

# Beleidsnota Bouwhoogten Delft

Definitief concept

5 oktober 2005

  
**Gemeente Delft**  
*Sector stedelijke ontwikkeling*  
*Vakteam RO*

**R.R.** stedenbouw advies & ontwerp

**HEBLY THEUNISSEN**  
**ARCHITECTEN**



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>5</b>
	Stappenplan	9
	Checklist Hoogbouw	10
	Checklist Optoppen	13
<b>2</b>	<b>Betekeningen, begrippen en aandachtspunten</b>	<b>23</b>
2.1	Maatschappelijke waardering	23
2.1.1	Wat is hoog, hoger, hoogst?	25
2.2	Typologie hoogbouw	27
2.2.1	Toren, blok en schijf	27
2.2.2	Samengestelde en hybride vormen	27
2.2.3	Ontsluitingen	29
2.2.4	Hoge 'bouwwerken geen gebouw zijnde'	29
2.3	Aandachtspunten	29
2.3.1	Skyline	29
2.3.2	Oriëntatie en markering	31
2.3.3	Contrast	33
2.3.4	Lange lijnen en kruispunten	33
2.3.5	Open en gerichte zichtlijnen	33
2.3.6	Grote en kleine schaal	35
2.3.7	Schaalverkleining door schaalvergroting	35
2.3.8	Waardevolle gebieden, pleinen, plantsoenen en ensembles	35
2.3.9	Vorm en functies	37
2.3.10	Skyscraper en plint	37
2.3.11	Bouwfysica en privacy	37
<b>3</b>	<b>De bouwhoogten van Delft</b>	<b>39</b>
3.1	Delft als geheel TOP DOWN	39
3.1.1	Delft vanuit het ommeland	39
3.1.2	Leidraad voor hogere bebouwing (top down)	49
3.2	De deelgebieden van Delft BOTTOM UP	63
3.2.1	Gehanteerde methode	63
3.2.2	Leidraad voor bouwhoogten per gebiedstype	67
3.3	Top down + bottom up	87
3.4	Checklist en stappenplan	89
<b>Literatuur en bijlagen</b>		
	Literatuur	91
	Bijlage 1	97
	Bijlage 2	105
	Bijlage 3	113



# 1 Samenvatting en conclusies

## 1.1 Proces

De concept nota Bouwhoogten is in de Commissie Duurzaamheid van 24 oktober 2004 onderwerp geweest van een open discussie. De commissie heeft daarbij besloten tot het organiseren van een themabespreking Bouwhoogten (commissie extern); deze is gehouden op 22 februari 2005. Op 31 mei jl. heeft de commissie de uitkomsten van de bijeenkomst van 22 februari besproken.

## 1.2 Doel en status

Doelstellingen van het bouwhoogtebeleid in Delft zijn:

- Optimaal, hoogwaardig grondgebruik (compacte stad)
- behoud en versterking van het silhouet van Delft inclusief de binnenstad
- een flexibel kader dat kwalitatieve hoogbouw met variatie in vorm stimuleert

De nota zal worden toegepast als leidraad bij het opstellen van Bestemmingsplannen en ontwikkelingsplannen en als een van de onderleggers bij de nieuwe stedelijke structuurvisie.

Voor de recentelijk in procedure genomen nieuwe bestemmingsplannen heeft deze nota geen consequenties. Deze nota laat andere beleidskaders onverlet. De beschrijving in deze nota van de ruimtelijke karakteristieken op wijkniveau bouwt voort op het onderzoek dat in het kader van de Welstandsnota is verricht. De bouwhoogtenota is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. De opmerkingen van de commissie zijn in de nota verwerkt.

## 1.3 Leeswijzer

Na deze samenvatting en conclusies worden de resultaten beschreven van de voor deze nota uitgevoerde studie. De beschrijving is verdeeld in een hoofdstuk over de betekenissen, begrippen en aandachtspunten bij bouwhoogten en een hoofdstuk waarin het vraagstuk inhoudelijk wordt behandeld.

Voor dat hoofdstuk is een methodische benadering ontwikkeld over bouwhoogten en hoogbouw. De gevolgde methode hanteert een dubbele optiek. Ten eerste 'top down'. Op de schaal van de stad en de regio zijn de kenmerkende beelden van Delft in kaart gebracht en vertaald in een kaart met zones en met doelen, mogelijkheden en aandachtspunten. In deze optiek gaat het om echt onderscheidende hoogbouw. Ten tweede 'bottom up'. Voor de verschillende gebiedstypen in de stad zijn met elk hun specifieke ruimtelijke hoog-laag opbouw, zijn de kwetsbaarheid en mogelijkheden onderzocht. Hierbij gaat het, naast incidentele, passende hogere accenten, tevens om het 'optioppen' en om incidentele vervangende, hogere, nieuwbouw in de buurten.

Deze twee sporen leiden tot algemene conclusies over de mogelijkheden en (on)gewenstheid

van hogere bebouwing in verschillende delen van de stad en de voorwaarden waaronder hogere bebouwing kan worden toegestaan of gestimuleerd. Om op het niveau van een bestemmingsplan uitspraken te kunnen zal het betreffende gebied overigens nader onderzocht moeten worden.

## 1.4 Beleidsvisie in hoofdlijnen

In gebieden waar de komende ca. 10 jaar stedelijke dynamiek te verwachten is, de dynamische zones (kaart 1) is het zinnig rekening te houden met hoogbouw en zal in het bestemmingsplan bepaald worden waar en onder welke voorwaarden hoogbouw kan worden toegepast.

Hoogbouwontwikkeling hoger dan 40 meter zal in een bestemmingsplan alleen mogelijk worden gemaakt via een vrijstellingsbevoegdheid, waarbij een Hoogbouweffectrapportage als onderbouwing moet worden opgesteld en vervolgens ter kennisname aan de raadscommissie wordt gezonden.

In de volgende gebieden zullen in het bestemmingsplan de mogelijkheden voor nieuwe hoogbouw worden onderzocht en vastgelegd:

- a. Kruithuisweg tussen Provinciale weg en A13
- b. Voorhof/Buitenhof - noord
- c. Provinciale Weg
- d. A13
- e. Vliet en Schie

Bestaande hoogbouw, zoals in de Voorhof en de TU-wijk, wordt als onderdeel van de bestaande stedelijke structuur behandeld. Reeds in procedure gebrachte bestemmings- en ontwikkelingsplannen blijven buiten beschouwing.

De nota maakt onderscheid tussen consolidatiegebieden en initiatiefgebieden. (kaart 2) In consolidatiegebieden is hoogbouw niet wenselijk en moet de bouwhoogte afgestemd zijn op de bestaande ruimtelijke structuur en de (gemiddelde) bouwhoogte in de omgeving. Nieuwe bebouwing is in deze gebieden maximaal 25 meter hoog, in de groengebieden maximaal 18 meter (de hoogte van een gemiddelde, volgroeide boom). Een beperkte ophoging van bestaande bebouwing kan worden toegestaan ('optoppen'), bij bebouwing tot 6 lagen maximaal 1 laag, daarboven maximaal 2. In het kader van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk onderzocht worden waar en onder welke voorwaarden deze uitgangspunten kunnen worden toegepast.

In initiatiefgebieden is nieuwe hoogbouw denkbaar. In gebieden met een sterke eigen ruimtelijke structuur, moet nieuwe hoogbouw zich moet voegen naar de bestaande situatie. In gebieden waar de ruimtelijke structuur sterk in ontwikkeling is, kan hoogbouw bijdragen aan de gewenste nieuwe structuur. In initiatiefgebieden is de maximale bouwhoogte 75 meter.

Uitgangspunt is het behoud en versterken van het Delftse stadsbeeld (silhouet). Daarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke kwaliteit op wijkniveau, de gebiedstypen (afgeleid uit de welstandsnota, kaart 3) en op de stadsniveau, de zichtlijnen en stadsbeelden, kaart 4.

De zes gebiedstypen, met elk een karakteristieke structuur van lage en hogere gebouwen zijn:

1. Dakenlandschap en pieken
2. Monumentaal/Romantisch
3. Organisch
4. Ritmisch
5. Verbeeldend
6. Groengebieden

Voor de ruimtelijke kwaliteit van hoogbouw op stedelijke schaal (stadssilhouet) zijn vijf kenmerken benoemd:

1. Delft als de historische stad
2. als stad van wetenschap en techniek,
3. als 19-de eeuwse industriestad
4. als moderne woonstad
5. als stad in het landschap.

