



## MEMO

Werknummer : 0066  
Project : De Staal, Delft  
Datum : 2021-03-04  
Onderwerp : Hoogbouw motivatie, ingevulde checklist, beleidsnota  
Bouwhoogten Delft

---

Beantwoording checklist Hoogbouw: Beleidsnota Bouwhoogten Delft.

### Stedelijke schaal

#### 1. Wat zijn de stedelijke ambities voor het plangebied?

De gemeente heeft in haar ambitie document uit 2016 een aantal kwaliteitsdoelen uitgesproken die men bij de herontwikkeling van de Staalweg gehaald wil hebben.

Men wil een passende stadsentree, een poort voor de stad die zich profileert aan de snelweg. Met een spraakmakende en beeldbepalende bebouwing met indien nodig een daarbij gewenste forse bouwhoogte. De aangegeven FSI in het document onderstreept dit.

Daarnaast wil men de diversiteit van de stad in de herontwikkeling van de Staalweg terugzien. Het moet een levendige wijk worden, waar wonen en werken plaats kan vinden.

#### 2. Welke gebieden liggen in de invloedssfeer van het plangebied?

De gebieden met de invloedssfeer zijn: de A13, de wijk Vrijenban, het kantoren park Whitepark en de centrumring.

#### 3. Is er sprake van wandwerking langs de lijn of op het knooppunt en welke goot- en nokhoogte heeft deze?

Er is sprake van wandwerking langs de A13 en de Oostpoortweg. De bebouwing langs de A13 is wisselend tussen de 12-15 meter en 18 meter. Langs de Oostpoortweg is de bebouwing 12 tot 15 meter.

#### 4. Is er sprake van gebied overstijgende ruimtelijke samenhang, in de vorm van een bijzonder wegenverloop, zichtlijnen, een ensemble van gebouwen, wandwerking, groen- en waterstructuur?

-Het verloop van de A13 heeft een overstijgende ruimtelijke samenhang. Daarnaast is de Oostpoortweg een belangrijke ader voor de ontsluiting van de stad.

-Er zijn zichtlijnen van de A13 naar de binnenstad.

-de naastliggende wijk Vrijenban heeft een mooie samenhangende opbouw in massa.



-De groenstructuur van de Oostpoortweg en de van Lodenstynstraat heeft een sterke begeleidende ruimtelijke werking. Het water "De Staal" heeft een directe ruimtelijke verbinding met de binnenstad.

5. Voegt de nieuwbouw zich voor wat betreft, vorm, maat en schaal in deze ruimtelijke samenhang of vormt het ermee een contrast en waarom?

Het plan voegt zich in vorm, maat en schaal in de bestaande structuur, echter de toren vormt een aangenaam contrast.

De toren markeert het knooppunt, als de entree voor de binnenstad van Delft aan de A13. Vanuit Den Haag en Rotterdam is de entree van Delft centrum nu manifest. De toren creëert een nieuw oriëntatiepunt in het zicht vanuit de binnenstad richting de entree van Delft aan de snelweg A13. De laagbouw met de plint van de toren verzorgt de aansluiting met de omringende wijk.

6. Vormt de architectuur van de nieuwbouw een verrijking van het stadsbeeld?

De toren, vormt een baken aan de snelweg voor de stad Delft. Het zal de vakmanschap van de Delftse ontwerp- en ingenieurs kunst gaan etaleren. De architectuur zal worden gekenmerkt door duurzame gevelinnovaties die in samenwerking met jonge Delfts geschoolde architecten zullen worden ontworpen. De architecten zijn gekozen om hun vakbekwaamheid, en een decoratieve tactiele ontwerpstyl.

De laagbouw wordt een eigentijdse woonbuurt met een herkenbare Delftse signatuur. De inrichting van de openbare ruimte sluit hierop aan.

De architectuur van het plan brengt de verschillende gezichten van Delft bij elkaar en legt een structuur aan die verbindingen legt tussen het heden en het verleden en de toekomst.

7. Is de nieuwbouw voor wat betreft de functie een verrijking voor het betreffende gebied?

Het plan versterkt de verbindingen met de stad op diverse niveau schalen. Op het functionele vlak vormt het plan een versterking op de aanwezige functies, met ondermeer:

- Bedrijfsruimten met ateliers op de campus,
- Commerciële ruimten in de plint van de toren.
- Kleinere commerciële ruimten in aansluiting met de wijk Vrijenban.
- Woningen in diverse klassen en omvang, een groot aandeel is flexibel in te delen als werkruimten.
- Woningen / appartementen in de sociaal maatschappelijke sector.



### **Omgevingskenmerken**

1. Wat is de hoog/laag karakteristiek van het gebied?

De wijk vrijenban is een na-oorlogse staduitbreiding. De wijk is opgebouwd deels met gesloten bouwblokken, ingevuld met rijenwoningen in 2-3 lagen (incl. kap). Op een aantal plekken zijn grotere appartementenblokken gepositioneerd. Daarnaast zijn er richting de A13 appartementengebouwen gepositioneerd in 4 tot 6 lagen. Aan de van Lodenstijenstraat is het flatgebouw Delfgouwse Wijde gelegen. Dit gebouw van 10 lagen is mooi ruimtelijk gepositioneerd rondom in het groen.

