gevels.
- De afzonderlijke woningen zijn herkenbaar in het gevelontwerp, door het metselwerk per woning in verschillende verbanden op te zetten. Hiermee wordt tevens op subtiele wijze een vorm van geleding aangebracht in de gevel resulterend in een levendige uitstraling.

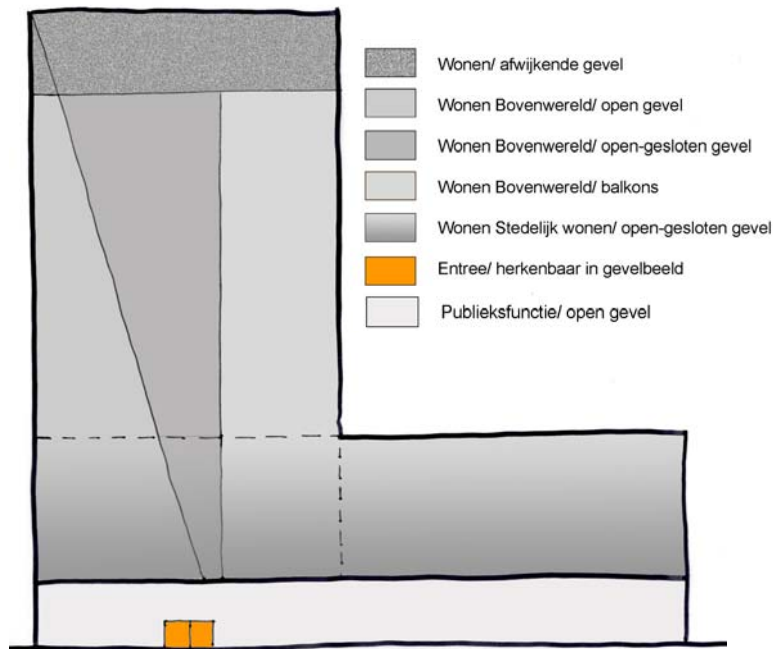
6 Blok A

Blok A vormt het laagbouwdeel van het plan en grenst aan de westzijde aan de Buitenhofdreef (zie hoofdstuk 5). Blok A is een gesloten bouwblok van 3 lagen hoog, met op de begane grond een parkeergarage. Deze garage is architectonisch ingepast aan de binnenzijde van het blok. De woningen in bouwblok A zijn alle grondgebonden. Op het dek van de parkeergarage hebben de woningen een private tuin in het binnenhof van het bouwblok. Het woongedeelte van de woningen ligt op de eerste verdieping. Vanaf deze verdieping is de tuin te betreden.

De beeldkwaliteits-eisen die aan dit blok gesteld worden zijn op een rijtje gezet. Allereerst zijn er algemeen geldende beeldkwaliteits-eisen genoemd, waarna enkele specifieke eisen voor blok A zijn benoemd:

Architectuurthematiek specifiek voor blok A:

- Het bouwblok sluit aan op het kleinschalige karakter van het woonwijkje aan de noordzijde van het plangebied. Het is 3 lagen hoog, met mogelijkheid tot particulier initiatief voor een dakopbouw.
- Ten opzichte van de Buitenhofdreef zijn de woningen teruggelegen ten behoeve van het dreef-karakter.
- De entrees van de woningen aan de oostzijde van het bouwblok zijn op een ander niveau gelegen, dan de route die de uitvaartstoeten gebruiken. Gevoelsmatig ontstaan hierdoor twee werelden. (zie hoofdstuk 9)
- De gevelopeningen op de begane grond, de 1^e en de 2^e verdieping zijn verschillend.
- Het binnenhof van blok A kent een besloten, intiem karakter. De woningen hebben aan de hofzijde een houten gevel (vergelijk afbeelding 21).
- De tuinen in het binnenhof hebben een hoogwaardige kwaliteit en zijn gescheiden door groene hagen.
- De woningen hebben een hoofdzakelijk transparant geveldeel tussen de tuin en de woonkamer op de eerste verdieping.
- De lichttoetreding van de parkeergarage is opgelost door een strook transparant bouw materiaal, verwerkt in de bestrating van het binnenhof.