In de historische binnenstad zijn de beide kerktorens van grote betekenis. Bij het toevoegen van (hogere) bebouwing zal het zicht vanaf de snelweg, het spoor en het water, op de torens in het centrum behouden moeten blijven.

Het beeld van de stad in het landschap is kenmerkend voor Delft. Dit beeld verdient het behouden en versterkt te worden. Dit betekent niet dat wegen rondom de stad moeten worden ingepakt met hoogbouw, maar dat hoogbouw moet worden ingezet om de skyline vanuit het landschap te versterken.

In het kader van het bestemmingsplan zal bepaald worden hoe en waar hoogbouw en optoppen mogelijk worden gemaakt.

## **1.5 Procedure hoogbouwinitiatieven**

Hoogbouwinitiatieven worden behandeld via twee instrumenten:

- a. een stappenplan waarin de procesgang van een dergelijk initiatief wordt geregeld
- b. een checklist waarmee initiatiefnemers, hun professionele vertegenwoordigers en de gemeentelijke planbeoordelaars na kunnen gaan of de informatie rond hun initiatief compleet is.





# Stappenplan

Een initiatief voor optoppen dan wel hoogbouw kan aan de hand van onderstaand stappenplan op zijn levensvatbaarheid worden beoordeeld.

## → **Stap 1: bestemmingsplan**

Voldoet het initiatief aan het bestemmingsplan?

Ja > reguliere behandeling door Bouwtoezicht; hoger dan 40m: hoogbouweffectrapportage (checklist)

Nee > valt het initiatief duidelijk niet binnen de vrijstellingsbevoegdheid: afwijzen, eventueel bijstellen en opnieuw stap 1

> valt het initiatief mogelijk binnen de vrijstellingsbevoegdheid: stap 2

## → **Stap 2: ruimtelijke inpassing**

A. Bij 'optoppen': is met het benodigde onderzoek aangetoond dat het initiatief past binnen de kenmerken van het betreffende gebiedstype

Ja > stap 3

Nee > afwijzen; eventueel bijstellen en opnieuw stap 2

B. Bij 'hoogbouw' hoger dan 40 meter: is met het benodigde onderzoek aangetoond dat het initiatief past binnen de kenmerken van het betreffende gebiedstype en dat het de vijf elementen van het stadsbeeld van Delft ondersteunt?

Ja > stap 3

Nee > afwijzen; eventueel bijstellen en opnieuw stap 2

## → **Stap 3: checklist**

Voldoet het initiatief aan de checklist bouwhoogten?

Ja > stap 4

Nee > afwijzen; eventueel bijstellen en opnieuw stap 3

## → **Stap 4: integraal advies aan B&W**

Indien alle benodigde informatie is aangeleverd (voor hoogbouw hoger dan 40m in de vorm van een Hoogbouweffectrapportage: integraal advies aan B&W, ook m.b.t. andere aspecten dan de bouwhoogte. Positief advies:

Ja > B&W-behandeling

Nee > afwijzen; eventueel bijstellen en opnieuw stap 4

## → **Stap 5: vrijstellingsprocedure**

Na een positief positief beoordeeld wordt: reguliere procedure in het kader van vrijstellingsbevoegdheid, inclusief inspraak.

# Checklist Hoogbouw

T.b.v. vrijstelling voor hoogbouw; rapporteren in de vorm van een hoogbouw-effectrapportage; bij gebouwen hoger dan 40 meter is dit ook zonder vrijstelling verplicht.

## → **Stedelijke schaal**

1. Wat zijn de stedelijke ambities voor het plangebied?
2. Welke gebieden liggen in de invloedssfeer van het plangebied?
3. Is er sprake van wandwerking langs de lijn of op het knooppunt en welke goot- en nokhoogte heeft deze?
4. Is er sprake van gebiedsoverstijgende ruimtelijke samenhang, in de vorm van een bijzonder wegenverloop, zichtlijnen, een ensemble van gebouwen, wandwerking, groen- en waterstructuur?
5. Voegt de nieuwbouw zich voor wat betreft, vorm, maat en schaal in deze ruimtelijke samenhang of vormt het ermee een contrast en waarom?
6. Vormt de architectuur van de nieuwbouw een verrijking van het stadsbeeld?
7. Is de nieuwbouw voor wat betreft de functie een verrijking voor het betreffende gebied?

## → **Omgevingskenmerken**

1. Wat is de hoog/laag karakteristiek van het gebied?
2. Wat zijn de overwegende, voor het beoordelen van de bouwhoogte relevante maten in het in het gebied: goothoogte, bouwhoogte verdiepingshoogte, diepte, breedtemaat?
3. Wijkt de maatvoering en schaal van de nieuwbouw in belangrijke mate af van bovengenoemde maten en waarom?

## → **Ruimtelijke inpassing**

1. Staat het gebouw al dan niet in een bepaalde zichtlijn en waarom?
2. Voegt het gebouw zich in de stedenbouwkundige structuur of contrasteert het ermee, en waarom?
3. Concurrereert het gebouw met reeds bestaande hogere accenten in het gebied?
4. Voegt het gebouw zich in de architectonische karakteristiek van de omgeving of contrasteert het ermee, en waarom?
5. Vormt het gebouw een waardevolle markering of oriëntatiepunt in het gebied?
6. Tast het gebouw een bestaande (waardevolle) openbare (groene) ruimte aan, of voegt het gebouw er iets aan toe?
7. Is er voldoende rekening gehouden met belangrijke zichten op Delft?

→ **Vorm en betekenis**

1. Heeft de vorm van het gebouw een symbolische betekenis en waarom?
2. Wat is de motivatie van de vormgeving van het gebouw en zijn beëindiging; zoals kubistisch, organisch, afgeschuind, puntvormig, etc.?
3. Sluiten materialisering en kleurgebruik aan bij de omgeving of vormen ze ermee een bewust contrast, en waarom?

→ **Afstemming op directe omgeving**

1. Is het gebouw op straatniveau ruimtelijk en functioneel een verrijking voor zijn omgeving?
2. Is de verkeersaantrekkende werking van het gebouw opgelost?
3. Is het parkeren in het bouwwerk opgelost?
4. Hoe zijn eventuele negatieve effecten van het gebouw voor privacy, zonlichttoetreding, uitzicht en het verblijfsklimaat (zoals windhinder) opgelost?



# Checklist Optoppen

## → **Omgevingskenmerken**

1. Wat is de hoog/laag karakteristiek van het gebied?
2. Wat zijn de overwegende, voor het beoordelen van de bouwhoogte relevante maten in het in het gebied: goothoogte, bouwhoogte verdiepingshoogte, diepte, breedtemaat
3. Wijkt de maatvoering en schaal van de nieuwbouw in belangrijke mate af van bovengenoemde maten en waarom?

