



SCHIEOEVERS NOORD DELFT

Ruimtelijk kwaliteitskader | BIJLAGE - **CONCEPT**
februari 2022

MaakSTAD aan de Delftse SCHIE

Gemeente Delft



BURA
u r b a n i s m

BURA urbanism
KNSM laan 53
1019 LB Amsterdam
Telefoon: +31 20 7372085
Email: info@bura.city
Website: www.bura.city

BIJLAGE

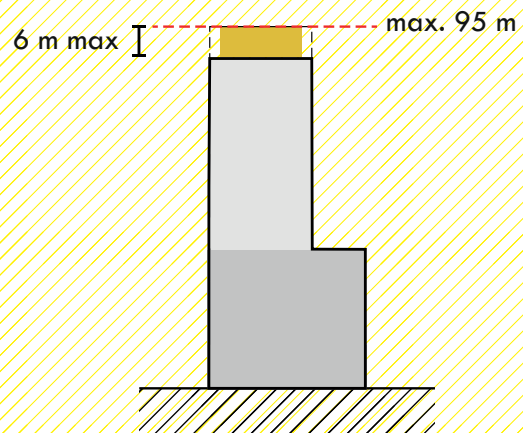
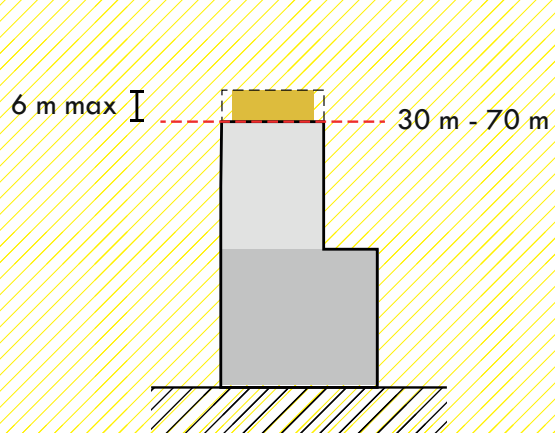
Dit document is een bijlage van het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) voor Schieoevers Noord. Het RKK behandelt de gewenste ruimtelijke kwaliteit en legt de kaders vast voor ontwikkelingen binnen Schieoevers Noord op het vlak van de openbare ruimte en de bebouwing.

Deze bijlage is opgesteld in het kader van 'Kabeldistrict'. Voor dit deelplan binnen Schieoevers Noord is op een viertal ondergeschikte onderdelen een nadere uitwerking opgenomen middels specifieke kaderstellende regels voor Kabeldistrict. De wijzigingen vervangen voor Kabeldistrict de algemene uitgangspunten uit het RKK.

Ter attentie:

In het RKK wordt het gebied van het deelplan aangeduid met 'Schiehallen Zuid'.

Kaderstellend:



Bouwhoogte zonnecroon op torens:

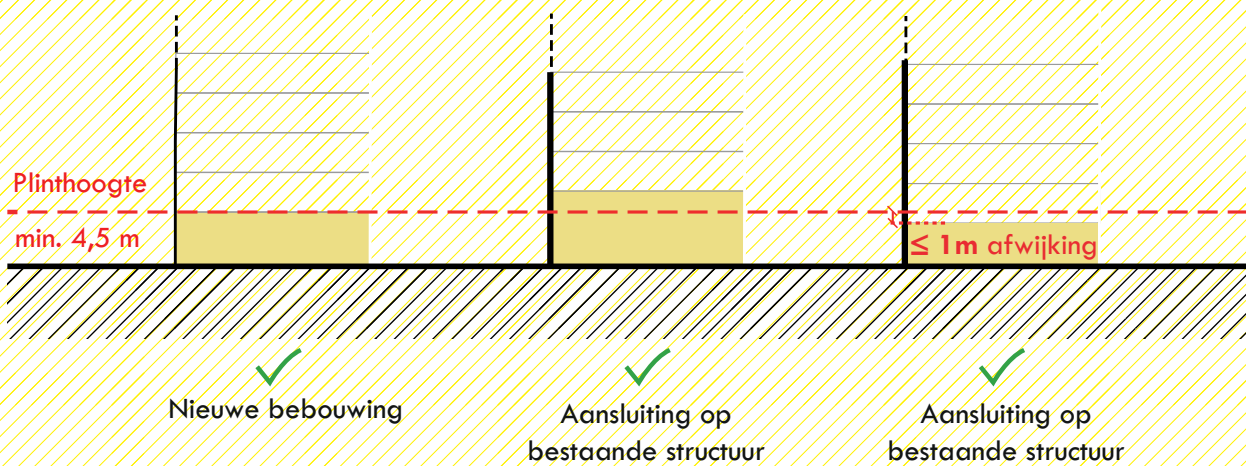
Aanvullende kwaliteitsregel met betrekking tot installatieruimte ten behoeve van zonne- en windenergie.

Ten behoeve van duurzame energieopwekking is installatieruimte toegestaan op hoogbouw en middenbouw (p.60 RKK), ter plaatse van het dak over geheel dakvlak. De hoogte kan niet voor andere doeleinden worden gebruikt en er kunnen geen dichte volumes worden geplaatst.

Bij bebouwing van 30-70 meter hoogte wordt maximaal 6 meter extra hoogte toegestaan boven de hoogtelimiet hiervoor.

Bij bebouwing tot maximaal 95 meter hoogte valt de installatieruimte binnen hoogtelimiet van 95 meter.

