



GELE SCHEIKUNDE

RUIMTELIJK-PROGRAMMATISCH KADER
HERONTWIKKELING GELE SCHEIKUNDE | TU DELFT
MEI 2019

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

P.3

SITUATIE

P.5

2 BELEIDSCONTEXT, KADERS EN UITGANGSPUNTEN

P.6

PLANOLOGISCHE KADERS

P.7

GROEN+BLAUW DELFT ZUID-OOST

P.8

WONEN

P.9

MOBILITEIT & BEREIKBAARHEID

P.10

CULTUURHISTORIE

P.11

3 STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

P.12

VISIE OP HERONTWIKKELING

P.13

4 PRINCIPES & REGELS

P.14

A. OPENBARE RUIMTE, GROEN & BLAUW

P.15

B. RUIMTELIJKE BOUWENVELOP

P.17

C. PROGRAMMA

P.19

D. BEREIKBAARHEID & PARKEREN

P.23

E. ARCHITECTUUR & BEELDKWALITEIT

P.25

5 COLOFON

P.27



1. INLEIDING

INLEIDING

HERONTWIKKELING GELE SCHEIKUNDE

Na een periode van circa 70 jaar als thuisbasis voor de faculteit Scheikundige Technologie te hebben gediend, heeft het gebouwencomplex 'Gele Scheikunde' geen functie meer voor de TU Delft. De universiteit is voornemens het complex te verkopen aan een ontwikkelende partij zodat hier een nieuw stuk stad kan worden ontwikkeld, als schakel tussen campus en binnenstad. In 2017 is het belang van deze plek bekrachtigd in het convenant dat gemeente en universiteit met elkaar hebben gesloten over de ontwikkeling van stad en campus.

SAMENWERKING TUSSEN OMWONENDEN, GEMEENTE EN TU DELFT

In lijn met het belang van de plek is door beide partijen en omwonenden in samenwerking met stedenbouwkundig bureau Maxwan het voorliggende ruimtelijk-programmatisch kader opgesteld. In dit document zijn de ambities, wensen en eisen van de belanghebbenden vertaald naar 12 heldere ontwerpprincipes die samen de contouren definiëren waarbinnen een plan op een positieve grondhouding van gemeente en omwonenden mag rekenen gedurende de planvorming en de daarop volgende planologische procedures.

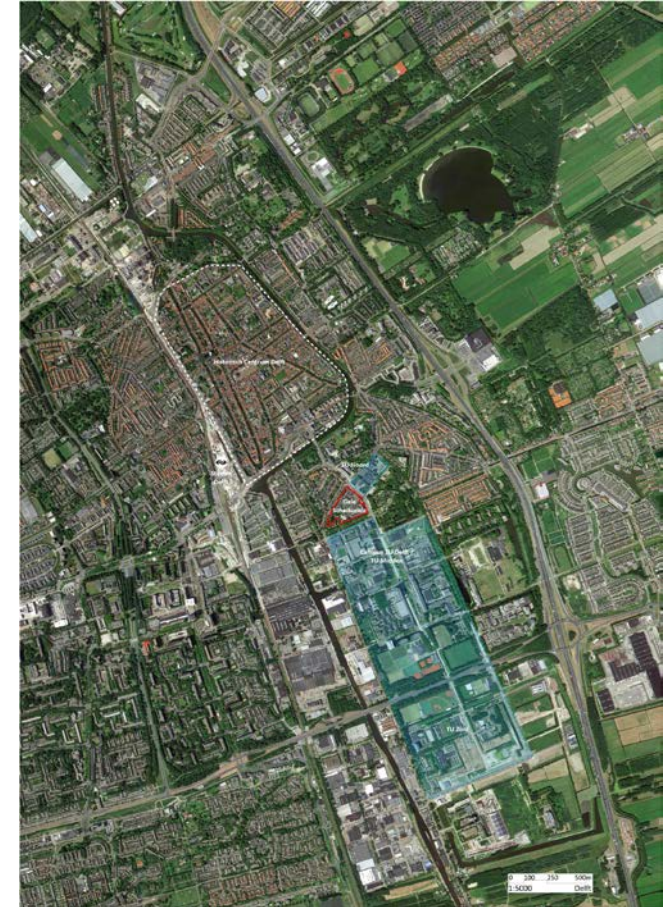
STATUS DOCUMENT

Dit ruimtelijk-programmatische kader vormt een breed gedragen vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling en de benodigde ruimtelijke procedures. Het document zal onderdeel uitmaken van de verkoopprocedure. Het kader heeft geen formeel juridische status maar is vooral bedoeld om een goed beeld te geven waar de kansen en beperkingen van de locatie liggen zodat goed onderbouwde biedingen kunnen worden gedaan.

De steun van omwonenden en gemeente voor de uiteindelijk plannen is sterk afhankelijk van de uitwerking. Binnen de kaders zijn nog tal van keuzes te maken die moeten worden afgestemd met alle belanghebbenden en uiteindelijk zullen leiden tot een uitgewerkt plan, dat de reguliere publiekrechtelijke procedures en daarbij horende afwegingsprocessen zal moeten doorlopen om tot een bestemmingsplanwijziging te komen.

NAAR EEN STERKE SCHAKEL TUSSEN STAD EN CAMPUS

Met het voorliggende kader wordt de basis gelegd onder de herontwikkeling van Gele Scheikunde tot een sterke schakel in de verbinding tussen stad en campus.



Ligging Gele Scheikunde, tussen TU Campus en de binnenstad van Delft

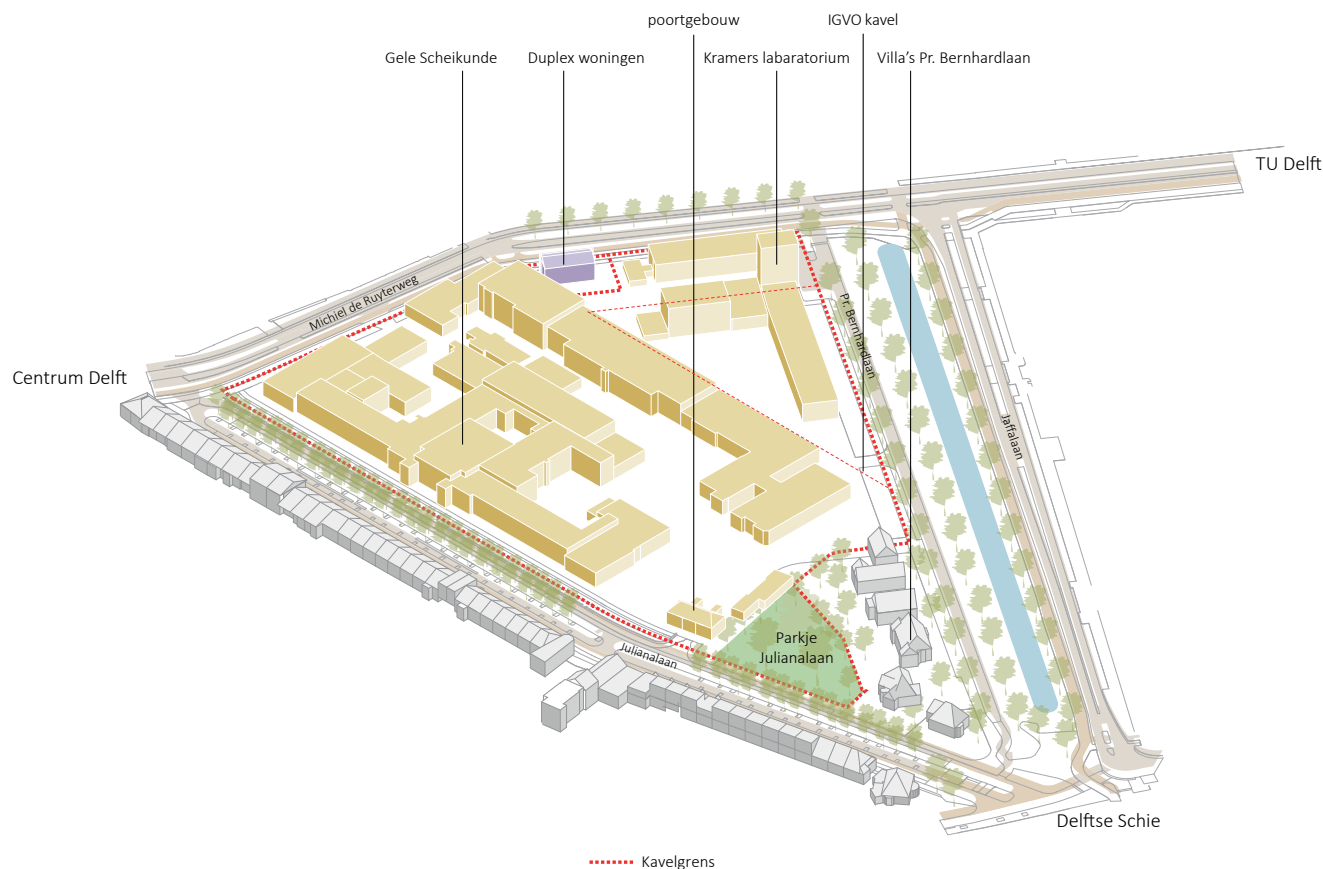
SITUATIE

Het complex Gele Scheikunde bestaat uit een aantal gebouwen tussen de Julianalaan, Michiel de Ruyterweg en Prins Bernhardlaan. De hoofdingang ligt aan de Julianalaan 136. Het heeft decennialang, tot 2017, dienstgedaan als Faculteit Chemische Technologie. In dat jaar werd de nieuwe huisvesting voor Technische Natuurwetenschappen op de TU Delft Campus Zuid geopend. Vanaf dat moment staat het gebouwencomplex grotendeels leeg.

Enkele kenmerkende elementen zijn de gevel aan de Julianalaan met de hoofdingang, het poortgebouw en parkje aan de Julianalaan en het torentje van het Kramers Laboratorium met de naastgelegen poort. Langs de Michiel de Ruyterweg liggen ook 4 particuliere woningen (ook wel Duplexwoningen genoemd) aan de rand van het kavel van Gele Scheikunde. Deze zijn geen bezit van de TU Delft. Wel kunnen ze een rol spelen in de herontwikkeling, indien de ontwikkelaar van Gele Scheikunde met de eigenaren tot overeenstemming kan komen over verwerving van hun woningen.

Het complex is onderdeel van TU-Noord, een gebied in transitie waarin de historische gebouwencomplexen van de TU sinds lange tijd het karakter bepalen maar waar de TU Delft zich als instituut steeds verder terugtrekt, met als grote uitzondering van de faculteit Bouwkunde (Rode Scheikunde). Het gebied verkleurt daarmee van onderwijs- en onderzoeksterrein van de TU tot een gemengd binnenstedelijk centrummilieu waar gewoond en gewerkt wordt. Het gebied wordt daarbij gekenmerkt door belangrijke groene structuren en plekken (parken) die in de huidige situatie in veel gevallen gefragmenteerd zijn en belangrijke schakels missen. De herontwikkeling van Gele Scheikunde kan een bijdrage leveren om deze groen-blauwe structuur te versterken en ontbrekende schakels toe te voegen.

Aan de zuidzijde van de locatie zal door de gemeente een internationale middelbare school (IGVO) worden ontwikkeld van circa 3.600 m² BVO. Een driehoekig deel van de locatie is hiervoor separaat aan de gemeente verkocht.





2. BELEIDSCONTEXT & KADERS

De locatie Gele Scheikunde kan een bijdrage leveren aan diverse stedelijke ambities op het gebied van wonen, groen en blauw en bereikbaarheid. In dit hoofdstuk is een aantal relevante passages uit vastgestelde beleidsdocumenten en planologische kaders opgenomen waar bij de ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. Dit overzicht is nog niet volledig, zie hiervoor de door TU Delft aangeleverde lijst in de bijlage bij het verkoopdocument.