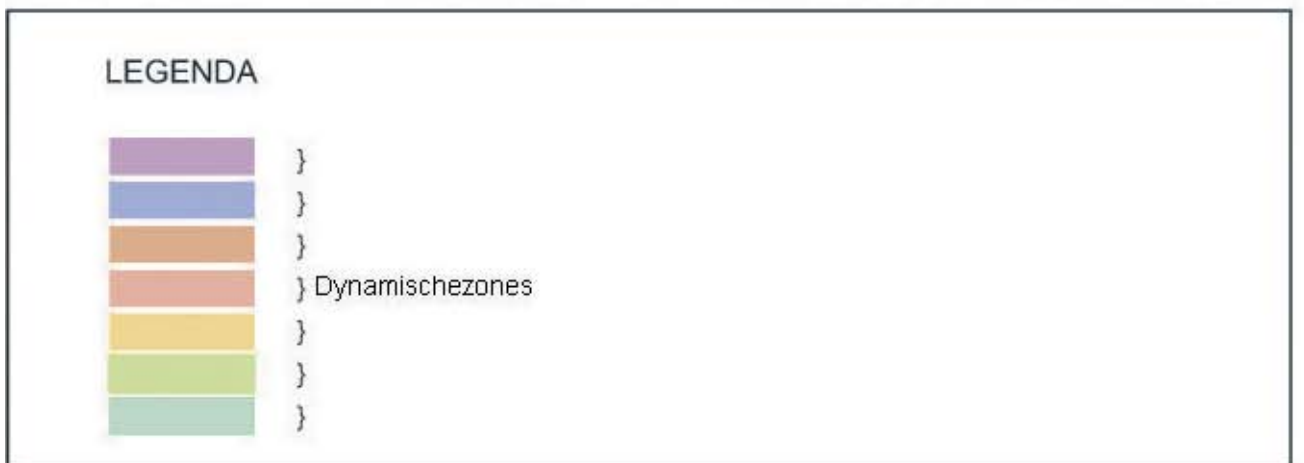
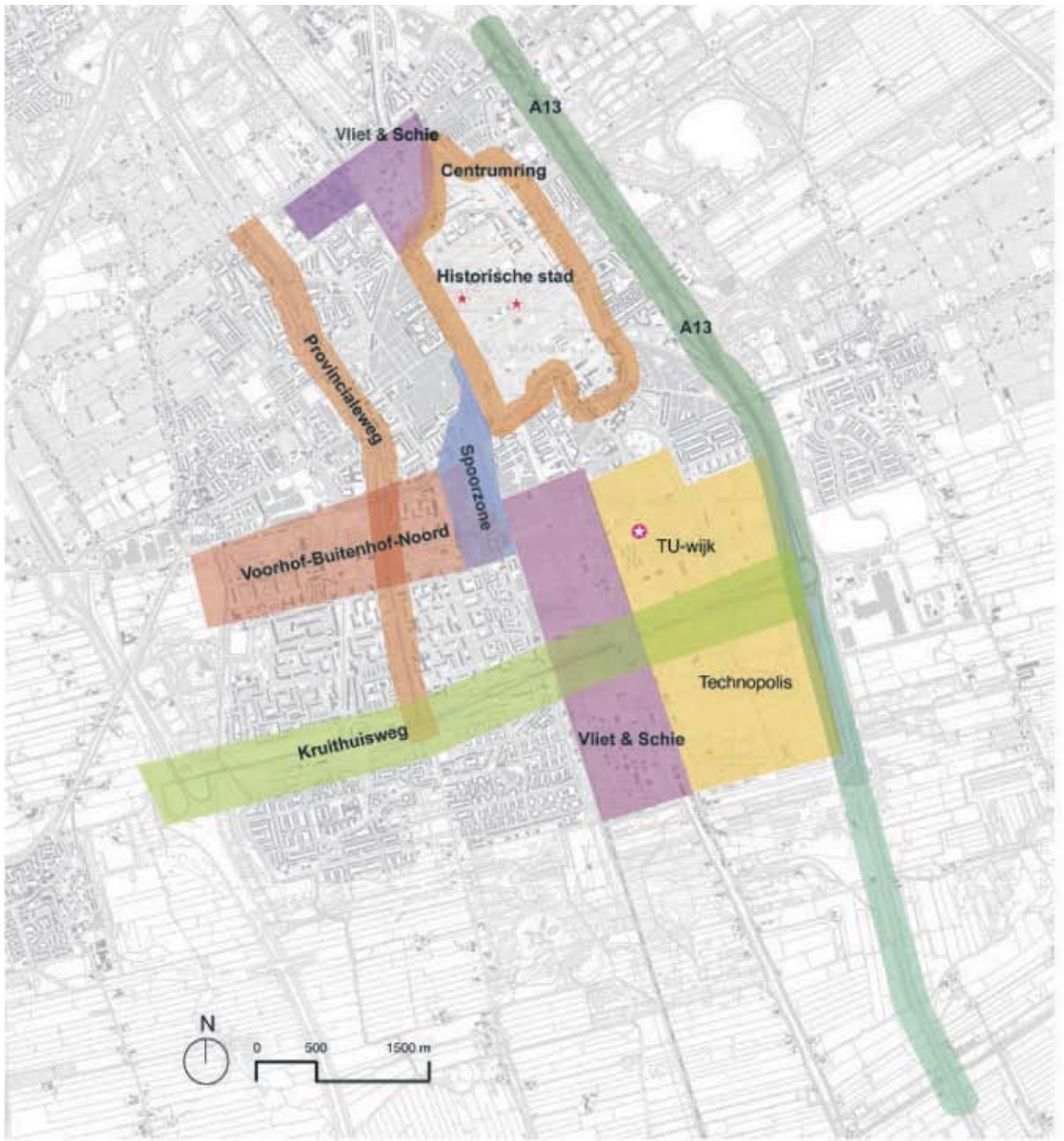
## → **Ruimtelijke inpassing**

1. Voegt het initiatief zich in de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte of contrasteert het ermee, en waarom?
2. Concurrereert het initiatief met reeds bestaande hogere accenten in het gebied?
3. Past het initiatief bij het karakter van de openbare ruimte of contrasteert het ermee, en waarom?
4. Verstoort het initiatief de eenheid van het gehele bouwwerk?
5. Is het initiatief een verlevendiging van het gebouw of het straatbeeld?
6. Is het initiatief voor herhaling vatbaar of is ze een unicum en waarom?
7. Vormt het initiatief een waardevolle markering of oriëntatiepunt in het gebied?

## → **Vorm en betekenis**

1. Is de vormgeving, zoals van het dak en de dakrand, van de verbouwing gebaseerd op de architectonische karakteristieken van het hoofdgebouw of contrasteert het ermee, en waarom?
2. Is de kleur en materialisatie van de verbouwing gebaseerd op de architectonische karakteristieken van het hoofdgebouw of contrasteert het ermee, en waarom?

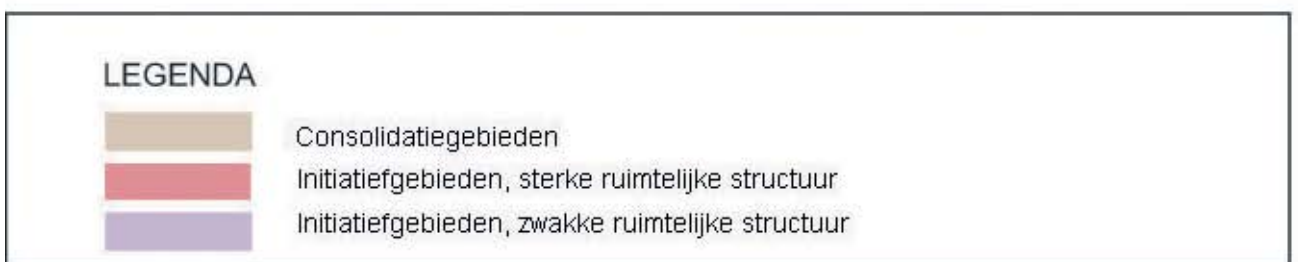
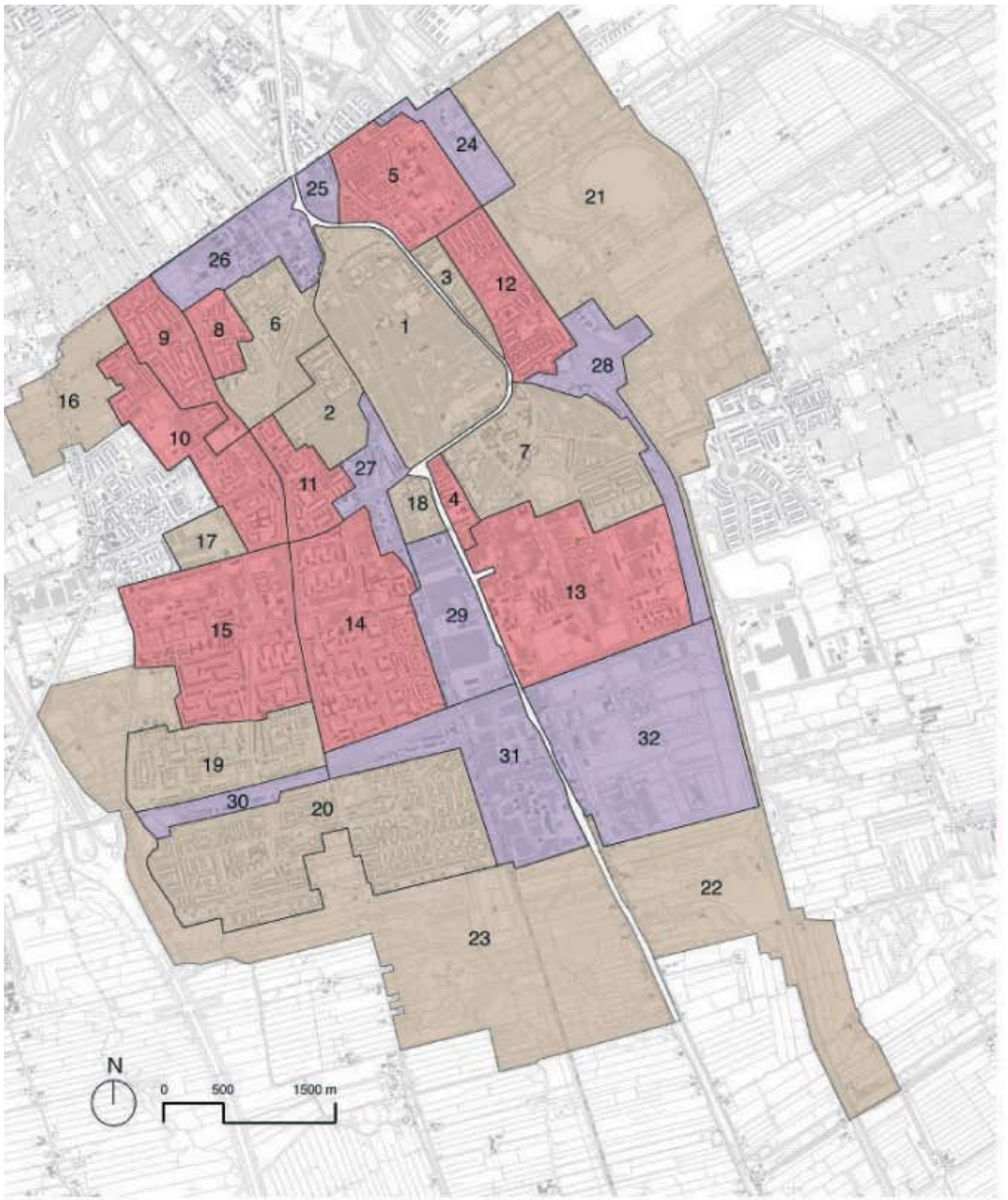