Afbeelding 20: Gevelontwerp Martinus Nijhofflaan



Afbeelding 21: Impressie binnenhof blok B

Architectuurthematiek voor alle blokken:

- Het blok grenst aan alle zijden aan de openbare ruimte. Daarom is het blok alzijdig ontworpen en kent het geen achterkanten. Woningen ontsloten vanaf buitenzijde van bouwblok.
- Het bouwblok is 'de hoek om' ontworpen.
- Bouwblok B is uitgevoerd met plat dak, zonder dakopbouwen.
- De gevels zijn overwegend vlak uitgevoerd. Er bevinden zich geen uitkragende balkons aan de buitenzijde van het bouwblok. Mogelijke uitzondering: luifels boven plint.
- De verschillende woningtypologieën zijn herkenbaar in het gevelontwerp en afgestemd op het verschil in ligging en oriëntatie.
- Het metselwerk wordt in verschillende verbanden opgezet. Hiermee wordt tevens op subtiële wijze een vorm van geleiding aangebracht in de gevel resulterend in een levendige uitstraling.

7 Blok B

In vergelijking met bouwblok A is bouwblok B stedelijker en diverser van karakter. Evenals blok A is ook blok B een gesloten bouwblok, met op de begane grond een parkeergarage. Deze garage is architectonisch ingepast aan de binnenzijde van het blok. Langs de noord- een oostzijde van het gesloten bouwblok liggen, evenals in blok A, grondgebonden woningen van 3 bouwlagen. Langs de westzijde zijn de grondgebonden woningen een laag hoger. Het bouwblok ontleent haar stedelijke karakter aan de bebouwing langs de Martinus Nijhofflaan. Hier zijn 4 lagen appartementen bovenop een dubbellaagse plint gesitueerd. Markant is het hoogteaccent op de hoek van de Martinus Nijhofflaan met de Buitenhofdreef. Hier is een woontoren van circa 19 lagen hoog geplaatst. Tegenover de Sterflats uit de jaren '60 voegt de toren een eigentijds verticaal accent toe aan de locatie.

Ook in dit blok hebben de grondgebonden woningen een private tuin op het dek van de parkeergarage. In blok B is, naast de privé-tuinen, tevens een collectieve groenvoorziening. Ter plaatse van deze collectieve tuin, is de parkeergarage voorzien van een aantal gaten/ uitsparingen ten behoeve van de lichttoetreding.

Architectuurthematiek specifiek voor blok B:

- Hoogteaccent zuidwesthoek met afgeschuinde kant.
- Herkenbare opbouw uit Plint, Stedelijk wonen en Bovenwereld met bekroning.
- Verweving Plint, Stedelijk wonen en Bovenwereld.
- Naar mate hoger in de toren, afnemende hoogte van de horizontale banden (borstweringen).
- Woningen teruggelegen ten opzichte van de Buitenhofdreef.
- Het binnenhof van blok B kent een besloten, intiem karakter. De woningen hebben aan de hofzijde een houten gevel. (vergelijk afbeelding 2)
- De tuinen in het binnenhof hebben een hoogwaardige kwaliteit en zijn gescheiden door groene hagen. Er is ook collectief groen in binnenhof.
- De woningen hebben een hoofdzakelijk transparant geveldeel tussen de tuin en de woonkamer.
- De lichttoetreding van de parkeergarage is opgelost door gaten/ uitsparingen in collectief binnenhof.