PLANOLOGISCHE KADERS

BESTEMMINGSPLAN

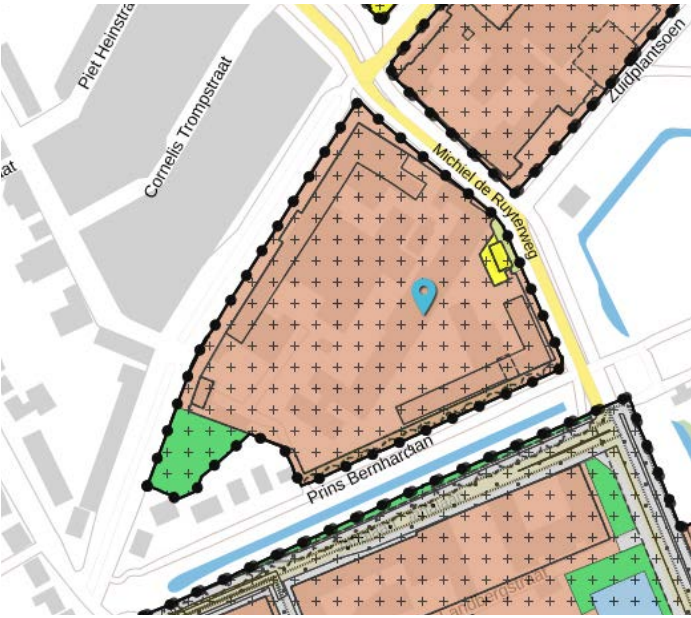
Gele Scheikunde valt in het bestemmingsplan TU Midden en Noord. De locatie heeft de bestemming ‘maatschappelijk’ en heeft de aanduiding archeologische waarde-II. Het voorste deel van het gebouw van Gele Scheikunde en de Proeffabrieken aan de Prins Bernhardlaan hebben een dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie. Op het huidige plot geldt een maximaal bebouwingspercentage van 45% en een maximale hoogte van 12 meter, met uitzondering van de laboratoriumtoren van 20 meter. Daarnaast wordt het parkje aan de Julianalaan apart gekenmerkt als groen, en de duplexwoning aan de Michiel de Ruyterweg is voor wonen bestemd.

MILIEU EFFECT RAPPORTAGE (MER) DELFT ZUIDOOST

In 2011 is een MER opgesteld voor het gebied Delft Zuidoost. Hierin zijn de voorgenomen bouwactiviteiten in Delft Zuidoost beoordeeld op diverse milieuaspecten. De conclusie van de MER is — samengevat en algemeen gesteld — dat ontwikkelingen mogelijk zijn, op voorwaarde dat beleid op het gebied van water, groen en verkeer wordt uitgevoerd.

De herontwikkelingscapaciteit van Gele Scheikunde was destijds in de MER op 220 woningen gesteld. Op dit moment kunnen binnen de MER op Gele Scheikunde ongeveer 300 woningen worden gerealiseerd. De gemeente wil echter enige marge hanteren in het te realiseren aantal woningen om individuele aanvragen binnen het MER-gebied te kunnen honoreren. Of dit aantal hier werkelijk gerealiseerd kan worden is afhankelijk van de voortgang van andere projecten in het MER-gebied op het moment dat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

De gemeente rapporteert regelmatig via de vernieuwde website beta.ruimtelijkeplannen.nl/viewer over de voortgang van projecten binnen het gebied.



Uitsnede van huidige en vigerende bestemmingsplankaart - ingezien september 2018, wijzigingen zijn voorbehouden. Voor de zwart omlijnde delen geldt een dubbelbestemming ‘cultuurhistorische waarde. Voor de laatste stand van zaken kijk op www.ruimtelijkeplannen.nl



Nr.	Locatie	Aantal reguliere woningen	Aantal studentenwoningen
N2-1	Mijnbouwhof		75
N2-3	Prof. Schermerhornstraat		200*
N6	Julianalaan 136	220*	
S1	Locatie 'Nieuwe Haven'	255	70
N5	Julianalaan 67	100*	
N-8	Pauwmolen	150	150
M6b	Balthasar vd Polweg 4* toren		250*

Nr.	Locatie	Aantal woningen			Aanvullende voorwaarden / uitleg bandbreedte
		Regulier	Student	Bandbreedte	
N2-1	Mijnbouwhof		75		
N2-3	Prof. Schermerhornstraat		200	200-400 (student)	200 studentenwoningen Kanaalhof eventueel inpassen in TU Noord (buiten ecologisch kerngebied), voortbordurend op schetsproces in klimaatproject.
N6	Julianalaan 136 ("gele scheikunde")	220		90-220 (regulier)	Zo veel mogelijk behoud bestaande cultuurhistorische waarden (bebouwing, tuinen)
S1	Locatie 'Nieuwe Haven'	255	70		Aandacht voor geluid (bedrijven)
N5	Julianalaan 67	100		75-100 (regulier)	Binnen bestaande gebouw-contour, geen uitbreiding in Botanische Tuin

Kaart 'eindbeeld' en tabellen uit M.E.R. (2011)

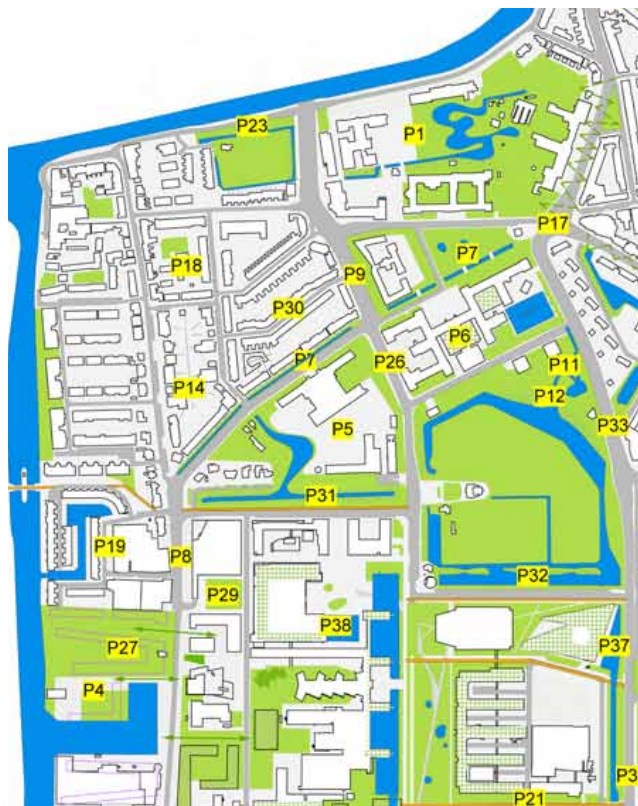
GROEN-BLAUWE KADERS

UITGANGSPUNTEN GROEN-BLAUW DELFT ZUID-OOST

Bij de behandeling van de MER door de gemeenteraad is gevraagd om integrale oplossingen voor de water- en groenopgave voor het gehele gebied uit te werken, ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplannen. Dit om te voorkomen dat alleen naar deelgebieden wordt gekeken en alleen op momenten dat zich ontwikkelingen aandienen. Dit heeft geleid tot het project Groen Blauw Delft Zuidoost en het bijbehorende document. Belangrijk onderdeel hiervan is een kansenkaart met daarop circa 180 mogelijke maatregelen.

In het gebied is te weinig waterbergingscapaciteit, waardoor er kans op wateroverlast bestaat. Veel regenwater wordt via het riool afgevoerd, waardoor bij hevige buien overtollig water op straat kan blijven staan. Ook is er veel versteend gebied dat hittestress veroorzaakt. Meer groen draagt bij aan een positief effect op de leefomgeving.

Voor het terrein van Gele Scheikunde wordt beschreven dat het groen en blauw verbonden zou moeten worden met de omliggende structuur. Door het aanleggen van water- en groenverbinding met extra open water tussen de Julianalaan en de Prins Bernhardlaan en door het bestaande parkje aan de Julianalaan te verbinden aan de Ecologische Hoofdstructuur. Zo ontstaat er een recreatieve en ecologische route vanuit Zeeheldenbuurt naar TU Delft Campus.



kaartbeeld: groen- en blauw oplossingsrichtingen en kansenkaart



beelden bestaand openbaar groen plantsoen aan Julianalaan

WONEN

VERSTEDELIJKINGSAMBITIE DELFT

Delft groeit: het aantal inwoners groeit tot 2023 met 12.000 personen, die samen 9.000 extra huishoudens vormen. Hiervan zijn er 4.000 student en 5.000 reguliere huishoudens. Per jaar dus een toename van zo'n 700 reguliere huishoudens. De grootste groei betreft alleenstaanden, ongeveer een vijfde gezinnen en bijna een derde 55+'ers. De gemeente heeft in 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld om richting te geven aan de groei.

Delft heeft in regioverband de ambitie geformuleerd om 15.000 extra woningen en 10.000 extra arbeidsplaatsen te realiseren. Dit legt grote druk op de locaties die binnenstedelijk herontwikkeld kunnen worden. Gele Scheikunde kan hier een wezenlijke bijdrage aan leveren.

CONVENANT TU-GEMEENTE

In 2016 hebben de TU en de gemeente een convenant gesloten waarin zij de gezamenlijk agenda hebben bepaald aan de hand van drie pijlers: versterken van de fysieke en functionele verbindingen tussen campus en stad, versterken van het 'ecosysteem voor kennis en economie' en versterken van de maatschappelijke banden tussen universiteit en gemeenschap.

Het gebied TU Noord, waar ook Gele Scheikunde deel van uitmaakt vormt, door zijn ligging en publieksfuncties als het Science Centre en de Botanische Tuin, de schakel tussen binnenstad van Delft en campus van de TU.

Voor Gele Scheikunde is het volgende afgesproken in het themaplan (advies van de kwartiermakers) dat is vastgesteld door beide colleges: "De locatie wordt ontwikkeld tot woningen die een welkome aanvulling vormen op het woningaanbod in Delft. Ook wordt onderzocht in hoeverre een combinatie met een internationale middelbare school kansrijk is. De toevoeging van wonen en kleinschalige bedrijven

vergroot de behoefte aan kleinschalige horeca. In de komende periode moet verder worden uitgewerkt hoe dit gebied eruit gaat zien en gaat functioneren."

Ten aanzien van de Michiel de Ruyterweg is afgesproken: "De verbinding tussen binnenstad en campus is nu weinig aantrekkelijk. In het smalle profiel van de Michiel de Ruyterweg leggen tram, auto, fietser en voetganger nu nog een zodanige claim op de beschikbare ruimte, dat er nauwelijks ruimte is voor het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in de vorm van groen. Hier moet worden onderzocht op welke wijze en tegen welke kosten alsnog kwaliteit kan worden toegevoegd."

"De komende jaren zorgen we ervoor dat het aanbod beter aansluit bij de vraag van deze doelgroepen [red: afgestudeerden/kenniswerkers]. Er ligt een grote kans voor de stad om meer middeldure huur- en (ook duurdere) koopwoningen te realiseren en zo **nieuwe stedelijke milieus** toe te voegen."

(Bron: Woonvisie Delft, blz. 28)



Convenant tussen TU Delft en Gemeente Delft: 'Stad als campus, campus als stad', november 2017

"Mogelijkheden voor **nieuwbouwlocaties binnen bestaand bebouwd gebied moeten optimaal worden benut**. Regio's met bijvoorbeeld een complexe ruimtevraag zouden gebaat kunnen zijn bij **inzet op meer plancapaciteit dan uiteindelijk wellicht nodig is**"

(Bron: Nationale woonagenda)

MOBILITEIT & BEREIKBAARHEID

VISIE TU NOORD

Bureau Maxwan heeft met input van de buurt en de gemeente een visie opgesteld op het gebied TU Noord. Deze visie zet in op versterking en verbinding van de reeds aanwezige groenstructuren, een betere afhandeling van verkeer en parkeren en het toevoegen van nieuwe functies aan het gebied.

STUDIE MICHEL DE RUYTERWEG

In vervolg op hun studie Visie TU Noord heeft Maxwan in opdracht van de TU en Gemeente Delft een onderzoek gedaan naar een alternatieve inrichting van de Michiel de Ruyterweg (hierna: MdR). De inrichting van het segment van de MdR ter hoogte van het kavel Gele Scheikunde / Faculteit Bouwkunde is een zwakke schakel in de route van Delft Centrum naar de TU Campus. Door verbreding (meer maat voor voet- en fietspad) en groene herinrichting (grasbermen, grote bomen) verbetert de kwaliteit van de openbare ruimte, wordt aangesloten gevonden bij de ambities uit Groen Blauw Delft Zuidoost en krijgen fietsers en voetgangers een bij de intensiteiten passende maat. Er is nog geen besluit genomen of, en zo ja met welk profiel, de verbreding van de Michiel de Ruyterweg werkelijk wordt uitgevoerd.