*Kaart 1: dynamische zones*

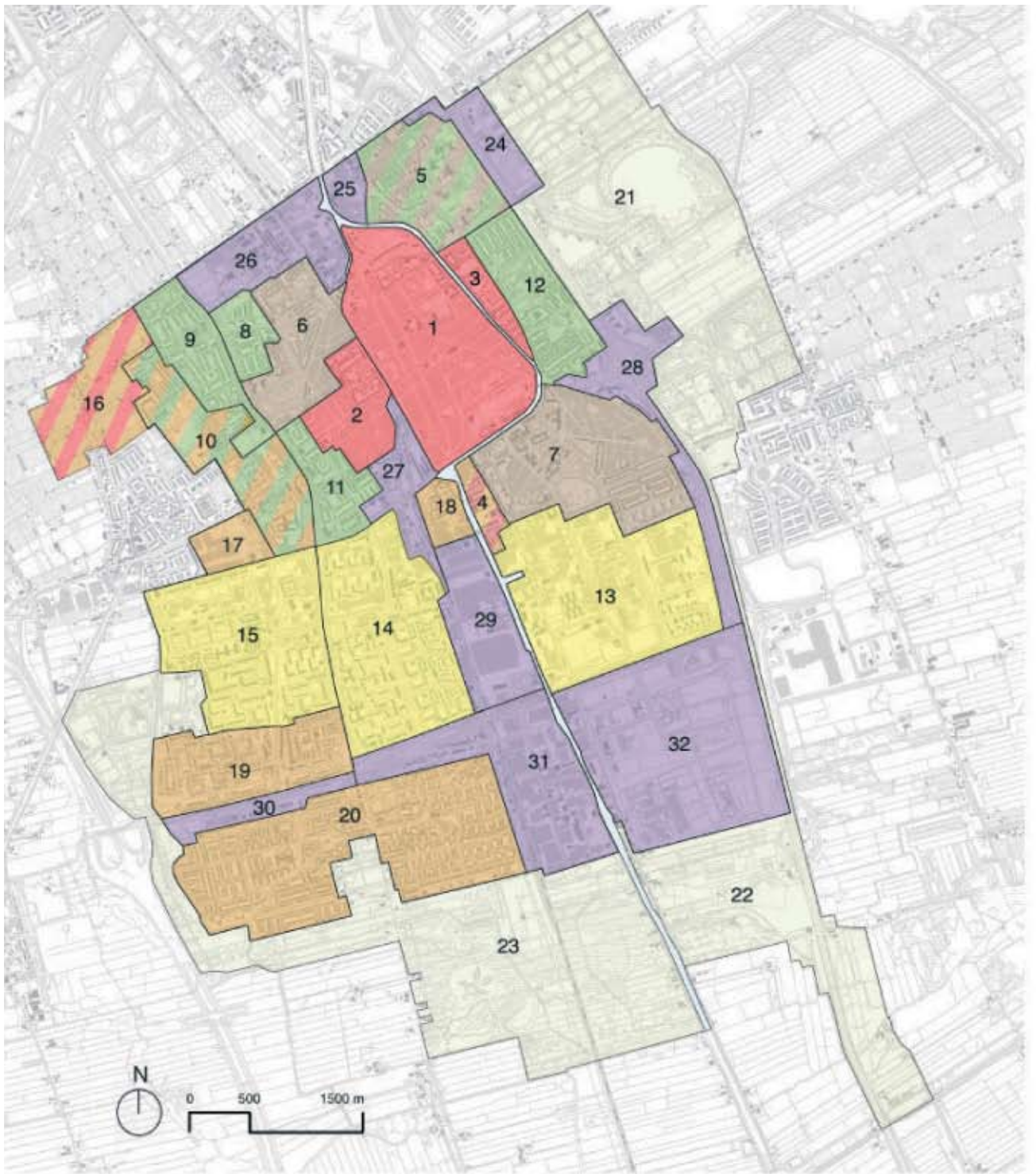






*Kaart 2: consolidatie- en initiatiefgebieden*



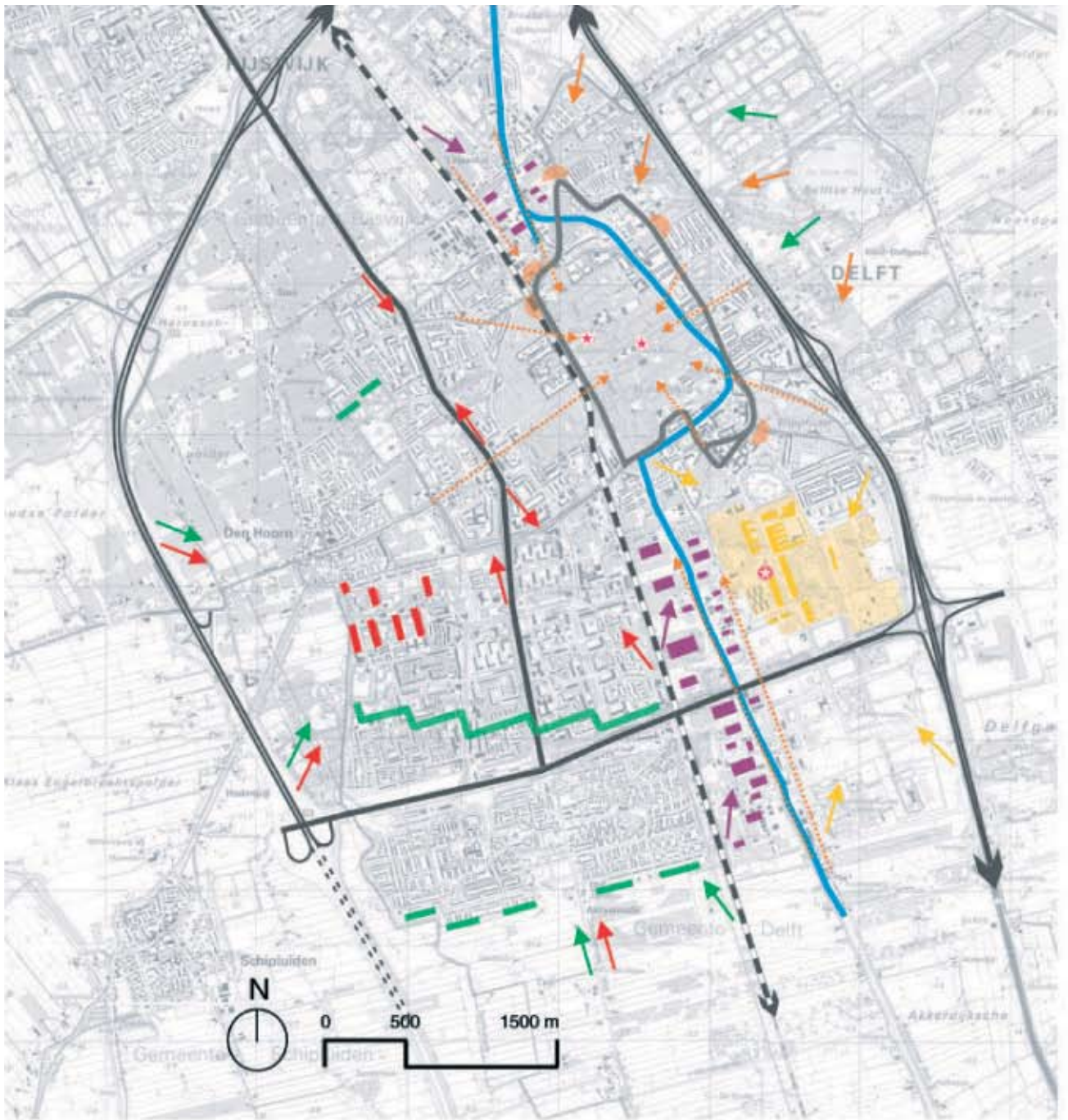


**LEGENDA**

	Type 1 Dakenlandschap en pieken
	Type 2 Monumentaal/Romantisch
	Type 3 Organisch
	Type 4 Ritmisch
	Type 5 Verbeeldend
	Type 6 Groengebieden
	Type 7 Overige gebieden