De bebouwing aan de Oostpoortweg (De Stille Putten) is vormgegeven als een meanderende bebouwing van 4-5 lagen hoog, opgebouwd met appartementen.

Het kantorenpark Whitepark aan de overzijde van de Oostpoortweg is een ensemble van een tweetal grotere structuren, in wissende hoogten.

2. Wat zijn de overwegende, voor het beoordelen van de bouwhoogte relevante maten in het in het gebied: goothoogte, bouwhoogte verdiepingshoogte, diepte, breedtemaat?

De appartementenbebouwing langs de A13 is 4 tot 6 lagen, 12 tot 18 meter.

De appartementenbebouwing aan de Oostpoortweg is 4-5 lagen, 12 tot 15 meter.

De kantoorbebouwing in Whitepark is 6-10 lagen, 24-40 meter

3. Wijkt de maatvoering en schaal van de nieuwbouw in belangrijke mate af van bovengenoemde maten en waarom?

De laagbouw met de plint van de toren is in aansluiting met de bestaande bebouwing van Vrijenban. De woontoren is een accent van ca. 75 meter hoog.



### **Ruimtelijke inpassing**

1. Staat het gebouw al dan niet in een bepaalde zichtlijn en waarom?

De woontoren markeert een belangrijk knooppunt. Het is dé entree van Delft centrum aan de A13. De toren staat vrij in de ruimte, hij is compact en als een alzijdig volume ontworpen. Hij gaat onderdeel worden van de skyline van Delft, onderdeel van de stad in het landschap. Hij laat door zijn compacte volume en de vrije ruimte om de toren, het zicht vrij op de stad.

2. Voegt het gebouw zich in de stedenbouwkundige structuur of contrasteert het ermee, en waarom?

De laagbouw en de plint van de toren voegen zich met de bestaande bebouwing en ronden de wijk vrijenban af aan de Oostpoortweg. De toren is een accent, het gebouw markeert een belangrijk knooppunt. De woontoren vormt dé entree van Delft centrum aan de A13. Het totale plan is het visitekaartje van Delft aan de snelweg.

3. Concurrereet het gebouw met reeds bestaande hogere accenten in het gebied?

Nee, de toren gaat onderdeel worden van de skyline van Delft, onderdeel van de stad in het landschap. Hij blokkeert, door zijn compacte volume en de vrije ruimte om de toren, niet het zicht op de stad. De woontoren zorgt voor een nieuw referentiepunt vanuit de stad, richting de entree van Delft aan de snelweg.

4. Voegt het gebouw zich in de architectonische karakteristiek van de omgeving of contrasteert het ermee, en waarom?

Het gebied wordt gekenmerkt door woningbouw metselwerkarchitectuur uit de wederopbouw en de jaren '80 en '90'.

Daar sluiten wij op aan in maat en schaal met de laagbouw van het plan.

Door zijn hoogte is de toren een contrast met zijn omgeving.

De toren, het baken aan de snelweg voor de stad Delft zal de vakmanschap van de Delftse ontwerp- en ingenieurs kunst gaan etaleren en daarom een "Delfts" gebouw worden. Hij presenteert niet alleen het plangebied, maar de stad Delft aan de A13.

5. Vormt het gebouw een waardevolle markering of oriëntatiepunt in het gebied?

De woontoren is een waardevolle markering. Hij presenteert niet alleen het plangebied maar de stad Delft aan de A13.

De toren creëert een nieuw oriëntatiepunt in het zicht vanuit de binnenstad richting de entree van Delft aan de snelweg A13.

6. Tast het gebouw een bestaande (waardevolle) openbare (groene) ruimte aan, of voegt het gebouw er iets aan toe?

Het plan zorgt voor een versterking van de openbare en groene ruimte van de Lodensteynstraat. Tevens voegt het plan nieuw groen landschap toe richting de afrit aan de snelweg, ter plaatse van de opening in de geluidswal, die de snelweg begrensd. Dit landschap is geïnspireerd op de voormalige historische kavelstructuur van het polderlandschap, zoals deze nog aanwezig is in het Delftse Hout. In deze vrije groene ruimte, die de entree van de stad gaat representeren wordt de toren gepositioneerd.

7. Is er voldoende rekening gehouden met belangrijke zichten op Delft?



De toren laat, door zijn compacte alzijdig volume en de vrije ruimte om de toren, het zicht vrij op de stad vanaf de A13. Hij gaat onderdeel worden van de skyline van Delft, onderdeel van de stad in het landschap.

De woontoren zorgt voor een nieuw referentiepunt in het zicht vanuit de stad, richting de entree van Delft aan de snelweg.