Afbeelding 22: Gevels blok C.
Schetsontwerp

8 Blok C

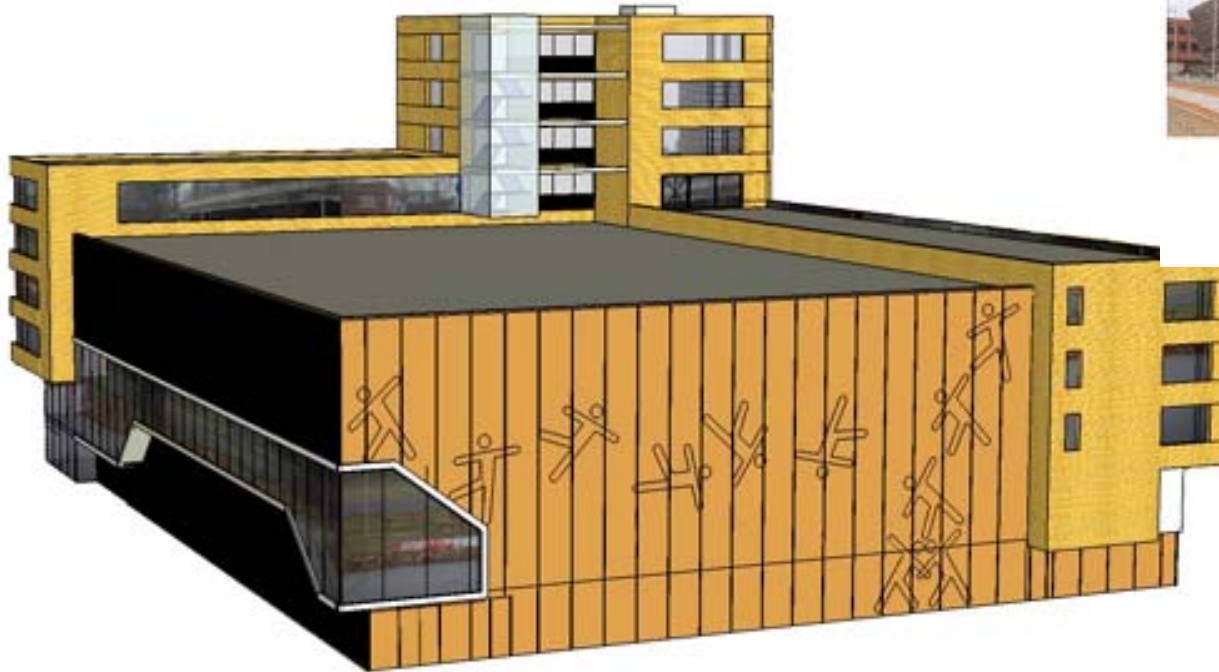
Ook bouwblok C heeft een stedelijk voorkomen langs de Martinus Nijhofflaan. In bouwblok C is de nieuwe sporthal ondergebracht. In een L-vorm aan de zuid- en de westkant van het gebouw, respectievelijk boven de entree en de kleedruimtes van de sporthal, zijn wooneenheden opgenomen. Het gebouw heeft langs de Martinus Nijhofflaan een twee laagse plint die iets terug is gelegd ten opzichte van de 4 tot 7 woonlagen daarboven. In dit bouwblok is een openbare parkeergarage gelegen op de begane grond. Aan de zuid- en westzijde is deze parkeergarage architectonisch opgelost aan de binnenzijde van het bouwblok.

Voor dit bouwblok gaat speciale aandacht uit naar de vormgeving van de gesloten gevels. In de volgende paragraaf zijn de ruimtelijke en architectonische randvoorwaarden met betrekking tot deze gevels samengevat.

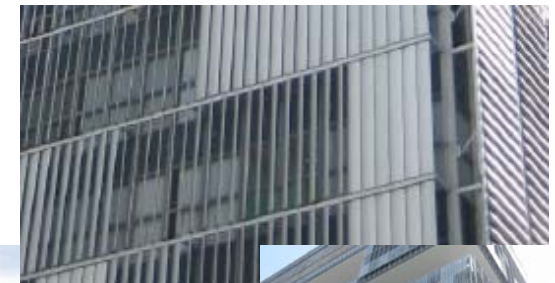
Architectuurthematiek voor alle blokken:

- Het blok grenst aan alle zijden aan de openbare ruimte. Daarom is het blok alzijdig ontworpen en kent het geen achterkanten.
- Het bouwblok is 'de hoek om' ontworpen.
- Bouwblok C is uitgevoerd met plat dak, zonder dakopbouwen.
- De gevels zijn overwegend vlak uitgevoerd. Er bevinden zich geen uitkragende balkons aan de buitenzijde van het bouwblok. Mogelijke uitzondering: luifel boven entree woningen.
- Het metselwerk wordt in verschillende verbanden opgezet. Hiermee wordt tevens op subtiële wijze een vorm van geleding aangebracht in de gevel resulterend in een levendige uitstraling.