*Kaart 3: gebiedstypen*





Kaart 4: zichtlijnen en stadsbeelden



## 2 Betekenissen, begrippen en aandachtspunten

### 2.1 Maatschappelijke waardering

Historisch gezien zijn gebouwen hoger dan enkele verdiepingen in Nederland uitzonderlijk. Gebouwen met een bijzondere, vaak een religieuze of bestuurlijke betekenis mochten zich boven hun omgeving verheffen. Maar ook zuiver functionele hoogbouw bepaalde vanaf 1500 het silhouet van de Hollandse stad. Op oude stadsgezichten prijken vele torens en torentjes van kerken, kloosters en kapellen, afgewisseld met de repeterende vormen van molens, gebouwd op hogere plekken, waar meer wind kon worden gevangen. Oude hogere gebouwen die de tijd hebben overleefd, genieten nu algemeen waardering vanwege hun religieuze of cultuurhistorische betekenis. De kerken en molen in de Delftse binnenstad zijn hiervan een sprekend voorbeeld.



Anders is het gesteld met de hogere bebouwing die in de naoorlogse periode is gerealiseerd. De nijpende woningnood vormde de impuls om in een hoog tempo massawoningbouw in eenduidige gestapelde vormen van de grond te tillen. De betekenisvolle losse toren werd ook in Delft verdrongen door reeksen identieke portiek- en galerijflats, die al gauw niet meer tot de verbeelding spraken. In het begin van de jaren zeventig leidde een toenemende afkeer van een dergelijke manier van hoger bouwen tot een abrupte terugkeer naar laagbouw.

Echter, in een reactie op deze nieuwe eenzijdigheid in het woonmilieu keert in de jaren negentig een beter gedoseerde en beter doordachte en vormgegeven hogere bebouwing terug. Er worden oriëntatiepunten mee geschapen en stadsranden gemarkeerd. Economische, volkshuisvestelijke of ruimtelijke motieven (verdichting) voor hoogbouw worden de laatste jaren gecombineerd met een waardering voor hoger bouwen voor specifieke doelen. In de steden rondom Delft zijn de laatste jaren hoge tot zeer hoge kantoor- en woontorens gerealiseerd, die niet alleen het aanzien van die steden drastisch hebben gewijzigd, maar ook voor bepaalde groepen stedelingen zeer gewaardeerde stad- en woonmilieus hebben opgeleverd. Dit is mede het resultaat van een stimulerend hoogbouwbeleid, dat in Rotterdam, Den Haag en ook Zoetermeer zijn vruchten afwerpt. (Zie bijlage 1)

In Delft, met zijn historische binnenstad en driezijdige vrije ligging in het landschap van Midden-Delfland, is het uitbundig stimuleren van hoogbouw allerm minst vanzelfsprekend. Daarom is er een beleid nodig dat de drang tot hoger bouwen, die ook in Delft de kop opsteekt, in goede banen te leiden. Daarnaast zullen hoogbouwinitiatieven maatschappelijke waardering moeten winnen. Dat zal alleen



*Zicht op Delft - Johannes Vermeer*



*TU-gebouw verbouwd tot woningen*

*Panorama over Delft in noordelijke richting*





lukken wanneer het hoge gebouw iets toevoegt aan de omgeving waarin het zal komen te staan en als het gebouw het aanzien waard is. Het mag bovendien geen waardevolle zichten blokkeren, mag er niet toe leiden dat bestaande gebouwen permanent in de schaduw staan, mag geen zicht- en windhinder opleveren, noch parkeeroverlast. Er mag integendeel pas van de norm worden afgeweken wanneer het geheel er aantoonbaar beter van wordt. Hieronder komen de begrippen en aandachtspunten aan de orde die omschreven moeten worden om een gefundeerd hoogbouwbeleid in Delft gestalte te kunnen geven.

### 2.1.1 Wat is hoog, hoger, hoogst?



*IKEA*

Delft lijkt op het eerste gezicht weinig of geen hogere gebouwen te hebben die significant afwijken van de oorspronkelijk geplande opzet van de stadsdelen waarin ze staan. Delft kent de kerken (Oude Jan 81 meter, Nieuwe Kerk 109 meter, Maria van Jesse Kerk 72 meter) en het TU-gebouw voor Elektrotechniek (tegenwoordig Informatietechnologie, 93 meter), Torenhove (75 meter), series grote flats en de reclamemasten langs de rijksweg, die gezamenlijk de skyline van Delft bepalen. De skyline is te zien als een van veraf zichtbaar visitekaartje of ‘voorbode’ van een stad. Delft is in dit opzicht de stad van Vermeer, de TU, Ikea, McDonalds en de stad waar de stedenbouw uit de jaren zestig en zeventig zijn sporen heeft nagelaten.

Maar Delft kent ook minder in het oog springende hogere gebouwen die niet zozeer van veraf maar meer van dichtbij als hoog worden ervaren. Op sommige daarvan zijn we trots omdat ze op de goede plek staan, de juiste functie hebben en met oogstrelende en goed onderhouden architectuur zijn uitgevoerd. Kijk bijvoorbeeld naar de oude TU-gebouwen die gedeeltelijk verbouwd zijn tot woongebouwen, maar ook een gebouw als de Delfgaauwse Weije.



*Dakopbouw  
Hugo de Grootstraat*

De discussie gaat vaak over de hoogte van dergelijke of zelfs nog minder hoge bouwinitiatieven. Een dakopbouw op de hoek van de Hugo de Grootstraat en de Krakeelpolderweg is al bijzonder in het oog springend. Hoog is blijkbaar een betrekkelijk begrip: in de binnenstad is een gebouw van zes verdiepingen hoog, in de Buitenhof juist niet. Daarbij is de hoogte slechts één van de aspecten waar het bij hogere gebouwen om gaat. Wat als hoog wordt ervaren hangt kennelijk af van de afstand tot het object, van de schaal, vorm en betekenis ervan én van de omgeving waarin het zich bevindt en hoe het zich daarin ‘gedraagt’.

Een vormtypologie van hogere gebouwen (hoger dan 25 meter) en aandachtspunten bij het toepassen van uiteenlopende vormen van hogere bouwen komen in de onderstaande paragraaf aan de orde. De eigenlijke ‘gedragsregels’ voor hoger bouwen gekoppeld aan de stad als geheel en de te onderscheiden omgevingen in de stad worden in hoofdstuk 3 behandeld.



*Torenhove*

*Schijven in de Voorhof en Buitenhof (1969)*



## 2.2 Typologie hoogbouw

Een onderscheid naar typen hoogbouw kan gemaakt worden op grond van de hoofdvorm, maar daarnaast ook naar ontsluitingsvorm. Eerst worden de hoofdvormen op zich en hun afgeleide vormen besproken en daarna de manieren van ontsluiting. Ook hoge bouwwerken die niet betreden kunnen worden komen aan de orde.

### 2.2.1 Toren, blok en schijf

Voor hogere gebouwen (>25 meter) kunnen in beginsel drie vormtypen worden onderscheiden: de toren, het blok en de schijf. Een toren heeft een plattegrond zonder uitgesproken richting, bijvoorbeeld een vierkant of een cirkel, en een vlak dak. Torenhove is daarvan een sprekend voorbeeld. Een toren die aan de top duidelijk versmalt is een piek. Piekvormige torens hebben in Nederland, zoals kerktorens, vaak een symbolische betekenis. In de Amerikaanse wolkenkrabbertraditie, de skyscraper, zijn ook 'gewone' kantoorgebouwen en woongebouwen toegerust met spits toelopende gevelbeëindigingen. Deze traditie wint ook in Nederland terrein. De Rembrandttoren in Amsterdam en het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (de 'Twin Peaks') in Den Haag zijn daarvan voorbeelden. In Delft komen dergelijke torens (nog) niet voor.