Hij gaat onderdeel worden van de skyline van Delft, onderdeel van de stad in het landschap.



## **Vorm en betekenis**

1 Heeft de vorm van het gebouw een symbolische betekenis en waarom?

Het gebouw is geïnspireerd op de stapeling van de nieuwe kerk. Ook de traditionele Delftsblauwe tulpenvaas heeft een gelijkwaardig horizontale opdeling van verschillende elementen. Wij willen een eigentijdse stapeling creëren. De toren, het baken aan de snelweg voor de stad Delft zal de vakmanschap van de Delftse ontwerp- en ingenieurs kunst gaan etaleren. De architectuur zal worden gekenmerkt door duurzame gevelinnovaties die in samenwerking met jonge Delfts geschoolde architecten zullen worden ontworpen. De architecten zijn gekozen om hun vakbekwaamheid, en een decoratieve tactiele ontwerpstyl. Het gebouw zal op deze wijze het vakmanschap en de samenwerking van de nieuwe Delftse meesters etaleren. Het visitekaartje van de stad Delft.

2 Wat is de motivatie van de vormgeving van het gebouw en zijn beëindiging; zoals kubistisch, organisch, afgeschuind, puntvormig, etc ?

Het gebouw is opgebouwd met een horizontale stapeling van verschillende elementen. Geïnspireerd op de stapeling van de nieuwe kerk en de traditionele Delftsblauwe tulpenvazen. Wij willen een eigentijdse stapeling creëren, ontworpen als een compact en alzijdig volume. De toren, het baken aan de snelweg voor de stad Delft zal de vakmanschap van de Delftse ontwerp- en ingenieurs kunst gaan etaleren.

3 Sluiten materialisering en kleurgebruik aan bij de omgeving of vormen ze ermee een bewust contrast, en waarom?

De laagbouw en de plint van de toren wordt een woonbuurt met een herkenbare Delftse signatuur. Qua materialisatie en kleurgebruik sluiten ze aan bij de omgeving. Met mooi gedetailleerd metselwerk, passend in de Delftse traditie. De toren is contrasterend in materialisatie en kleur. Passend bij zijn functie als baken van de entree van de stad Delft aan de snelweg. Het totale plan is het visitekaartje van Delft aan de snelweg. De architectuur van het plan brengt de verschillende gezichten van Delft bij elkaar en legt een structuur aan die verbanden legt tussen het heden en het verleden en de toekomst.



### **Afstemming op directe omgeving**

1. Is het gebouw op straatniveau ruimtelijk en functioneel een verrijking voor zijn omgeving?

Het plan versterkt de verbindingen met de stad op diverse niveau schalen. De laagbouw en de plint van de toren voegen zich met de bestaande bebouwing en ronden de wijk Vrijenban af aan de Oostpoortweg. De laagbouw wordt een woonbuurt met een herkenbare Delftse signatuur. De inrichting van de openbare ruimte sluit hierop aan.

De toren is een accent, het gebouw markeert een belangrijk knooppunt. De woontoren vormt dé entree van Delft centrum aan de A13. Op straatniveau vormt de plint de overgang naar de laagbouw. Het totale plan is het visitekaartje van Delft aan de snelweg.

Het programma wat in de gebouwen gehuisvest gaat worden is open naar de omgeving georganiseerd met voordeuren aan de straat. Door de toevoeging van bedrijfsruimten, atelierruimten, woningen in diverse klassen en omvang, en sociaal maatschappelijke functies zorgen ervoor dat er een bruisende woon- en werkomgeving gaat ontstaan, waarin het prettig zal zijn om te verblijven.

2. Is de verkeer aantrekkende werking van het gebouw opgelost?

Een integraal onderdeel van ons plan is het doorzetten van de Lodenstynstraat als een volwaardige gebiedsontsluitingsweg. Het is ingezet om de ontsluiting structuur te verbeteren met de stad. Het knooppunt aan de Oostpoortweg zal tevens worden heringericht om de verkeersafwikkeling van- en naar de snelweg vloeiender te laten verlopen en zo voldoende capaciteit te creëren.

3. Is het parkeren in het bouwwerk opgelost?

In het plan is voorzien in een parkeergarage van ca. 300 auto's. Voldoende parkeerruimte voor de nieuwe woningen en werkruimten.

4. Hoe zijn eventuele negatieve effecten van het gebouw voor privacy, zonlichttoetreding, uitzicht en het verblijfsklimaat (zoals windhinder) opgelost?

De toren staat op de hoek nabij de afrit van de snelweg. Op deze wijze is er zoveel mogelijk privacy naar de omringende woonbebouwing gecreëerd. Door deze uitgekiende positie zijn er geen nare slagschaduwen in de wijk. Deze liggen voornamelijk richting de snelweg en de Oostpoortweg. Een windhinderonderzoek is momenteel gaande, de aanbevelingen voortkomend uit het onderzoek zullen worden meegenomen in het ontwerp.