Kaderstellend:

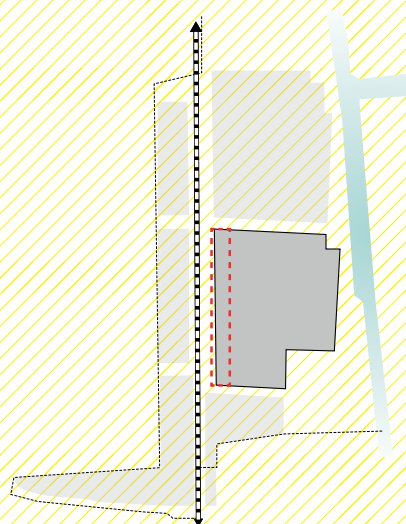
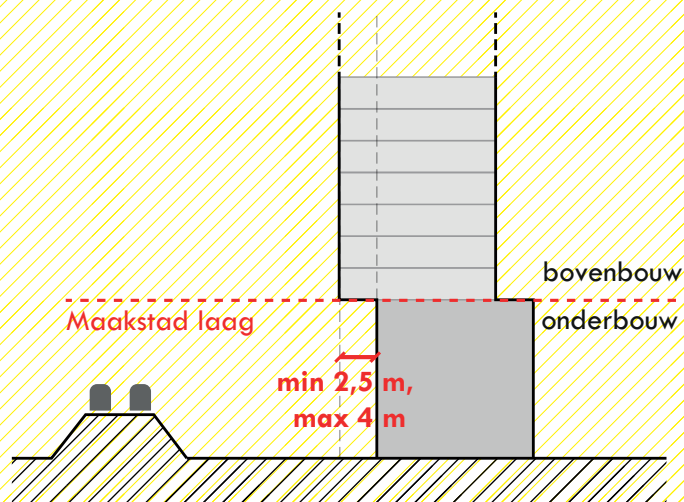


**Mogelijkheid tot afwijking op regel
plinthoogte bij bestaande structuur:**
(p. 60 RKK)

Voor nieuwbouw geldt te allen tijde dat de
plinthoogte minimale 4,5 meter is.

Echter, ter plaatse van te handhaven bestaande
structuur (voormalige fabriek) kan afgeweken
worden met de verdiepingshoogte van de
plint, ten gunste van een goede aansluiting op
bestaande structuur.
Plaatselijk maximaal 1 m afwijking toegestaan.

Kaderstellend:



Mogelijkheid tot afwijking setback regel aan de Schielaan: (p. 62 RKK)

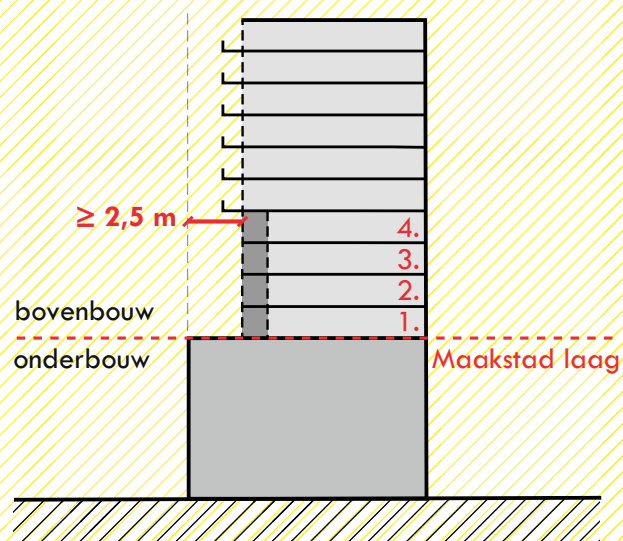
Voor bebouwing aan de Schielaan in Maakmilieu Schiehallen Zuid bestaat de mogelijkheid tot afwijking van setback regel (p.62 RKK).

Desalniettemin, gebouwen hoger dan de 'Maakstad laag' (15 meter) hebben te allen tijde een verspringing in het bouwvolume tussen onder- en bovenbouw.

In plaats van een setback is het ook toegestaan om bouwkundige uitkraging te maken. (min 2,5m - max 4m)

De onderbouw wordt in dit geval teruggezet ten opzichte van de bouwgrens, waarbij de bovenbouw nooit voorbij de bouwgrens steekt, uitsluitend aan de Schielaan.

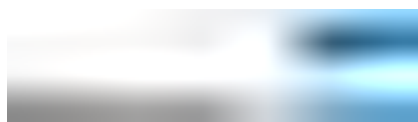
Kaderstellend:



Mogelijkheid afwijking regel setback in relatie tot balkons: (p. 62 RKK)

Bij bebouwing hoger dan de Maakstad laag is het mogelijk af te wijken van de regel (p. 62 RKK), na de eerste vier verdiepingen van de bovenbouw. Bij bovengelegen verdiepingen mogen uitkragende balkons worden toegepast, onafhankelijk (van de maat) van de setback. Het effect van de setback wordt behouden.

COLOFON



BURA

u r b a n i s m

BURA urbanism
KNSM laan 53
1019 LB Amsterdam
Telefoon: +31 20 7372085
Email: info@bura.city
Website: www.bura.city

Disclaimer:

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. Het werk van BURA urbanism moeten worden gezien als indicatief ontwerpend onderzoek, waarbij geen rechten aan kaarten en dergelijke kunnen worden ontleend. BURA urbanism heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.