Blokvormige hogere bebouwing, zogenoemde groundscraper, neemt vaak een heel bouwblok in beslag en vertoont een eenheid. Hét Nederlandse voorbeeld hiervan is het Groothandelsgebouw in Rotterdam. Het rondom doorlopende winkelfront draagt bij tot de eenheid ervan; de verkeersaantrekkende werking en parkeerproblematiek is intern opgelost. Met dit type kan de hoogste FSI (Floor Space Index) worden behaald. Het beïnvloedt het silhouet van de stad niet of nauwelijks. Dergelijke blokken zijn vanwege deze eigenschappen op hun plaats in een moderne hoogstedelijke context. Ook deze vorm van hoger bouwen komt in Delft nauwelijks voor, maar is in de toekomst helemaal niet uit te sluiten, vanwege de relatief makkelijke inpasbaarheid op plaatsen in de stad, die bestaan uit uit flinke stadsblokken.

Schijven zijn hoge gebouwen met een langgerekte, veelal rechthoekige plattegrond en een vlak dak. In de Delftse stadsuitbreidingen van na de oorlog is deze vorm veelvuldig toegepast om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen

### 2.2.2 Samengestelde en hybride vormen

Afgeleid van de drie basisvormen van hoogbouw zijn alle mogelijke mengvormen, mutaties en combinaties denkbaar en in grote steden ook gerealiseerd. Denk aan schijven die worden verlengd tot wanden of getransformeerd tot poort- of bruggebouwen.



*Piraeus op het KNSM-eiland, Amsterdam*

*Skyline Delft vanuit Ackerdijkse polder*



### 2.2.3 Ontsluitingen

De manier van de ontsluiting is direct van invloed op het uiterlijk en dimensionering van een gestapeld gebouw en dient daarom met zorg te worden gekozen. Gestapelde gebouwen kunnen ontsloten worden door galerijen, portieken, een corridor of een centraal stijgpunt. Deze manieren van ontsluiten passen bij bepaalde vormen van gestapeld bouwen. Portiekwoningen en galerijflats zijn in Delft in overvloed te vinden; kantoorstorens à la Torenhove en corridorontsluitingen veel minder. Ook zijn er mengvormen van ontsluitingswijzen in een complex mogelijk. Een ingenieus voorbeeld hiervan is het wooncomplex Piraeus op het KNSM-eiland in Amsterdam, ontworpen door de Duitse architect Hans Kollhoff.

### 2.2.4 Hoge 'bouwwerken geen gebouw zijnde'



Ten slotte zijn er hoge elementen in de stad die geen gebouw zijn, in het Bouwbesluit aangeduid met 'bouwwerken geen gebouw zijnde'. Hieronder vallen zaken als de reclamezuil van Ikea aan de A13 en de schoorsteen van Eneco langs het spoor. Met name reclamezuilen hebben, vanwege hun van nature opvallende aard en de moderne 'symboolwaarde' een grote invloed op de ruimte. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing.

## 2.3 Aandachtspunten

In deze paragraaf worden begrippen besproken die een centrale rol spelen als punten van aandacht bij het veranderen van bouwhoogten of het toevoegen van hogere bebouwing. De volgorde waarin zij staan is van de grote naar de kleine schaal.

### 2.3.1 Skyline

Bij het realiseren van hogere gebouwen gaat het naast de hoogte vooral ook om de vorm en groepering. Verschillende aspecten spelen hierbij een rol, die zowel met de plaatsing in de concrete situatie als met het beeld van grotere afstand, op een hoger schaalniveau, te maken hebben.

Het beeld van een stad op grotere afstand wordt bepaald door zijn skyline. Naast de opbouw van de skyline zijn ook de afwisseling in hoogte en de andere maat van de gebouwen van belang. Schijven van een min of meer gelijke hoogte zorgen voor een nauwelijks onderscheidende skyline. Losse torens daarentegen vergroten de herkenbaarheid. Dat geldt bijvoorbeeld voor de skyline van Rotterdam, maar ook het zicht op Delft, komend vanuit het noorden, is karakteristiek door de uitgesproken vormen van de Oude en de Nieuwe Kerk.

Een skyline is aan verandering onderhevig. Bij plaatsing van nieuwe hoge elementen in de stad, bijvoorbeeld bij de verdere ontwikkeling van het TU-gebied dient nadrukkelijk acht geslagen te worden op de beïnvloeding van de skyline.



*Martinus Nijhofflaan richting Torenhove*

*Oriëntatie Bacinol - Molen*



*Molen*



*Bacinol*



*Watertoren*

### 2.3.2 Oriëntatie en markering

Bij slanke torens is de oriëntatie van minder groot belang dan bij schijven. Het zicht op en de plaats in het silhouet is in hoofdlijnen van alle kanten gelijk. Het zijn bij uitstek elementen die geschikt zijn om een bepaalde belangrijke plek in het stedelijk weefsel aan te duiden. Daarbij heeft een slanke toren minder invloed op de directe omgeving (bezonning, uitzicht), zeker als door middel van een uitgekiende 'plint' (de onderbouw waarmee het gebouw aan de stad verankerd is) ook de windhinder verder beperkt kan worden. (Slanke) torens verdienen de voorkeur boven schijven bij de plaatsing aan of nabij de knooppunten.

Schijven hebben altijd een richting. Uit verschillende richtingen bezien ontstaat zo steeds een ander beeld. Gevolg is, dat zij enerzijds een accent vormen, maar anderzijds zicht kunnen blokkeren. De oriëntatie van deze schijven is daardoor van groot belang. Overigens is in Delft de oriëntatie van de schijfvormige flats over het algemeen van noord naar zuid. Hierdoor wordt het doorzicht benadrukt in noord-zuidrichting en vice versa en kan het zicht beperkt worden in oost-westrichting. Vanwege deze eigenschappen verdient het toevoegen van meer hoge schijven in Delft niet de voorkeur. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden voor het TU-gebied, mits de toegevoegde schijven passen in de stedenbouwkundige structuur en liefst noord-zuid georiënteerd worden.

Naast het beeld van Delft van buitenaf is er ook het beeld van binnenuit de stad. Bij het laatst genoemde beeld van hogere bebouwing kan de functie van oriëntatie en markering in sommige gevallen tevens een confrontatie, een harde verstoring van een vertrouwd stadsbeeld, opleveren. Dit geeft dan aanleiding tot discussie. Wat voor de één een goed oriëntatiepunt is, kan voor de ander een confrontatie betekenen.

Er zijn op dit moment verschillende elementen in de stad, die de bewoners of bezoekers van de stad kunnen helpen zich te oriënteren in Delft. In de eerste plaats zijn dat de torens van de Oude en de Nieuwe Kerk, die bewegend door de stad om elkaar heen lijken te draaien. Maar ook de reeks molen-Bacinoltoren (op het terrein van DSM)-Watertoren en de karakteristieke toren aan de Kanaalweg zorgen voor herkenning en markering van diverse plekken.

Aan de zuidkant van de stad bevinden zich enkele modernere en karakteristieke herkenningspunten. Dit zijn Torenhove, de rode silo's van de Boo langs de Schie, het gebouw van informatietechnologie (voorheen Elektrotechniek) en aan de randen van de stad ook de gebouwen van (voormalig) Geodesie en Lucht- en Ruimtevaarttechniek. Laatstgenoemde gebouwen staan op een zodanige afstand van de binnenstad, dat van een confrontatie met de historische structuur niet of nauwelijks sprake is.

De vraag is of het huidig aantal oriëntatiepunten voldoende is om op een

*Lucht- en Ruimtevaart-  
techniek*





*Delfgaauwse Weije vanuit de buurt*



*Koornmarkt*

*Zichtlijn over de Schie*





eenvoudige manier de weg door de stad te kunnen vinden. De zichtbaarheid van de beide kerktorens in grote delen van de stad draagt daar natuurlijk wel zeer aan bij, maar op sommige plaatsen in de stad (vooral in het zuidwesten), lijkt er behoefte aan enkele extra markeringen. Bedoelde plaatsen vallen buiten de visuele invloedssfeer van de kerken en hebben nu geen zicht op hogere elementen die de oriëntatie zouden kunnen vergemakkelijken.