Afbeelding 23: Vogelvlucht schetsontwerp gesloten gevels Blok C



Afbeelding 24: Gesloten gevel met voorkant uitstraling



Afbeelding 25: Creatief materiaalgebruik

Gesloten gevels

Aan de noord- en de oostgevel van blok C grenst de wand van de parkeergarage aan de openbare ruimte. Ook de gevel van de sporthal wordt, om ongewenste daglichttoetreding in de sporthal te voorkomen, nagenoeg gesloten uitgevoerd. Dit geldt ook voor de onderste laag van de westgevel, waarachter zich afsluitbare fietsenstallingen bevinden. Door gesloten gevels is er geen visuele interactie tussen de ruimten in het gebouw en de openbare ruimte.

Voor de kwaliteit van de openbare ruimte wordt extra aandacht besteed aan de vormgeving van deze gevels. Dit geldt met name voor de onderste twee lagen, aangezien dit het bouwdeel is dat beleefd wordt vanaf de straat. Een goede en prettige menselijke schaal krijgt hier vorm. Ten behoeve van de relatie tussen de gebruiksfunctie van het gebouw en de openbare ruimte worden specifiek in deze gevels, op een duidelijk zichtbare manier, (nood)uitgangen gesitueerd.

Verder is met betrekking tot de vormgeving van de gesloten gevels een aantal stelregels van toepassing;

- De plattegrond van het gebouw is zoveel mogelijk afleesbaar in het gevelvlak.
- Entrees/ trappenhuizen herkenbaar en zichtbaar in de gevel. Deuren zoveel mogelijk (semi-) transparant.
- Lange, eenvormige vlakken zijn voorkomen. De gevels zijn gevarieerd uitgevoerd door verschillend materiaalgebruik en een creatieve toepassing. Spel met verlichting.

De aansluiting van de verschillende materialen en gebouw-volumes is zorgvuldig vorm gegeven. Met name bij de noord- en de oostzijde van de sporthal is het van belang dat de hoek om ontworpen wordt, om een achterkantkarakter te vermijden.

Architectuurthematiek specifiek voor blok C:

- Plattegrond/ functie afleesbaar in gevelvlak (zie afbeelding 23).
- Lange, eenvormige vlakken voorkomen. Gevarieerde gevels. Menselijke maat. Met name in onderste twee lagen.
- Aan alle zijden van het bouwblok aandacht voor entrees en transparante geveldelen in onderste twee bouwlagen.
- Creatieve omgang met materiaal.
- Zorgvuldige aansluitingen tussen verschillende gevelvlakken.
- Sporthal herkenbaar/ zichtbaar vanaf de Martinus Nijhoff-laan.



Afbeelding 26: Impressie van inrichting daken met kwaliteit



Afbeelding 27: Voorbeeld van kijkgroen (waar men geen toegang toe heeft)



Afbeelding 28: Voorbeeld van gebruiksgroen (waar men zich tussen/ over kan bewegen)

Architectuurthematiek voor het daklandschap:

- Zichtbare daken hebben kwaliteit, bij voorkeur groen.
- Dek van parkeergarages voorzien van gebruiksgroen.
- Geen losse bouwsels op het dak (liftschacht, leidingen en dergelijke).

9 Overige aspecten

Daklandschap

Om een goede woonkwaliteit te waarborgen is naast hoogwaardige architectuur en openbare ruimte ook aandacht nodig voor het daklandschap. Met name vanuit de woontoren op de zuidwesthoek van bouwblok B, maar ook voor de bovenste woningen van het Stedelijk wonen, zal uitzicht ontstaan op de daken van de andere nieuwbouw. Het daklandschap is in dit perspectief te beschouwen als 'vijfde gevel'.