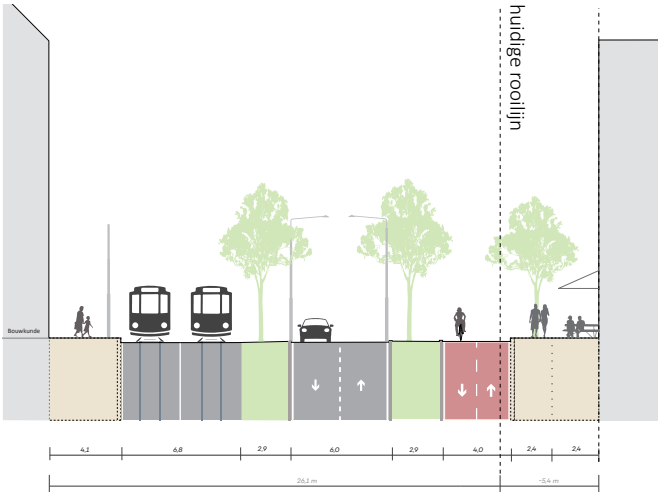
MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

TU Noord faciliteert dagelijks grote stromen fietsers richting de campus. Deze rijden met name over de Jaffalaan en de Michiel de Ruyterweg. De aantallen zijn zo groot dat bewoners van de wijk die in de spits met de auto de stroom willen kruisen soms lang moeten wachten. Dit effect wordt versterkt doordat er sprake is van een tweerichtingsfietspad, dat bovendien te smal is.

Eenmaal op de campus rijden de meeste fietsers over de Mekelweg. Dit zorgt voor overbelasting van het kruispunt Jaffalaan-Mekelweg. De TU heeft een strategie ingezet om de stroom op de campus te spreiden over andere routes. Een belangrijke route is de Leeghwaterstraat. Er is op dit moment echter nog geen vloeiende route vanaf de Michiel de Ruyterweg naar de Leeghwaterstraat, die het kruispunt bij de Jaffalaan-Mekelweg kan ontlasten. De herontwikkeling van Gele Scheikunde biedt mogelijkheden om deze verbinding te realiseren.

PARKEERNORMEN

In de Nota Parkeernormen 2018 zijn er verschillende mogelijkheden voor ontwikkelende partijen. De ontwikkelaar kan ervoor kiezen de parkeereis op te lossen op het eigen terrein, op ander particulier terrein of in de openbare ruimte. Wanneer de parkeereis op het terrein van een andere particulier wordt opgelost, dan dienen hier afspraken over te worden vastgelegd, om te borgen dat er geen parkeeroverlast ontstaat voor gebruikers en omgeving. Bij het benutten van restcapaciteit in de openbare ruimte is naast toestemming van de wegbeheerder de voorwaarde dat de parkeerdruk door het toevoegen van de bouwontwikkeling niet boven de 85% (voor straatparkeren) of 95% (voor grote parkeerterreinen en -garages) komt. Voor wat betreft Gele Scheikunde is het zoneringsgebied ‘schil binnenstad’ van toepassing waarbij de parkeernorm varieert van 0,5-1,4 pp/woning afhankelijk van het woningtype. Voor dit gebied geldt een aandeel van bezoekers van 0,2 pp/woning.



afbeelding #2: Voorstel mogelijk nieuw profiel Michiel de Ruyterweg met verschuiving rooilijn Gele Scheikunde (beeld: Maxwan)

	Eenheden*	Autoluipplan gebied	binnenstad	schil binnenstad	mt Delft	aandeel bezoekers	opmerking
Hoofdcategorie: Wonen							
woning < 40 m2 GO	per woning	0	0,1	0,5	0,7	**	7
woning 40 - < 60 m2 GO	per woning	0	0,5	0,8	1	**	7
woning 60 - < 90 m2 GO	per woning	0	0,8	1,1	1,3	**	7
woning 90 - < 130 m2 GO	per woning	0	1,0	1,3	1,5	**	7
woning > 130 m2 GO	per woning	0	1,1	1,4	1,7	**	7
kamerverhuur studenten	per wooneenheid	0	0,1	0,15	0,2	0,1	
aanleunwoning	per woning	0	0,1	0,2	0,9	**	3,7
Hoofdcategorie: Werken							
kantoor	per 100 m2 bvo	0	0,6	0,9	1,4	5%	
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersintensief	per 100 m2 bvo	0	1,0	1,3	1,85	5%	4
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersintensief	per 100 m2 bvo	0	0,3	0,5	0,85	5%	4
Hoofdcategorie: Winkelen en boodschappen							
buurmarkt	per 100 m2 bvo	0	0	1,2	1,95	85%	9,10
tuincentrum/groenecentrum	per 100 m2 bvo	0	0	1,8	2,25	90%	m2 bvo incl. buitenruimte, 9,10
bruin- en witgoedzaken	per 100 m2 bvo	0	2,0	3,8	6,15	90%	9,10
woonwarenhuis (zeer groot, > 25.000 m2 bvo)	per 100 m2 bvo	0	0	0	4,15	95%	9,10
kringloopwinkel	per 100 m2 bvo	0	0	0,6	1,35	90%	9,10

* Een omreken tabel voor diverse eenheden is opgenomen in bijlage 6.
** Zie opmerking 7 over aandeel bezoekers

afbeelding #4: Tabel met parkeernormen, in kader: zone waarin Gele Scheikunde ligt (schil binnenstad)

CULTUURHISTORIE

Op een deel van de locatie rust een dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie. Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van de huidige bebouwing is aan bureau SteenhuisMeurs gevraagd hier onderzoek naar te doen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen hoge cultuurhistorische waarde (voorste en middelste vleugel Gele Scheikunde, portierswoningen, proeffabrieken), positieve cultuurhistorische waarde (achterste vleugel Gele Scheikunde, Witte Olifant) en indifferente waarde (Kathalyselab, aantal latere toevoegingen) en geven per categorie een advies over hoe hier uit cultuurhistorisch oogpunt mee om te gaan. Ook benoemt SteenhuisMeurs een aantal algemene principes die een rol hebben gespeeld bij het ontwerp en gebruik van Gele Scheikunde en die kunnen helpen bij de verdere planontwikkeling.

- *“Schakel in de wijk. Het terrein is het scharnierpunt tussen de kleinschalige woonwijk en de grootschalige TU-wijk. Bijzonder is de groene kraag rondom de gebouwen die aan de kant van de Prins Bernhardlaan kan worden versterkt.*
- *Paviljoenstructuur als organiserend principe. Er is een compositie van meerdere volumes die in het groen liggen en een sterke binnen-buiten relatie hebben.*
- *Historische gelaagdheid in de architectuur. Er zijn drie bouwfases die elk een eigen signatuur hebben maar een overeenkomst qua materiaal en kleurgebruik waardoor er een familie van gebouwen tot stand is gekomen.*

De dubbelbestemming betekent dat bij herontwikkeling herbestemming van de gebouwen en gebouwdelen met hoge cultuurhistorische waarde uitgangspunt is. De uiteindelijke keuze tussen behoud en transformatie, aanpassing of zelfs sloop is afhankelijk van een bredere, integrale afweging tussen diverse factoren, zoals financiële haalbaarheid, duurzaamheid, bruikbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit. Deze afweging kan pas worden gemaakt in het ontwerpproces en zal de gebruikelijke ruimtelijke procedures moeten doorlopen. Hiertoe zal de uiteindelijke keuze zal goed moeten worden onderbouwd.

CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

- Stedenbouw:**
- ↔ Stedenbouwkundige structuur
 - ↔ Stedenbouwkundige structuur Hartman 1908 (niet uitge)
 - ▭ Terrein en verkaveling Gele Scheikunde en Proeffabriek
 - Groene kraag rond het terrein
 - Groene hoven of binnentuinen
 - Laanbeplanting
 - Waterstructuur
- Bebouwing:**
- ▭ Beeldbepalende gevels
 - Hoge waarde
 - Positieve waarde
 - Indifferente waarde



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a river (Amstel) winding through the urban landscape. The city is characterized by dense residential buildings, green spaces, and a network of streets. A large, semi-transparent orange rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the text '3. STEDENBOUWKUNDIGE KADERS'.

3. STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

VISIE OP HERONTWIKKELING

UITGANGSPUNTEN

De herontwikkeling van Gele Scheikunde biedt kansen om de kwaliteit van deze plek in Delft te versterken. Het complex ligt op een strategische positie als overgang en entree naar de TU wijk. In deze visie sturen we aan op een integrale ontwikkeling waarbij woonprogramma altijd in samenhang wordt ontwikkeld met voorzieningen en functies die activiteiten en levendigheid in het gebied brengen evenals voldoende en kwalitatief hoogwaardige groen- en blauwstructuren. Het bouwen in stedelijke dichtheden is hierbij van belang gezien de duurzaamheidswaarde van binnenstedelijk bouwen ten opzichte van uitleglocaties in relatie tot nabijheid van openbaar vervoer, werklocaties en voorzieningen die voor een kwalitatief woonmilieu benodigd zijn. Daarbij geeft het huidige ensemble van gebouwen en openbare ruimte aanleiding om bij herontwikkeling in nieuwe ensembles te ontwerpen waarbij openbare ruimte en bebouwing een sterke onderlinge relatie heeft. De belangrijkste uitgangspunten voor de visie zijn hierbij als volgt:

1. Versterken groen & blauw kwaliteiten, toevoegen van openbaar groen
2. Hoge kwaliteit openbare ruimte en architectuur in ensemble
3. Aansluiten op omgeving (bouwhoogte, typologieën, kwaliteit openbare ruimte)
4. Inzetten op stedelijke dichtheid en overwegend woonprogramma
5. Aandacht voor duurzame bereikbaarheid, ruimte voor voetgangers, fietsers en in mindere mate de auto.

VAN PRINCIPES NAAR UITWERKING

Vanuit de uitgangspunten hebben we ruimtelijke principes gedestilleerd waar één of meerdere uitwerkingen bij horen. Deze vormen de ruimtelijk-programmatische handvatten van de stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling van deze ontwikkellocatie.



Het Funenpark, Amsterdam.



Andreas Ensemble, Amsterdam.



Kaunas 2010 (Maxwan), Litouwen.



GWL terrein, Amsterdam.

4. PRINCIPES & UITWERKING

Voor de herontwikkeling van Gele Scheikunde zijn 12 principes opgesteld die elk één of meerdere uitwerkingen bevatten. De principes zijn verdeeld over 5 categorieën: A) Openbare ruimte, groen & blauw; B) Ruimtelijke bouwenvelop; C) Programma; D) Bereikbaarheid en parkeren; en E) Architectuur en beeldkwaliteit.

A. OPENBARE RUIMTE, GROEN & BLAUW

1. Groen-blauw
2. Verbreding profiel MdR-weg

B. RUIMTELIJKE BOUWENVELOP

3. Maximale bouwhoogtes
4. Maximale bouwenvelop

C. PROGRAMMA

5. Binnenstedelijk woonmilieu
6. Diversiteit woonprogramma
7. Inpassen IGVO school
8. Activering plint MdR-weg

D. BEREIKBAARHEID & PARKEREN

9. Ontsluiting
10. Parkeren

E. ARCHITECTUUR & BEELDKWALITEIT

11. Beeldkwaliteit
12. Cultuurhistorische waarden

ONTWERPPRINCIPE

“DOOR TOEVOEGEN VAN VEEL EN GOED VERBONDEN GROEN EN WATER DRAAGT HET GEBIED BIJ AAN DE AMBITIES VAN PROJECT GROEN BLAUW DELFT ZUIDOOST.”