### **2.3.3 Contrast**

Een contrasterende werking treedt op wanneer een gebouw zich vanwege ligging, functie of vorm onderscheidt van omliggende gebouwen. Het begrip contrast heeft twee kanten. Wanneer dit effect niet beheerst wordt toegepast kan er een onevenwichtigheid optreden met de omgeving. In het ernstigste geval kan het betekenen dat er een verstoring optreedt van een belangrijk stadsbeeld, met name dat van de historische stad. Vooral de ligging nabij de binnenstad is daarom gevoelig. Dan kan het contrast ontaarden in een confrontatie die meestal niet gewenst is. Een voorzichtige en terughoudende toepassing van dit middel is daar gewenst.

Anderzijds kan contrasterende bebouwing ook een bepaald imago versterken. Dat kan met name het geval zijn bij de ontwikkeling van het beeld merk kennisstad, maar bijvoorbeeld ook langs de Kruithuis weg kan contrast bijdragen aan het versterken van het beeld van een moderne stad, die oprijst uit zijn landelijke omgeving.

### **2.3.4 Lange lijnen en kruispunten**

In de gehele ruimtelijke opbouw van Delft hebben de hoofdwegen (de lange lijnen) en de hoofdkruispunten (knooppunten) een belangrijke rol. Deze infrastructuur wordt door grote groepen burgers dagelijks gebruikt. Erlangs bevinden zich bevinden belangrijke voorzieningen. Hogere bebouwing kan de ruimtelijke kwaliteit van dergelijke lijnen en kruispunten vergroten. Een voorbeeld hiervan is de ronde toren van Delfshove op de hoek van de Westlandseweg en de Papsouwselaan.

### **2.3.5 Open en gerichte zichtlijnen**

Bij bouwhoogten spelen zichtlijnen een belangrijke rol. Zichtlijnen kunnen 'open' zijn, of juist 'gericht' op een gebouw. 'Open' zichtlijnen zijn veelal gericht naar natuurgebieden of het buitengebied. Een voorbeeld hiervan is de zichtlijn over Aan 't Verlaat, naar de Nootdorpse plassen. In sommige gevallen kan een open zichtlijn worden versterkt door een betere ruimtelijke begrenzing of 'flanking'. Hiervan is bijvoorbeeld sprake langs de Schie. Een reeks van woongebouwen begrenzen op een heldere manier de openheid van de Schie.

'Gerichte' zichtlijnen hebben een gebouw of een onderdeel daarvan als focuspunt.



*Delfgaauwse Weije vanaf A13*



*Schaalvergroting aan de Westvest*



*Schaalverkleining door schaalvergroting aan de Schieoever oost*

Het gaat daarbij niet alleen om de 'monumentale' gebouwen zoals de historische kerken en de Torenhove. Voor de leesbaarheid van de stad zijn ook de 'micro' pieken van belang. In de binnenstad aan het eind van de Koornmarkt, of de hoekaccenten langs het Spoorsingel zijn daarvan mooie voorbeelden.

### **2.3.6 Grote en kleine schaal**

Bij 'hogere' bouwhoogten speelt altijd het vraagstuk van de verknoping van de kleine aan de grote schaal; de schaal van de buurt en het gebouw in zijn directe omgeving aan de schaal van de wijk, het stadsdeel of zelfs de stad in zijn geheel. Dat deze schaalniveaus elkaar op een mooie manier kunnen versterken kan worden getoond aan de hand van de Delfgaauwse Weije. Hier is sprake van een zorgvuldige functionele, stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing in de buurt enerzijds en anderzijds ook sprake van een monumentale 'accentwerking' in de stad. Met name de presentatie van de hoogbouw naar de A13 is een voorbeeld van een onnadrukkelijke (organische) inpassing van hogere bebouwing in de stad als geheel. Volgens de methodiek van deze bouwhoogtennota moeten deze beide aspecten altijd worden gewogen.

### **2.3.7 Schaalverkleining door schaalvergroting**

Een effect van de toevoeging van hogere en grotere gebouwen in een bestaande kleinschaliger omgeving kan zijn dat de bestaande omgeving extra wordt verkleind. Open ruimten en gebouwen die oorspronkelijk als groot worden ervaren blijken plotseling klein. In het ergste geval wordt de bestaande bebouwing erdoor gedegradeerd en verliest mogelijk zelfs zijn bestaansrecht. Dit effect is voor bestaande buurten van groot belang.

Ook kan voor dit effect gekeken worden naar de reeks grotere nieuwe woongebouwen langs de oostkant van de Schie. Deze hebben een optisch verkleinend effect op de breedte van de Schie en de bebouwing langs de Scheepmakerij. Goed toegepast kan dit effect een stedelijke ruimte juist een passende werking geven, bijvoorbeeld de schaalvergroting van de bebouwing aan de westrand van de binnenstad bezorgt de binnenstadsring ter plaatse van de Westvest een wand met stedelijke allure.

### **2.3.8 Waardevolle gebieden, pleinen, plantsoenen en ensembles**

De openbare ruimte biedt waardevolle stadgezichten, omvat karakteristieke pleinen en plantsoenen en kan worden begrensd door samenhangende ensembles. Indien wordt overwogen op zulke plaatsen de bouwhoogte te verhogen of zelfs nieuwe hogere bebouwing toe te voegen, zal voor de aantasting hiervan moeten worden gewaakt.

Het hoeft overigens weinig betoog dat een ingrijpende verandering van de bouwhoogte karakteristiek niet aan de orde is in gebieden met een uitzonderlijk



*Delfgaauwse Weije*



*Mekelweg met de 'roodblauwe schijf'*

hoge, vaak beschermde, ruimtelijke kwaliteit. De binnenstad en het Agnetapark zijn daarvan natuurlijk sprekende voorbeelden. Maar dit kan ook kleinere waardevolle omgevingen in Delft betreffen. Zo leent bijvoorbeeld Het Laantje van Overdevest zich niet voor schaalvergroting. Het verdient aanbeveling genoemde waardevolle elementen - voorzover dat niet reeds is geschied- in kaart te brengen zodra zich daar een initiatief tot hoger bouwen aandient.

### **2.3.9 Vorm en functies**

In het kader van bouwhoogten speelt de samenhang van vorm en functie een belangrijke rol. Traditioneel hebben vierkante torens overwegend een kantoorfunctie en schijfvormige een woonfunctie. Bij dergelijke oplossingen ligt monofunctionaliteit van gebouwen en gebieden op de loer. Om dit tegen te gaan zijn ook multifunctionele hogere gebouwen voorstelbaar. De geplande Vermeertoren in de Kuypervijk is daarvan een voorbeeld.

### **2.3.10 Skyscraper en plint**

De aanhechting van hoge gebouwen aan het maaiveld en de stad is van essentieel belang. Men spreekt in dit verband wel van de plint van het gebouw. Een levendige aanhechting aan de stad wordt hoger gewaardeerd dan grote anonieme en blinde begane grondgevels samen met parkeervelden. Met name het parkeren van auto's vraagt in dit verband om extra aandacht. Het zelfde geldt voor de bergingen van woningen.

Ook in dit kader is de flat in de Delfgaauwse Weije een mooi voorbeeld. Hier bevinden zich in de plint woningen, de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en een crèche, heel nadrukkelijk door de ontwerper bedoeld om oud en jong bij elkaar te brengen. De bergingen voor de woningen zijn op de derde bouwlaag gesitueerd. Dit gegeven is ook in de gevelcompositie duidelijk tot uitdrukking gebracht. Het aspect van een levendige aanhechting van gebouwen aan de stad geldt overigens in mindere mate voor 'symbolische pieken'. Vanwege een collectief aanvaarde eerbied voor dergelijke gebouwen zijn meer afstandelijke en gesloten gevels hier kennelijk meer acceptabel.

### **2.3.11 Bouwfysica en privacy**

Hoge woongebouwen hebben invloed op het klimaat rond het gebouw. Torens leveren windhinder en grote schaduwvlakken op. Windhinder speelt met name voor voetgangers en fietsers. Zo is het fietsen langs de roodblauwe schijf van de TU (Informatietechnologie) op winderige dagen geen sinecure. Elk bouwplan voor een hoog woongebouw zal dan ook vergezeld moeten gaan met een onderzoek naar de gevolgen voor het microklimaat om het gebouw. Door hoge gebouwen kan bovendien de mate van privacy in de omgeving worden verminderd. Bij de planning en het verkavelingsplan van hoge woongebouwen moet dit aspect altijd worden meegenomen.