De binnenhoven van bouwblok A en B zijn gelegen op het dak van parkeergarages. Deze daken zullen worden uitgevoerd met een leeflaag, zodat hierop tuinen met beplanting mogelijk zijn voor de woningen in blok A en B. Zodoende betreft het hier niet slechts kijkgroen, maar ook gebruiksgroen. Ook worden de daken van de woningen kwalitatief hoogwaardig vormgegeven, bijvoorkeur groen.

Voor het aanzicht van de vijfde gevel is het bovendien van belang dat er geen losse bouwsels op het dak staan, of installaties, pijpleidingen en kabels aan het oppervlakte zichtbaar zijn.

Architectuurthematiek:

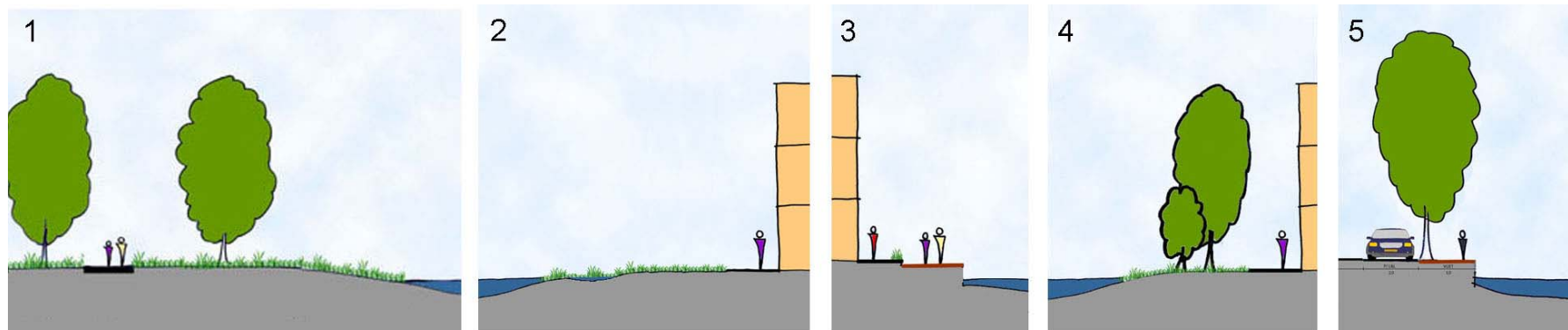
- Entrees van parkeergarages leveren aantrekkelijke bijdrage aan het gevelbeeld. Zijn zichtbaar en herkenbaar.

Parkeergarages en toegangen

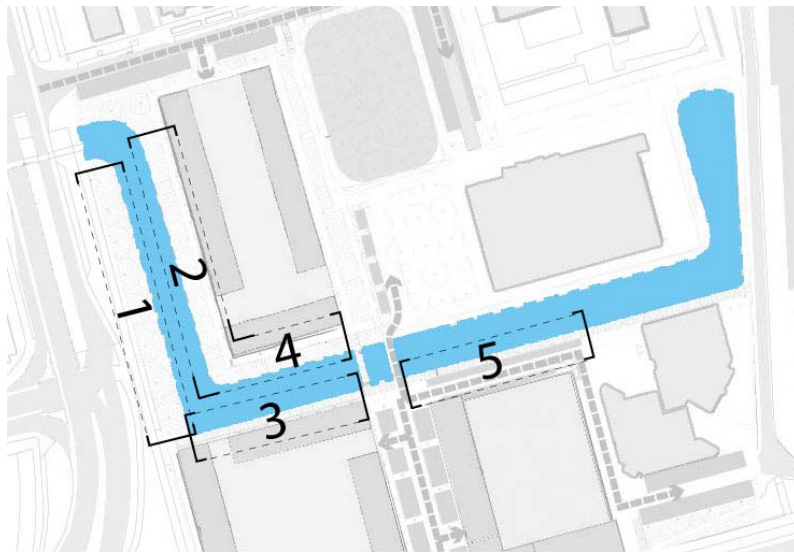
Met het toevoegen van een grote hoeveelheid programma is het realiseren van goede parkeervoorzieningen een vereiste. Uitgangspunt is dat het parkeren voor het nieuwe programma op de planlocatie wordt opgelost.