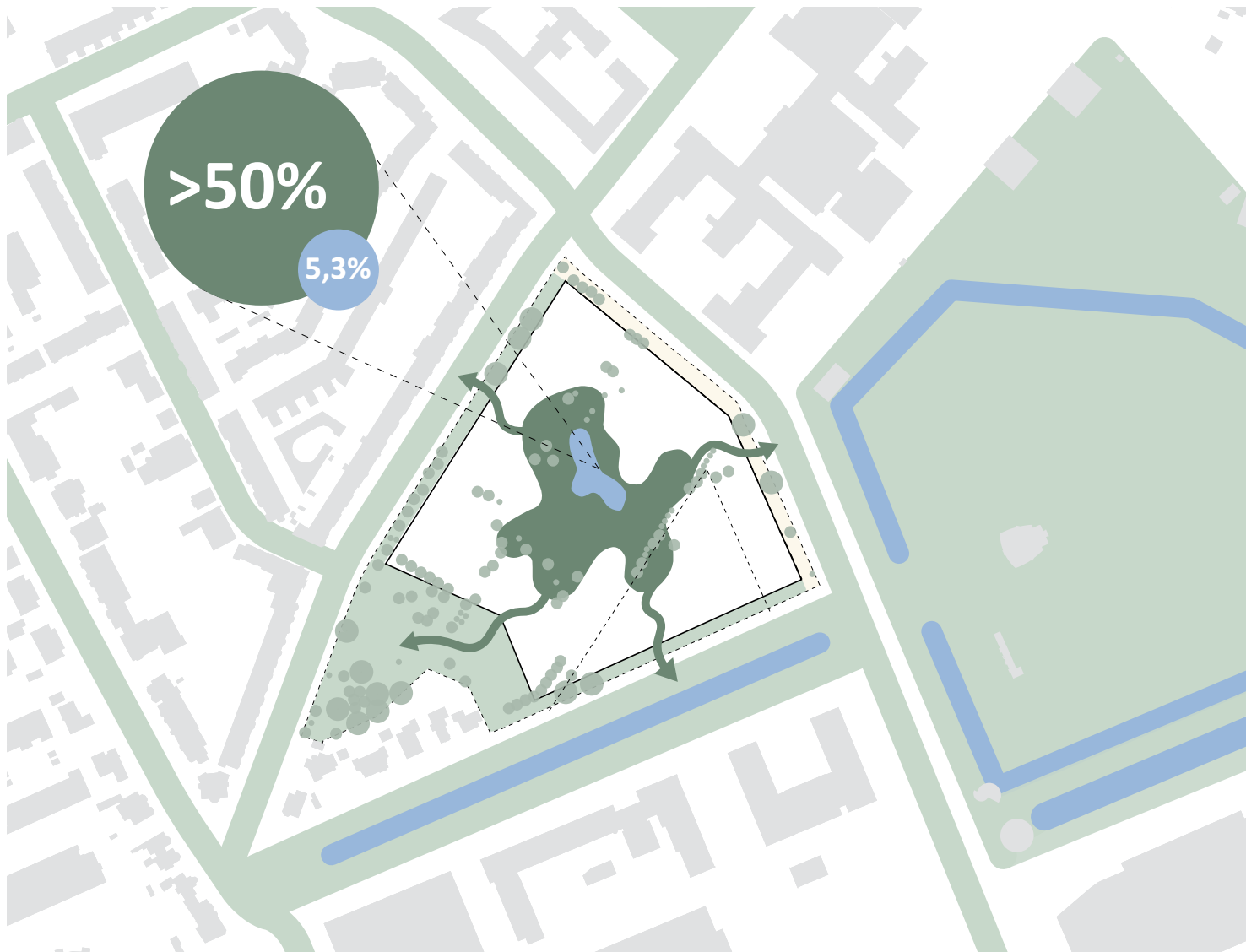
UITWERKING

1. Minimaal 50% van het plotooppervlak dient openbaar toegankelijke groene ruimte te zijn (inclusief het huidige plantsoen aan de Julianalaan en groenstroken rondom het bouwbaar oppervlak).
2. Minimaal 1330 m², oftewel 5,3% van het plot, dient gereserveerd te worden voor waterberging in de vorm van oppervlaktewater met een diepte van tenminste 0,75 meter.
3. Het bestaande plantsoen aan de Julianalaan moet behouden blijven en wordt via een niet bebouwbare zone met een groen karakter verbonden met de rest van het gebied.
4. Ga zorgvuldig om met bestaande bomen en behoud waar mogelijk.
5. Besteed aandacht aan de ecologische kwaliteit van het groen en blauw.
6. Verbind groene en blauwe structuren in de omgeving zoveel mogelijk met de nieuwe groene en blauwe structuren op de plot van Gele Scheikunde.
7. In principe wordt eigendom en beheer van de openbare ruimte na realisatie worden overgedragen aan de gemeente. Hier moeten nadere afspraken over gemaakt worden.

TOELICHTING

De grote hoeveelheid groen midden in de stad is een grote kwaliteit van TU Noord. De groengebieden zijn echter matig ontsloten en niet goed met elkaar verbonden. De herontwikkeling van Gele Scheikunde biedt een goede kans om hier verbetering in te brengen. Om de bestemmingsplanwijzigingen mogelijk te maken die in de MER zijn voorzien, is bovendien noodzakelijk dat de kansen worden verzilverd die voor Gele Scheikunde en de directe omgeving benoemd zijn in project Groen Blauw Delft Zuidoost. Bij het realiseren van groen- en waterstructuren is van belang dat er oog is voor de ecologische meerwaarde, bijvoorbeeld door het toepassen van natuurvriendelijke oevers en het waar mogelijk laten staan van volgroeide bomen.

Tussen het plantsoen aan de Julianalaan, de bestaande woningen aan de Prins Bernhardlaan en het te bebouwen gebied ligt een zone waar ruimte komt voor de ontsluiting van het gebied en een deel van de bezoekersparkeerplaatsen. Dit gebied zou een zo groen mogelijk karakter moeten krijgen, om de verbinding te maken tussen de verschillende groengebieden.



ONTWERPPRINCIPE

“DE PLANNEN VOOR DE LOCATIE GELE SCHEIKUNDE MOETEN RUIMTE LATEN VOOR EEN MOGELIJKE VERBREIDING VAN HET PROFIEL VAN DE MICHIEL DE RUYTERWEG.”

UITWERKING

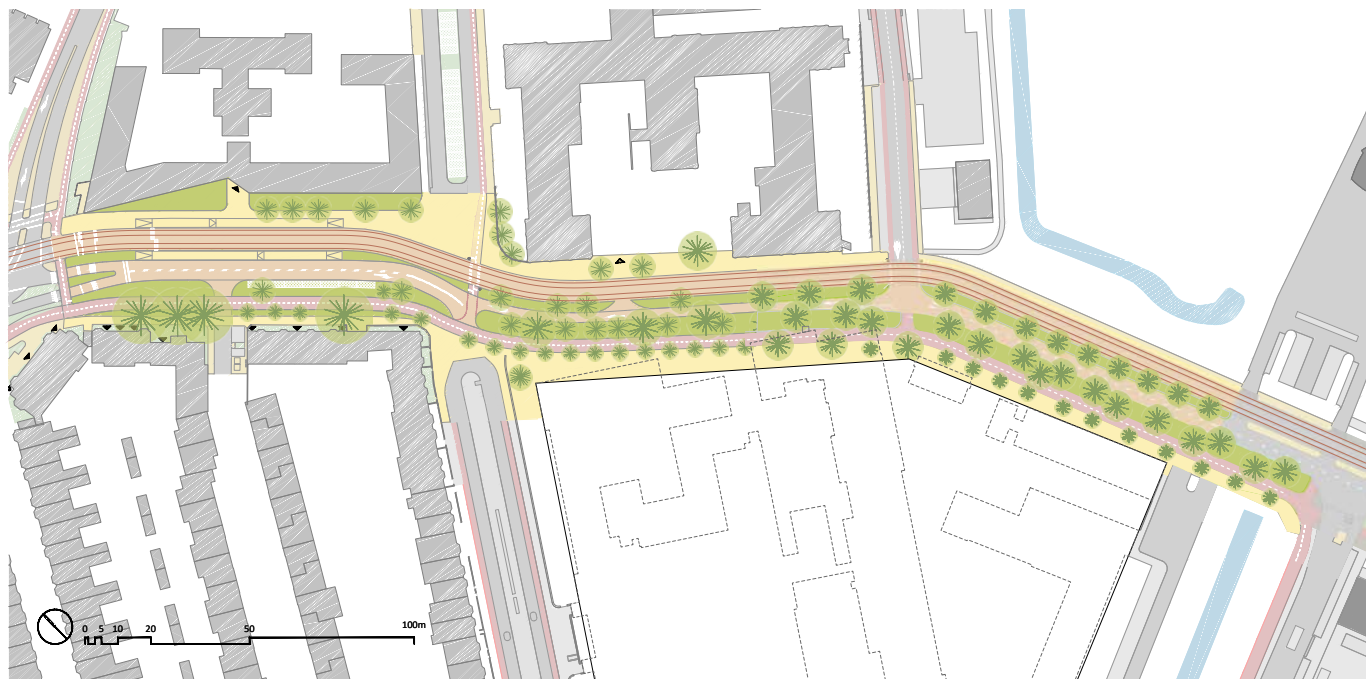
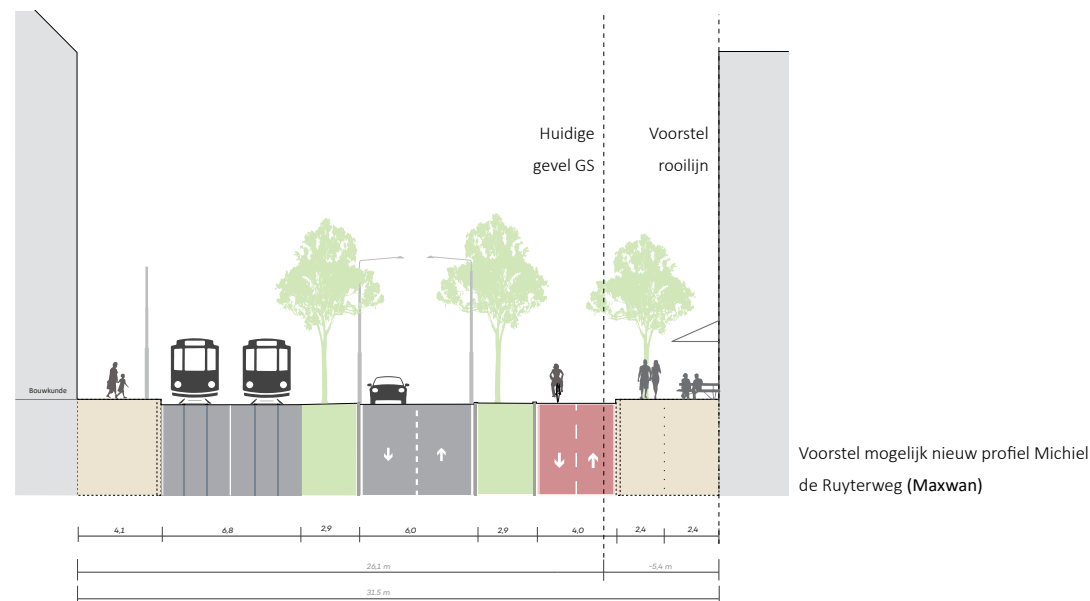
1. De rooilijn aan de Michiel de Ruyterweg verschuift ca. 5 meter, zodat er een breed straatprofiel ontstaat met ruimte voor groene bermen, bomen, een breder fietspad en een terraszone.
2. De nieuwe eigenaar moet bereid zijn de openbare ruimte die hier ontstaat over te dragen aan de gemeente/TU Delft.

TOELICHTING

Gemeente en TU Delft hebben de ambitie om een aantrekkelijke verbindingroute te creëren tussen de binnenstad en de campus. Bureau Maxwan heeft een studie gedaan naar transformatie van het huidige smalle, stenige profiel naar een groener, aangenamer en veiliger profiel. Hierin is ruimte voor bomen, een breder fietspad en een breed trottoir met een strook die gebruikt kan worden ten behoeve van commerciële functies in de plint.

Hoewel er nog geen besluit genomen is of, en zo ja met welk profiel, de verbreding van de Michiel de Ruyterweg werkelijk wordt uitgevoerd, wordt in de ontwikkeling van Gele Scheikunde gezorgd dat het in de toekomst mogelijk blijft. Hiertoe dient later in de planontwikkeling een nader te preciseren strook van circa 5 meter breedte aan de gemeente/TU Delft te worden overgedragen.

De mogelijkheden tot verbreding van het profiel worden mede bepaald door de mogelijkheid tot verwerving en herontwikkeling van de Duplexwoningen aan de Michiel de Ruyterweg. In het geval van herontwikkeling inclusief de Duplex-woningen is de gevellijn van de Proeffabriek van het Kramers Laboratorium bepalend voor de rooilijn. Wanneer dit niet het geval is en de woningen blijven bestaan wordt de rooilijn bepaald door de gevellijn van de Duplex-woningen en zal het beschikbare wegprofiel voor verbreding van de Michiel de Ruyterweg smaller zijn.



ONTWERPPRINCIPE

“DE HOOGTE VAN DE BOUWENVELOP IS ZO GEDEFINIEERD, DAT DE HOOGTES VAN HET TE REALISEREN BOUWVOLUME GOED AANSLUITEN BIJ DE OMGEVING.”