Een belangrijk deel van het parkeren zal worden opgelost in garages op de begane grond van alledrie de bouwblokken. Elke parkeergarage is voorzien van een entree, waarbij één baan voor verkeer in iedere richting is gereserveerd. Er wordt zorg voor gedragen dat de entrees een aantrekkelijke bijdrage leveren aan het gevelbeeld. Zoveel mogelijk wordt het parkeren in garages teruggelegd ten opzichte van de gevels, zodat er woningen of andersoortige voorzieningen voor langs lopen. Alleen daar waar de entrees zitten en bij maximaal twee andere delen van de gevel grenst de parkeergarage aan de openbare ruimte. Alle entrees zijn zichtbaar en herkenbaar uitgevoerd in de gevel. De deuren zijn (semi-) transparant.

Voor bouwblok C is, met betrekking tot het grenzen van de parkeergarage aan de gevel, een uitzondering gemaakt en grenst de inpandige parkeerfunctie aan drie zijden aan de openbare ruimte. Hier worden extra hoge eisen gesteld aan de architectuur en materialisatie. Deze eisen zijn omschreven in hoofdstuk 8.



Afbeelding 29: Verschillende oeverinrichtingen watergang



Architectuurthematiek voor de openbare ruimte:

- Watergang en oevers kennen meerdere verschijningsvormen; groenstrook met variërend talud, plasdras-strook tussen watergang en talud, vlonders langs de watergang.
- Aandacht voor onderhoudbaarheid van de openbare ruimte; bomen in boomroosters. Beperkt aantal materialen.
- Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit van openbare ruimte; zorgvuldig vorm gegeven overgangen tussen verschillende materialen en straatdelen.

Openbare ruimte

De bestaande watergang is ingezet als structurerend element voor de inrichting van de locatie. De watergang vormt de fysieke scheiding tussen het noordelijk deel van het ontwerp en het zuidelijk deel. De watergang is eenduidig van vorm. Op lager schaalniveau kent het diverse verschijningsvormen, waardoor het op verschillende manieren beleefd kan worden en diverse plekken er een eigen identiteit aan ontleen:

1. Langs de Buitenhofdreef loopt de watergang over in een brede groene strook met een flauw talud.
2. De groenstrook tussen de westzijde van bouwblok A en de watergang is smaller (ongeveer 6 meter). Tussen de huidige waterlijn en het talud is een plasdras-strook aanwezig. Deze strook varieert tot maximaal 2 meter in breedte.
3. Langs bouwblok B ligt een verlaagde steiger boven de watergang.
4. Langs de zuidzijde van bouwblok A is de plasdras-strook niet aanwezig. De groenstrook is hier ongeveer 5 meter breed.
5. Langs bouwblok C ligt een steiger op het niveau van de straat.

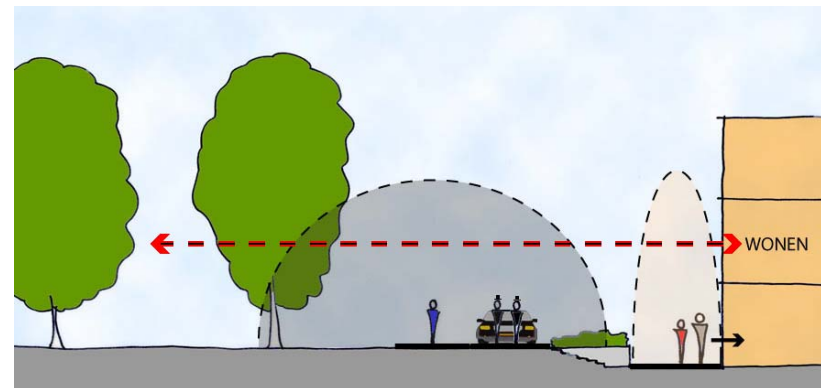
Het noordelijk deel en het zuidelijk deel van het ontwerp hebben functioneel en ruimtelijk een verschillende uitwerking gekregen. Het platanenpleintje vervult een centrale en beeldbepalende rol in het noordelijk deel van het ontwerp, terwijl de open ruimte voor het rouwcentrum ook lucht creëert voor het zuidelijke, dichter bebouwde deel van het plangebied. Beide groene plekken zorgen bovendien voor een afscheiding tussen het wonen en het rouwcentrum en de scholengemeenschap ten noorden daarvan.