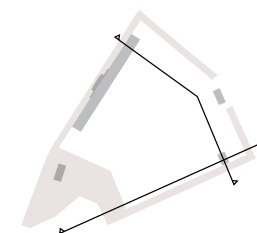
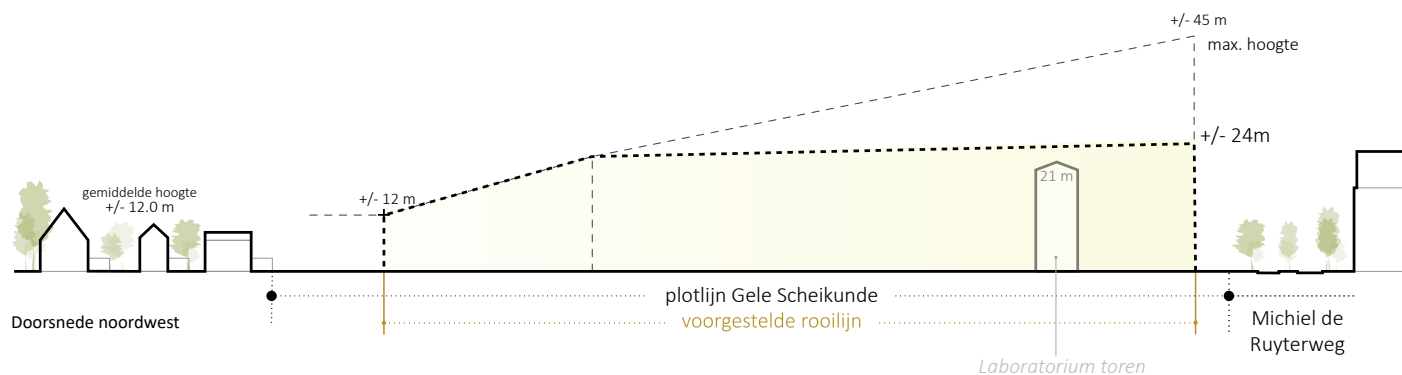
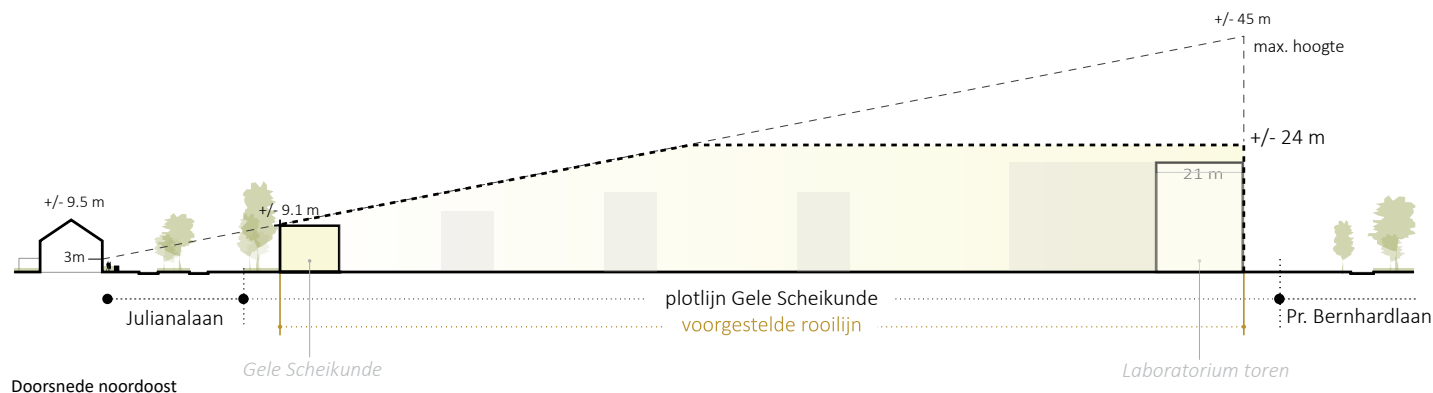
UITWERKING

1. De bouwenvelop heeft een hoogte van circa 24 meter, passend bij de gebouwen in de omgeving (Bouwkunde, DUWO, Jaffalaan).
2. Richting de Julianalaan loopt de hoogte af naar circa 9 meter, dezelfde hoogte als de huidige gevel van Gele Scheikunde, zodat daarachter te realiseren, hogere bebouwing niet zichtbaar is vanaf ooghoogte op de Julianalaan. Dit om het bestaande laanprofiel niet aan te tasten.
3. Ook richting de bestaande woningen aan de Prins Bernhardlaan loopt de bouwenvelop af, tot een hoogte van circa 12 meter.
4. Er is in de zuidoostelijke hoek ruimte voor een zorgvuldig vormgegeven hoogteaccent. Hiervoor geldt dat hij niet boven de zichtlijn vanaf de Julianalaan uit mag komen. Om te zorgen dat het een rank gebouw is, mag per verdieping de maximale horizontale diagonale maat niet groter zijn dan 30 meter.

TOELICHTING

De bouwenvelop volgt een oplopende bouwhoogte vanaf de Julianalaan en Bernhardlaan, waar aansluiting gezocht wordt met de Zeeheldenbuurt. De hoogte is zo gekozen dat het huidige profiel van de Julianalaan niet visueel wordt aangetast. De bouwenvelop loopt op tot circa 24 meter. Dat is een hoogte die goed past bij de andere bebouwing in de omgeving. De bouwenvelop heeft ruim voldoende volume om het maximaal binnen de MER te realiseren programma (circa 300 woningen bij de huidige stand van zaken) te kunnen realiseren en de gewenste hoeveelheid groen en blauw.

Het is op deze locatie stedenbouwkundig goed te verantwoorden om een zorgvuldig ontworpen hoogteaccent te realiseren. Op de hoek Prins Bernhardlaan-Michiel de Ruyterweg biedt de locatie kansen om het gebied te ‘markeren’ met een accent als entree- en einde- van de TU Campus, aansluiting zoekend bij de toren van de faculteit Bouwkunde. Hier worden meerder voorwaarden aan gesteld: de maximale hoogte mag nooit boven de zichtlijn vanaf de Julianalaan uitkomen en het hoogteaccent moet rank zijn. Dit wordt gedefinieerd als een plattegrond met een maximale diagonaal van 30 meter. Afwijkingen dienen zorgvuldig onderbouwd te worden en te worden afgestemd met de gemeente Delft.



ONTWERPPRINCIPE

“DE BOUWENVELOP IS ZO GEDEFINIEERD, DAT HET TE REALISEREN BOUWVOLUME GOED AANSLUIT BIJ DE OMGEVING.”

UITWERKING

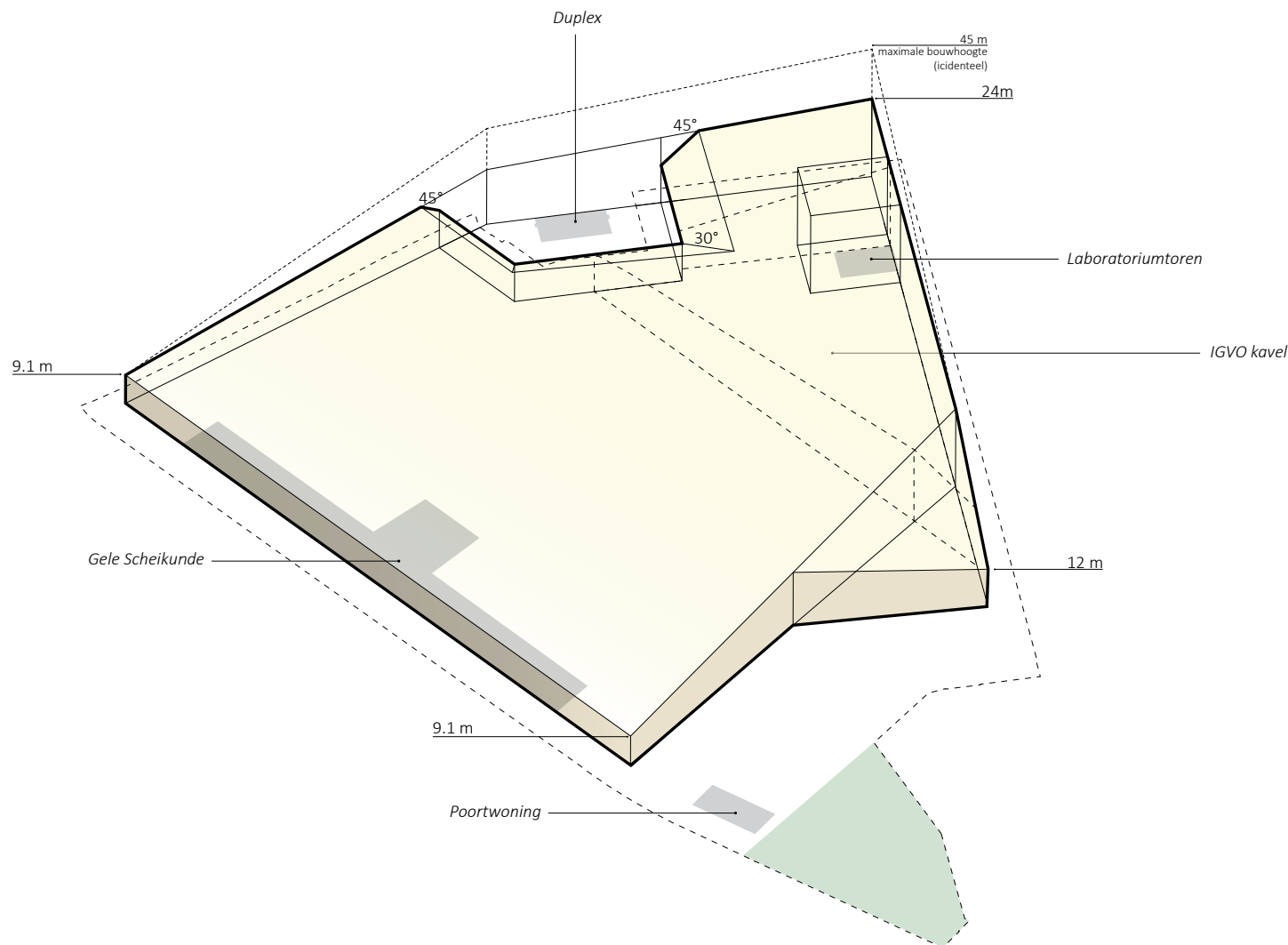
1. De nieuwe rooilijnen liggen langs de Julianalaan en de Prins Bernhardlaan in dezelfde lijn als de huidige rooilijnen.
2. De rooilijn langs de Michiel de Ruyterweg houdt rekening met de eventuele aanpassing van het profiel van de Michiel de Ruyterweg.
3. De rooilijn langs de westzijde houdt ruime afstand van de bestaande woningen langs de Prins Bernhardlaan, zodat ruimte ontstaat voor de ontsluiting van het gebied en groen.
4. Rondom de particuliere woningen aan de Michiel de Ruyterweg is een uitsparing in de bouwenvolop gemaakt, zodat er voldoende afstand wordt gehouden en dat er rekening wordt gehouden met bezonning van deze woningen. Indien de locatie van deze woningen alsnog in het plan kan worden betrokken, vervalt de uitsparing en kan de gehele envelop benut worden.
5. Indien besloten zou worden dat de toren van het Kramerslab behouden blijft, moet nieuwe bebouwing op een afstand van 8 meter blijven. Indien de toren opgenomen wordt in een nieuw gebouw kan de bebouwing aansluiten, mits de nieuwbouw binnen de 8-meter zone niet hoger is dan de huidige proeffabrieken (10 meter).

TOELICHTING

In het horizontale vlak is de bouwenvolop zo bepaald dat de bestaande laanprofielen van de Julianalaan en Prins Bernhardlaan behouden blijven. Aan de westzijde ontstaat veel ruimte voor extra groen. Aan de oostzijde ontstaat ruimte voor de eventuele verbreding van de Michiel de Ruyterweg.

De woningen aan de Michiel de Ruyterweg vallen in beginsel buiten de ontwikkeling. Om rekening te houden met de belangen van de bewoners zal de nieuwe bebouwing afstand houden. Indien de nieuwe eigenaar van Gele Scheikunde echter tot overeenstemming kan komen met de eigenaren van de woningen en deze kan verwerven, dan kan de uitsparing in de envelop rondom de woningen komen te vervallen en ontstaat extra ontwikkelruimte.

Indien de laboratoriumtoren wordt behouden om cultuurhistorische redenen, dan moet deze wel tot zijn recht kunnen komen. Daarom wordt een afstand van 8 meter geïntroduceerd. Nieuwbouw binnen deze zone mag niet hoger zijn dan 10 meter. Dit komt overeen met de hoogte van de huidige proeffabrieken.



ONTWERPPRINCIPE

“OM OPTIMAAL BIJ TE DRAGEN AAN DE BEHOEFTE AAN BINNENSTEDELIJKE WOONMILIEUS WORDT OP GELESCHIKUNDE EEN BUURT ONTWIKKELD MET EEN HOGE GEMIDDELDE WONINGDICHTHEID.”