Tot slot is het van belang dat de openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig, maar ook schoon, heel, veilig en makkelijk te onderhouden is. Daartoe staan bomen in een boomrooster in het trottoir of in een plantvak en wordt er gebruik gemaakt van een beperkt aantal materialen, met een minimaal kleurverschil.

Rouwstoet-route

Het platanenplein en de groene ruimte voor uitvaartcentrum de Laatste Eer scheiden de werelden van bouwblok A en het uitvaartcentrum van elkaar. Voor rouwstoeten loopt de route om vanaf het centrum op de Buitenhofdreef te komen via de westzijde van het platanenplein, langs de gevel van bouwblok A. De woningen aan de oostzijde van bouwblok A worden aan deze zijde ontsloten.

Gezien het privacy-gevoelige karakter van beide activiteiten hebben beide een eigen pad gekregen, waartussen een gevoelsmatige scheiding is aangebracht. Door een hoogteverschil van minimaal 50 cm tussen enerzijds het straatniveau van het platanenpleintje/ rouwstoet-route en anderzijds het pad langs de gevel van bouwblok A, zijn twee aparte werelden gecreëerd. Ter plaatse van het hoogteverschil is een strook beplanting aangebracht, ter versterking van deze scheiding.



Afbeelding 31: Twee werelden westzijde platanenpleintje

Architectuurthematiek voor de rouwstoetroute:

- Gescheiden werelden tussen entrees blok A en rouwstoetroute.

Begrippenlijst

* Zie ook Begrippenlijst van het Ontwikkelingsplan Sporthal Buitenhof en omgeving

Arcade	Gangvormige ruimte, aan minimaal één zijde begrensd door kolommen
Beeldkwaliteit	Kwaliteitsaspecten die de ruimtelijke beleving bepalen
Bouwlaag	Verdieping van een gebouw, ruimte tussen twee vloeren.
Contextneutrale architectuur	Architectuur die niet is afgestemd op de omgeving
De hoek om ontwerpen	Gebouw benaderen als 3D object, waardoor massa, gevelindeling en materialisering niet steeds op hoekpunt verandert
Duurzaam materiaal	Materiaal met een lange levensduur. Behoudt in de loop van de tijd uitstraling en/of wordt zelfs mooier
Eenvormigheid	Gelijke verschijningsvorm
Geleding	Uit verschillende delen of geledingen samengesteld
Gevelcompositie	Ordering van delen in een gevel tot een geheel
Gevelopeningen	Openingen in een gevel voor ramen en deuren

Herstructureren	Een andere ruimtelijke structuur geven aan bestaand stedelijke gebied
Locatiegebonden identiteit	Eigenheid/ voorkomen van een gebouw is gekoppeld aan directe omgeving
Plaatvormige architectuur	Hoogte en lengte van het gebouw is een veelvoud van diepte. Lengte is groter dan hoogte, zoals veel woningbouwflats uit de 60-er jaren
Ruimtelijke begeleiding	Het geven van een richting aan een ruimte door plaatsing van gebouwen/ gebouwvolumes
Sculptuur	Beeldhouwwerk, plastische vorm van een volume
Stedelijke hoofdstructuur	Belangrijkste lijnen en plekken (wegen, ecologische verbindingzones, waterwegen) die van belang zijn op het schaalniveau van de stad
Uitkraging	Iets dat uitsteekt buiten het gevelvlak
Verwevenheid	Zonder abrupte en absolute scheiding van twee delen
Wegvloeiende openbare ruimte	Openbare ruimte zonder duidelijke ruimtelijke begrenzing door bijvoorbeeld bebouwing

Colofon

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door Vakteam Ruimtelijke Ordening
van de gemeente Delft

versie 5 oktober 2007