UITWERKING

1. Op Gele Scheikunde wordt gestreefd om het maximale aantal woningen te ontwikkelen dat op dat moment toegestaan is binnen de MER. Dit zal naar verwachting circa 300 woningen zijn.

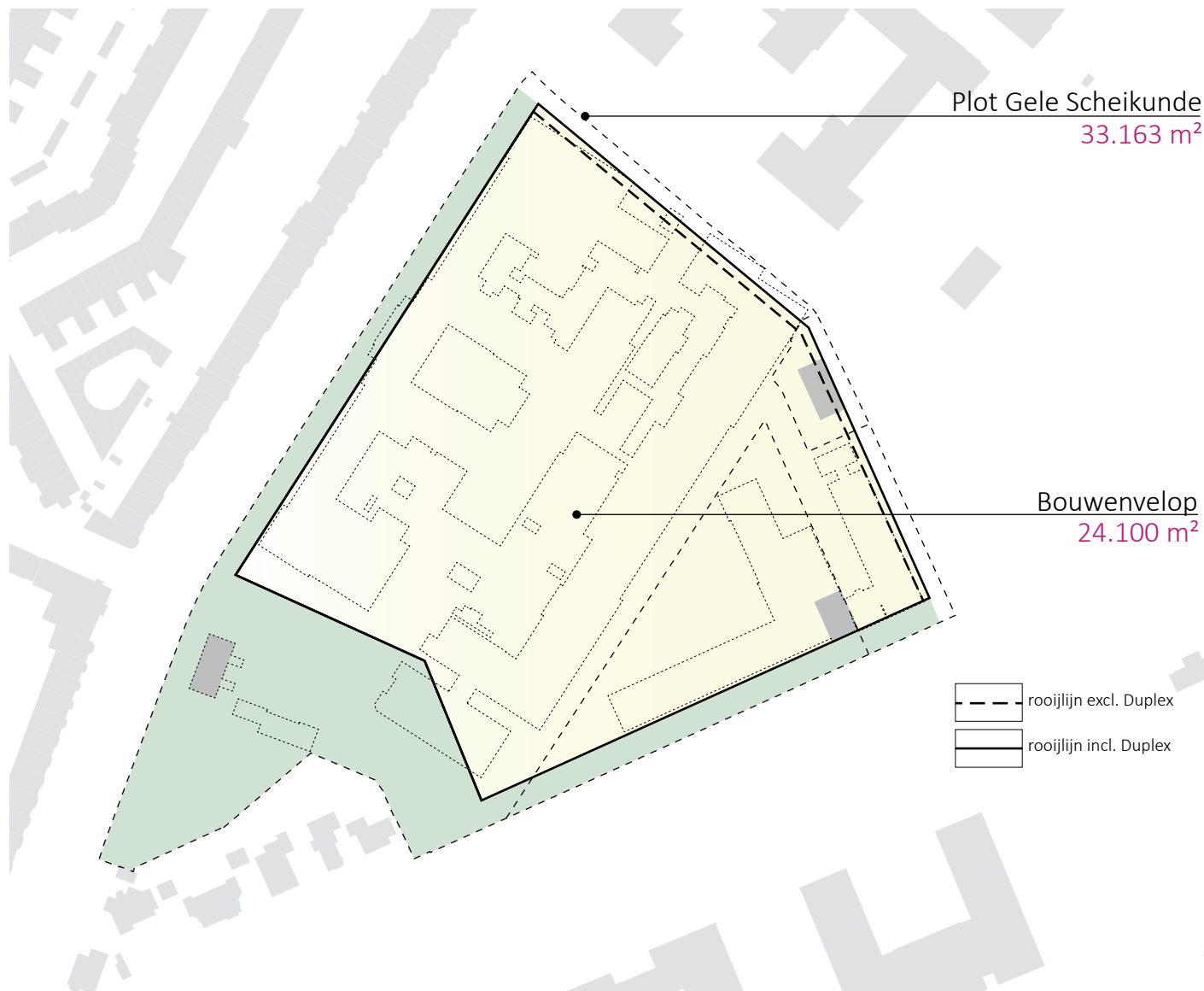
TOELICHTING

Delft heeft een forse woningbouwopgave van 15.000 woningen, in alle prijssegmenten. De gemeente wil kwaliteit toevoegen aan de beschikbare woonmilieus. De locatie van Gele Scheikunde leent zich voor hoge dichtheden vanwege de ligging tussen stad en campus, de uitstekende OV-bereikbaarheid en de omvang van de kavel.

De locatie Gele Scheikunde ligt op een locatie waar maximaal geprofiteerd kan worden van de nabijheid van de binnenstad, universiteit, openbaar vervoer en voorzieningen. De locatie is dan ook bij uitstek geschikt voor het realiseren van dit soort stedelijke dichtheden.

In de MER uit 2011 is bepaald hoeveel woningen in deze omgeving gerealiseerd kunnen worden. Op dit moment zijn dat er nog ongeveer 300. Het uiteindelijke aantal is mede afhankelijk van de voortgang van andere projecten. Uit de stedenbouwkundige studies is gebleken dat hiermee een heel aantrekkelijk stedelijk milieu kan ontstaan dat goed past bij de omgeving.

In het geval van herontwikkeling inclusief de Duplex-woningen is de gevellijn van de Proeffabriek van het Kramers Laboratorium bepalend voor de rooilijn. Wanneer dit niet het geval is en de woningen blijven bestaan wordt de rooilijn bepaald door de gevellijn van de Duplex-woningen en zal het beschikbare wegprofiel voor verbreding van de Michiel de Ruyterweg smaller zijn.



ONTWERPPRINCIPE

“OM OPTIMAAL BIJ TE DRAGEN AAN DE BEHOEFTE AAN BINNENSTEDELIJKE WOONMILIEUS WORDT OP GELESCHEIKUNDE EEN BUURT ONTWIKKELD MET EEN HOGE GEMIDDELDE WONINGDICHTHEID.”

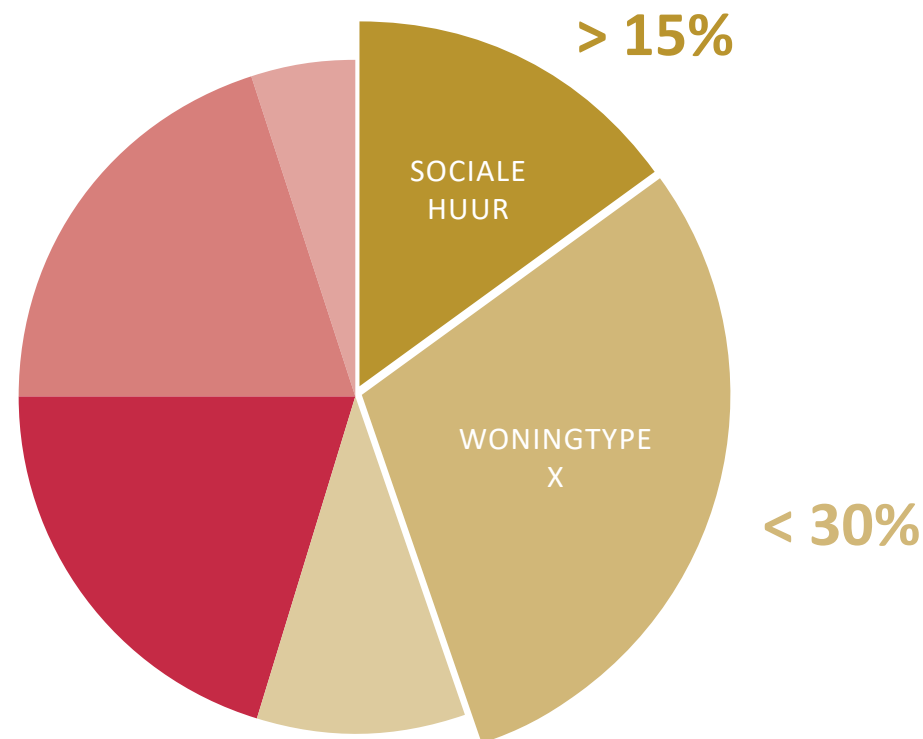
UITWERKING

1. Minimaal 15% van het te realiseren aantal woningen wordt sociale woningbouw.
2. Ten behoeve van de diversiteit zal geen enkel woningsegment meer dan 30% van het totale aantal woningen beslaan.

TOELICHTING

Deze locatie leent zich heel goed voor een divers woningprogramma. Om de diversiteit te waarborgen zal in ieder geval, net als elders in de stad, een minimum percentage van 15% van het te realiseren aantal woningen sociale huur moeten worden. Om te zorgen voor een uitgebalanceerd en gedifferentieerd woonprogramma wordt ervan uitgegaan dat geen enkel segment meer dan 30% van het totale aantal woningen zal beslaan. De beoogde doelgroep voor de woningen is een mix van kenniswerkers, afgestudeerden, young professionals, medewerkers van de TU en ouderen.

Hiervoor zijn verschillende verdelingen over de segmenten denkbaar, waarbij vanuit de gemeente voor deze locatie wordt gedacht aan een specifieke verdeling waarbij het woonprogramma voor sociale huur, middeldure en dure huur in balans is met koopwoningen in verschillende segmenten.



ONTWERPPRINCIPE

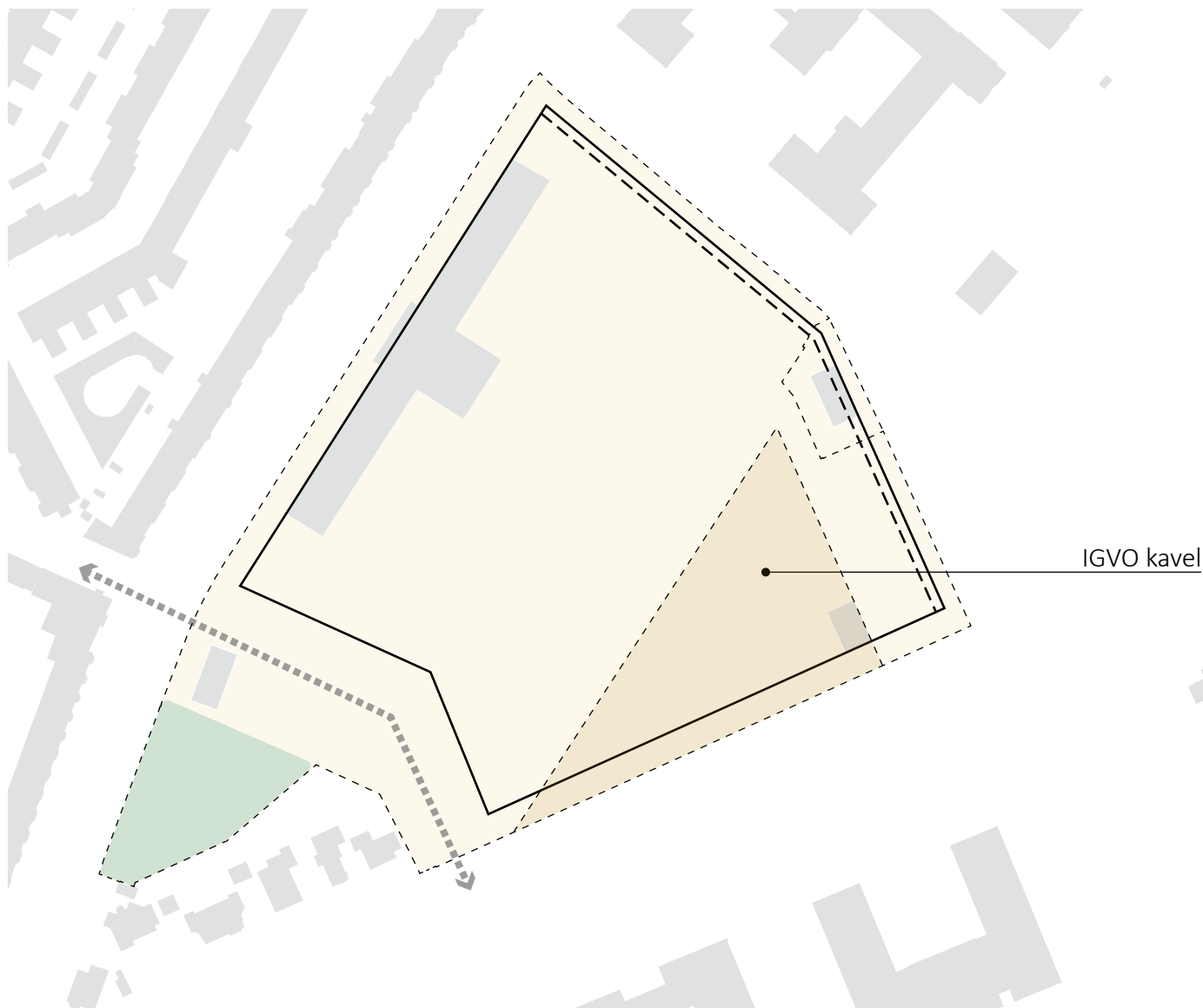
“DE GEMEENTE HEEFT EEN DEEL VAN DE LOCATIE VERWORVEN OM EEN INTERNATIONALE MIDDELBARE SCHOOL (IGVO) TE ONTWIKKELEN. DIT VRAAGT OM GOEDE EN VROEGTIJDIGE AFSTEMMING VAN DE PLANNEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE SCHOOL EN DE REST VAN HET GEBIED.”

UITWERKING

1. Voor de IGVO wordt uitgegaan van 440 leerlingen, in een gebouw van 3.600 m² BVO, verdeeld over 3 tot 4 lagen, met een schoolplein van ruim 1.000 m² en ruimte voor parkeerplaatsen en een fietsenstalling conform de gemeentelijke parkeernormen en overige gemeentelijke regelgeving
2. De school moet uiterlijk in 2022 in gebruik worden genomen.

TOELICHTING

Omdat na verlening van de vergunning door het ministerie de school binnen drie jaar operationeel moet zijn, zal de gemeente op korte termijn beginnen met de plannen voor de ontwikkeling. Om de integraliteit van het gehele plangebied te borgen, inclusief de verkeersafwikkeling, stedenbouwkundig ontwerp en architectuur, wil de gemeente graag op zo kort mogelijke termijn in gesprek met de koper van de rest van de locatie.



ONTWERPPRINCIPE

“DE PLINT LANGS DE MICHEL DE RUYTERWEG BIEDT RUIMTE AAN ACTIEVE FUNCTIES DIE DE ROUTE TUSSEN BINNENSTAD EN CAMPUS AANGENAMER MAKEN.”

UITWERKING

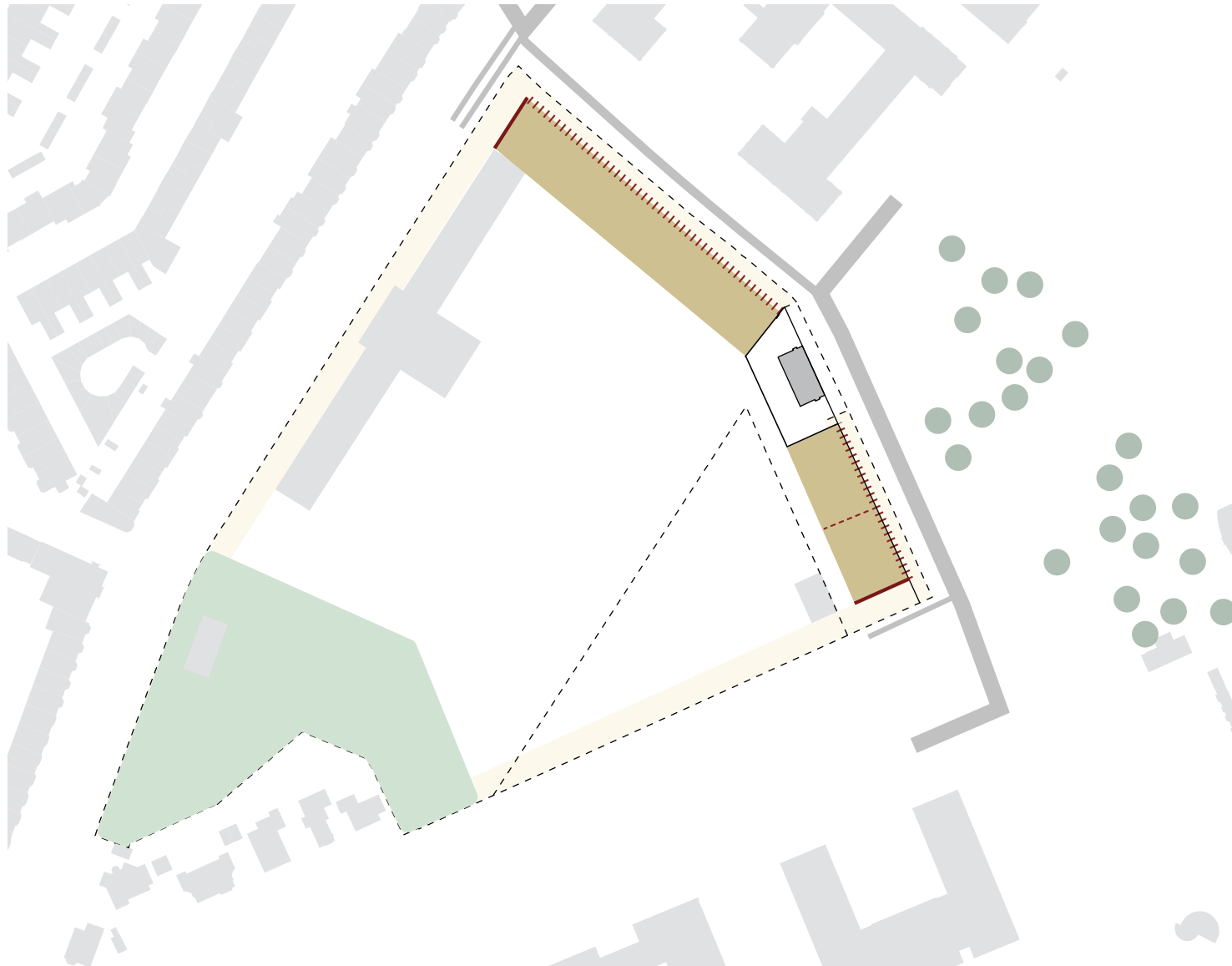
1. De Michiel de Ruyterweg fungeert als een representatieve entree van de TU-campus en dient geactiveerd worden met publieke functies langs het profiel.
2. De plinten langs de Michiel de Ruyterweg dienen ruimte te bieden aan levendige commerciële voorzieningen zoals een kleine gemakswinkel, dienstverlening, (dag)horeca als ook kleinschalige innovatieve bedrijvigheid passend bij het profiel van de TU campus. Hierbij kan worden gedacht aan een hub voor techstartups, met een versterkend horecaconcept als meeting point voor ondernemers, studenten en buurtbewoners.

TOELICHTING

Het huidige gebouw is georiënteerd op de Julianalaan. De zijde aan Michiel de Ruyterweg is een onaantrekkelijke zij- of zelfs achterkant. Dat is goed te begrijpen in de stedenbouwkundige setting van destijds, maar inmiddels is de Michiel de Ruyterweg een belangrijke verbinding tussen stad en campus. De herontwikkeling van het gebied biedt de kans om het gebied ook aan deze zijde aantrekkelijk te maken.

De plint is bij uitstek geschikt om commerciële functies te huisvesten. Er komen dagelijkse grote stromen fietsers langs, die hier nog even een snelle boodschap kunnen doen. Ook is het een ideale plek om af te spreken voor of na je college, bij een kop koffie. De ambitie om het gebied een schakel te laten zijn tussen universiteit en stad kan ook worden ingevuld door hier innovatieve bedrijfjes een plek te geven. Zo wordt zichtbaar wat er allemaal op de universiteit gebeurt.

Hierbij staat het de ontwikkelaar vrij om de plint te ontwerpen als een gesloten straatwand of als een serie ‘koppen’ van gebouwen met groene doorsteken ertussen.



ONTWERPPRINCIPE

“HET GEBIED DIENT GOED BEREIKBAAR TE ZIJN VOOR VOETGANGERS, FIETSERS EN AUTO'S. DE ONTSLUITING SLUIT AAN OP HET BESTAANDE NETWERK, REKENING HOUDEN MET KNELPUNTEN EN INDIEN MOGELIJK DEZE OPLOSSEN.”

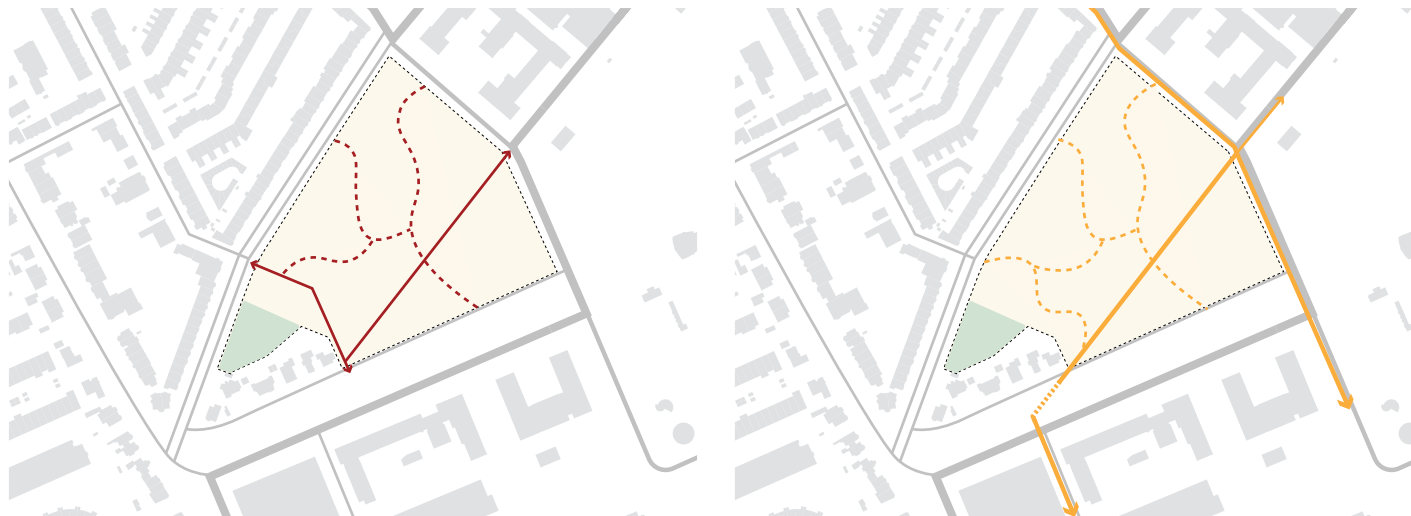
UITWERKING

1. Het gebied is minimaal via 2, maar bij voorkeur via 3 aansluitingen bereikbaar voor autoverkeer. Deze aansluitingen zijn onderling niet verbonden, zodat er geen sluipverkeer ontstaat. Minimaal 1 van de ontsluitingen ligt aan de noordzijde van het gebied, en minimaal 1 aan de zuidzijde, zodat een soepele afhandeling van het verkeer mogelijk is.
2. Het gebied is maximaal toegankelijk en doorkruisbaar voor voetgangers.
3. De plot heeft minimaal 3 ontsluitingen voor de fiets en ook binnen het gebied is er ruimte voor de fietser.
4. Plannen voor herontwikkeling houden rekening met een nieuw doorgaand fietspad, vanaf de Michiel de Ruyterweg richting de Jaffalaan/Leeghwaterstraat.
5. De precieze locatie en capaciteit van de aansluiting zal moeten blijken uit een dynamische doorrekening van de verkeersstromen. Dit kan leiden tot aangepaste inzichten.

TOELICHTING

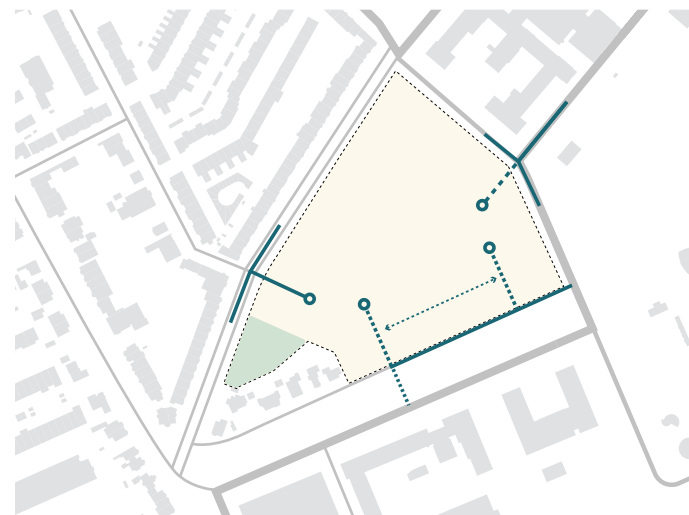
Centraal in de herontwikkeling staat de ambitie voor duurzame bereikbaarheid, met volop ruimte voor fietsers en vooral voetgangers. Voetgangers moeten van alle kanten door en in het gebied kunnen komen. Voor fietsers lopen de doorgaande routes langs het gebied, met uitzondering van een nieuw te maken route van de Michiel de Ruyterweg naar de Leeghwaterstraat. Deze dient om de fietsstroom vanaf de binnenstad naar de campus al in een vroeg stadium op te splitsen en daarmee de bestaande knelpunten te ontlasten. Hiervoor zal een fietsbrug over het water moeten worden aangelegd. Hier zijn nog geen afspraken over gemaakt tussen TU en gemeente.

De auto kan hier goed komen, maar wordt binnen het gebied zoveel mogelijk uit zicht gehouden. Met het oog op de benodigde afwikkelcapaciteit van de auto-ontsluiting zijn minimaal twee, maar bij voorkeur 3 aantakkingen op het wegennet nodig. Deze worden onderling niet met elkaar verbonden. Een van de aantakkingen wordt aangesloten op de Julianalaan, ter hoogte van de Maerten Trompstraat. Een andere zal aansluiten op de Prins Bernhardlaan. Daarbij wordt de optie opengehouden om een doorsteek te maken met een brug over het water naar de Jaffalaan, indien de verkeersmodellen aantonen dat dit beter is.



Bereikbaarheid voetgangers

Bereikbaarheid fietsers



Bereikbaarheid auto's

ONTWERPPRINCIPE

“OM EEN OPENBAAR GEBIED TE KRIJGEN MET HOGE KWALITEIT, VEEL GROEN EN RUIMTE VOOR VOETGANGERS EN FIETSCERS WORDT BEWONERSPARKEREN BUITEN ZICHT OPGELOST.”

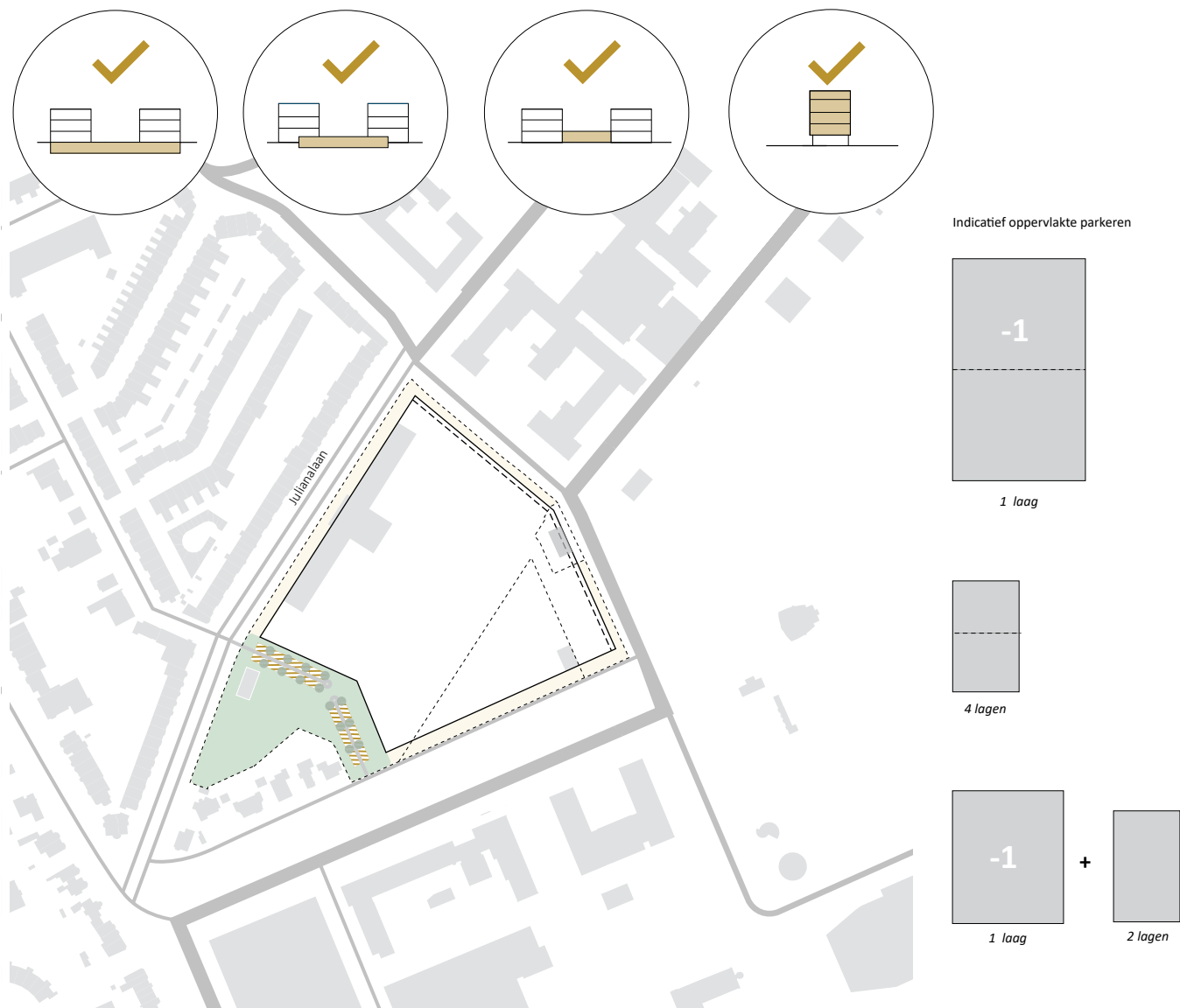
UITWERKING

1. Bewonersparkeren wordt buiten zicht opgelost binnen de bouwvelop. Hiervoor zijn verschillende oplossingen denkbaar: geheel verdiept in 1 of meerdere lagen, halfverdiept, inpandig op maaiveld, of in een separaat parkeergebouw.
2. De benodigde parkeercapaciteit wordt berekend conform de gemeentelijke parkeernormen.
3. Bezoekersparkeren mag wel deels op maaiveld worden opgelost. Daar is onder andere ruimte voor in de zone in het westelijke van het terrein, mits het gebied een groen karakter blijft houden. Indien er restcapaciteit is in de omgeving kan hier in overleg met de gemeente rekening mee gehouden worden.

TOELICHTING

In een gebied met een hoge dichtheid als hier, waar ook behoefte is aan groen en verblijfsruimte, kan parkeren niet opgelost worden op maaiveld. Daarom wordt gekozen voor gebouwde voorzieningen. Indien deze slim worden ontworpen, kunnen ze in de toekomst worden aangepast aan de veranderende mobiliteitsbehoefte, bijvoorbeeld door transformatie naar een andere functie. Mocht gekozen worden voor een bovengrondse parkeergebouw, dan moet er extra veel aandacht besteed worden aan de architectonische kwaliteit. Gedacht kan worden aan een oplossing waarbij een deel van het parkeren gebouwd (ondergronds/halfverdiept) wordt opgelost en een deel in een bovengrondse collectieve stallingsgarage, die met gewijzigde inzichten en normen mettertijd kan worden afgebroken of herbested.

Bezoekersparkeren kan wel (gedeeltelijk) op maaiveld zonder te veel concessies te doen aan de uitstraling van het gebied mits hiervoor een groene en aantrekkelijke oplossing voor wordt gevonden.



ONTWERPPRINCIPE

“EEN HOGE BEELDKWALITEIT VAN ZOWEL DE ARCHITECTUUR ALS DE OPENBARE RUIMTE IN HET GEBIED MOET BEWAAKT WORDEN TEN BEHOEVE VAN DE ZORGVULDIGE INPASSING IN DE OMGEVING.”

UITWERKING

1. De architectuur van de nieuwbouw moet van hoge kwaliteit zijn en passen bij de bebouwing in de directe omgeving. De nieuwe gebouwen moeten ook onderling samenhang vertonen.
2. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt bepaald door de aanwezigheid van veel en kwalitatief hoogwaardig groen dat aansluit bij groenstructuren in de omgeving.
3. De overgangen tussen gebouwen, private buitenruimte en (semi-) openbare ruimte zijn zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor bewoners en bezoekers.
4. De architect / stedenbouwkundige van het plan wordt aangewezen in overleg met de gemeente.

TOELICHTING

Dit bijzondere, complexe gebied vraagt om zorgvuldig ontwerp, zowel van de stedenbouw als van de architectuur. Dit geldt des te meer door de cultuurhistorie en het mogelijke behoud van delen van het complex.

De stedelijke dichtheden zorgen ervoor dat veel woningen geen eigen tuin zullen hebben. De bewoners zijn dus afhankelijk van de buitenruimte. Deze moet dus met grote zorg worden ontworpen, met veel groen en hoogwaardige materialen.

Stedenbouw en architectuur zijn van grote invloed op de uiteindelijke kwaliteit van dit gebied en de samenhang met de buurt. Hierbij hoort de keuze van een stedenbouwkundige/architect met ervaring en affiniteit met dergelijke complexe stedelijke opgaven. Het publieke karakter van het stuk stad legitimeert extra aandacht voor de selectie van de stedenbouwkundige/architect en invloed van de gemeente op de keuze. De gemeente kan ook andere instrumenten inzetten om de kwaliteit te bewaken, zoals een supervisor en een beeldkwaliteitsplan.

GROENE KARAKTER OPENBARE RUIMTE



HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR



ONTWERPPRINCIPE

“HET GEBOUWENCOMPLEX VAN GELE SCHEIKUNDE HEBBEN CULTUURHISTORISCHE WAARDE, WAAR IN DE VERDERE PLANVORMING ZORGVULDIG MEE MOET WORDEN OMGEGAAN.”

UITWERKING

1. Onderzoek hoe de cultuurhistorische waardestelling verwerkt kan worden in de planvorming, op basis van een integrale analyse van bestaande kwaliteiten en afweging van verschillende waarden.
2. Hanteer de door SteenhuisMeurs aangereikte principes die ten grondslag hebben gelegen aan het ontwerp van het oorspronkelijke complex.

TOELICHTING

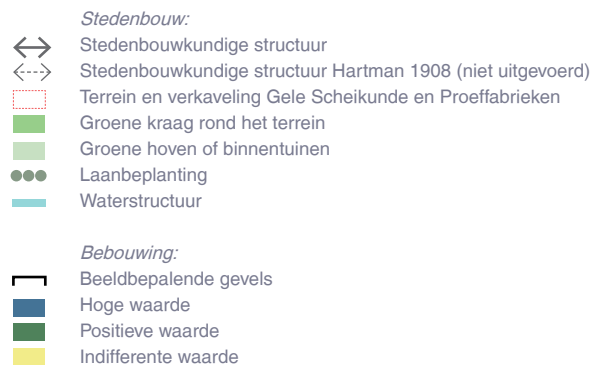
Diverse gebouwen en gebouwdelen van het complex Gele Scheikunde en Kramerslaboratorium hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Delen van beide complexen hebben daarom in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming met aanduiding ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

De Cultuurhistorische analyse van SteenhuisMeurs (2018) beschrijft de bestaande stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het complex in zijn historische context. Diverse gebouwen en gebouwdelen van het complex Gele Scheikunde en Kramerslaboratorium hebben een hoge of positieve cultuurhistorische waarde.

Een hoge cultuurhistorische waarde hoeft niet altijd te betekenen dat een gebouw behouden moet blijven. Er kunnen overwegingen zijn om toch anders te besluiten. Bij de herontwikkeling moet echter wel rekenschap gegeven worden van de wijze waarop met de cultuurhistorische waarde is omgegaan en waarom hergebruik niet haalbaar of wenselijk wordt geacht.

SteenhuisMeurs geeft een aantal ontwerpprincipes aan die ten grondslag hebben gelegen aan het ontwerp van het oorspronkelijke complex. Het gaat daarbij om zaken als een eenheid in architectuur, paviljoenstructuur, toepassing van een groene zoom rondom de gebouwen en gebruik van (indirect) licht in de gebouwen. Deze kunnen behulpzaam zijn bij het ontwikkelen van een visie op het gebied.

CULTUURHISTORISCHE WAARDEN



COLOFON

Deze studie is uitgevoerd in opdracht van de Technische Universiteit Delft in de periode mei-november 2018.

TU DELFT:

Marc Numann, Stefan Hoogland, Anne-Lize Hoftijzer

MAXWAN A+U:

Rients Dijkstra, René Sangers, Thomas Grievink, Gijs de Haan, Andrea Civali, Francesca Becchi, Joep Bastiaans, Elbert Arens

CONTACT

Maxwan a+u
Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
tel: 070-3222869

datum:
mei 2019