*Delft in de regio*

*Historische stad*



*Kennisstad*

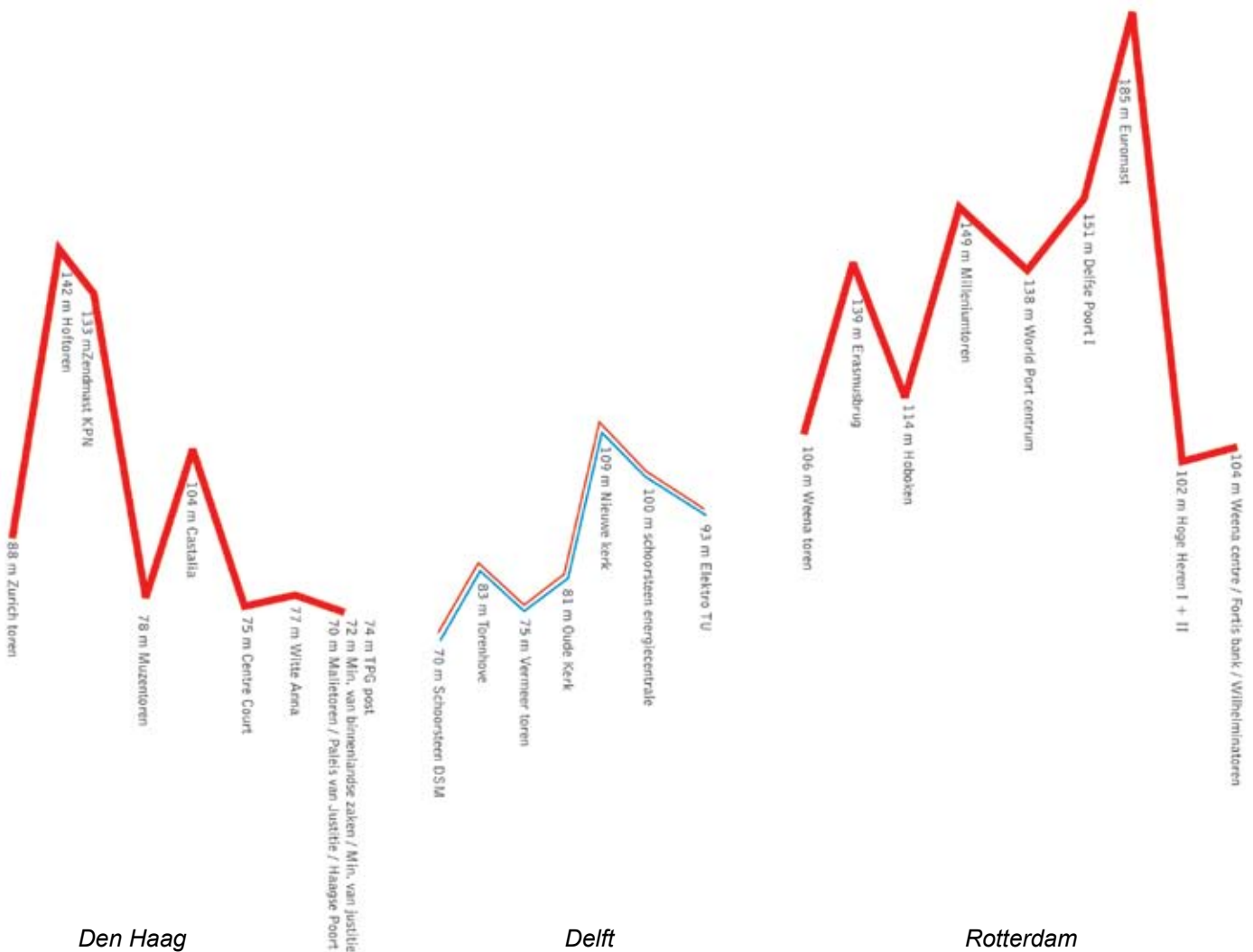


# 3 De bouwhoogten van Delft

## 3.1 Delft als geheel TOP DOWN

### 3.1.1 Delft vanuit het ommeland

Hogere bebouwing betekent bijna per definitie ook zichtbaarheid van een grote(re) afstand. Deze gebouwen kunnen daarmee letterlijk iets toevoegen aan een beeld van de stad en bijdragen aan het imago. Dit is in sterke mate het geval bij de twee hoogste gebouwen. De Nieuwe Kerk (109 meter) staat samen met de Oude Kerk symbool voor het historische Delft, de stad van de Oranjes, de VOC en het Delfts aardewerk. Het roodblauw gestreepte gebouw voor Elektrotechniek (nu Informatietechnologie, 93 meter) signaleert de aanwezigheid van de Technische Universiteit en aanverwante onderzoeksinstituten. Hier is het beeld juist gericht op de toekomst: het is modern en vooruitstrevend. Maar Delft vertoont nog meer gezichten.





*Stad vanuit oost gezien*



*Stad vanuit noordoost gezien*



→ **Vijf beelden**

Uit de omgeving blijkt dat Delft vanuit bijna elke benaderingsrichting een ander beeld oproept. Opvallend daarbij is dat, zowel vanuit het zuiden als vanuit het noorden komend, Delft wat betreft bouwhoogten als een dal tussen de concentraties van hogere bebouwing in Den Haag, Rijswijk en vooral Rotterdam wordt ervaren.

→ **Historische stad**

Komende met de auto vanuit Den Haag is het beeld historisch. Na de kantoorkolossen en reclamezuilen van de Plaspolder en omgeving duiken de Oude en de Nieuwe Kerk hier op aan de einder en krijg je een voorproef van de historische stad Delft.

Ook aan de oostkant van de stad (vanuit de Delftse Hout) zijn er, maar dan zeer sporadisch, glimpen van de historisch stad te herkennen. Over het algemeen wordt vanaf deze zijde het beeld bepaald door dichte bomenzones en de nabijheid van de snelweg. Per spoor is het historische Delft met zijn kenmerkende torenspitsen vanaf het spoorviaduct zichtbaar.



SKYLINE NOORD



*Zicht op westrand Delft (Kuyperwijk)*



*Michiel de Ruyterweg*



*Mekelweg*

→ **Moderne woonstad**

Aan de westkant van het spoor toont Delft zich als moderne woonstad. De grote voornamelijk noord-zuid en haaks daarop georiënteerde woonschijven van Buitenhof en Voorhof (hoogte tot 50 meter) bepalen aan deze zijde het beeld. Boven alles uit torent Torenhove (75 meter). Vanuit de westkant (het Westland) wordt het silhouet gedomineerd door schijven woonbebouwing. Meer naar het noorden is relatief vrij zicht op de torens in het centrum. Dit is de zijde van Delft, waar je een bijna compleet beeld van de stad krijgt. In iets mindere sterke mate is het beeld van de woonstad er ook, komende vanaf de noordkant, over de Prinses Beatrixlaan. Het hoge woongebouw aan de Meermanstraat kondigt hier al van verre de stad aan.



SKYLINE WEST

→ **Kennisstad**

Per auto vanuit Rotterdam zijn er glimpen op te vangen van de kennisstad Delft. Na een tweetal hoge gebouwen, het voormalige Geodesiegebouw en het faculteitsgebouw van Lucht- en Ruimtevaarttechniek in een schijnbaar leeg landschap (van het toekomstige Technopolis) valt de hoogbouw van de Faculteit der Informatietechnologie op als dé representant van de Technische Universiteit, terwijl ook de Faculteit Bouwkunde nog zichtbaar is.



SKYLINE ZUID



*Silo's de Boo*



*Schieweg noord, gezien vanuit trein*



*A13*

→ **Industriestad**

Per spoor of schip vanuit Den Haag is de eerste kennismaking met Delft die met de grootschalige industrie van DSM, in de negentiende eeuw opgericht als Gist- en Spiritusfabriek. Men koos destijds voor deze plek vanwege de aanwezigheid van de spoorlijn Den Haag - Rotterdam en een waterverbinding. Hoewel de functionele noodzaak van dit water is afgenomen, is het beeld er nog steeds één van een stoer landschap van grotere en vaak hogere gebouwencomplexen langs of bij het water: de stad aan het water. Zeker komend over of langs het water van Vliet en Schie is het beeld een bonte mengeling van diverse bedrijven uit verschillende perioden. Het gebied wordt gemarkeerd door deze vaak kloeke (historische) gebouwen.

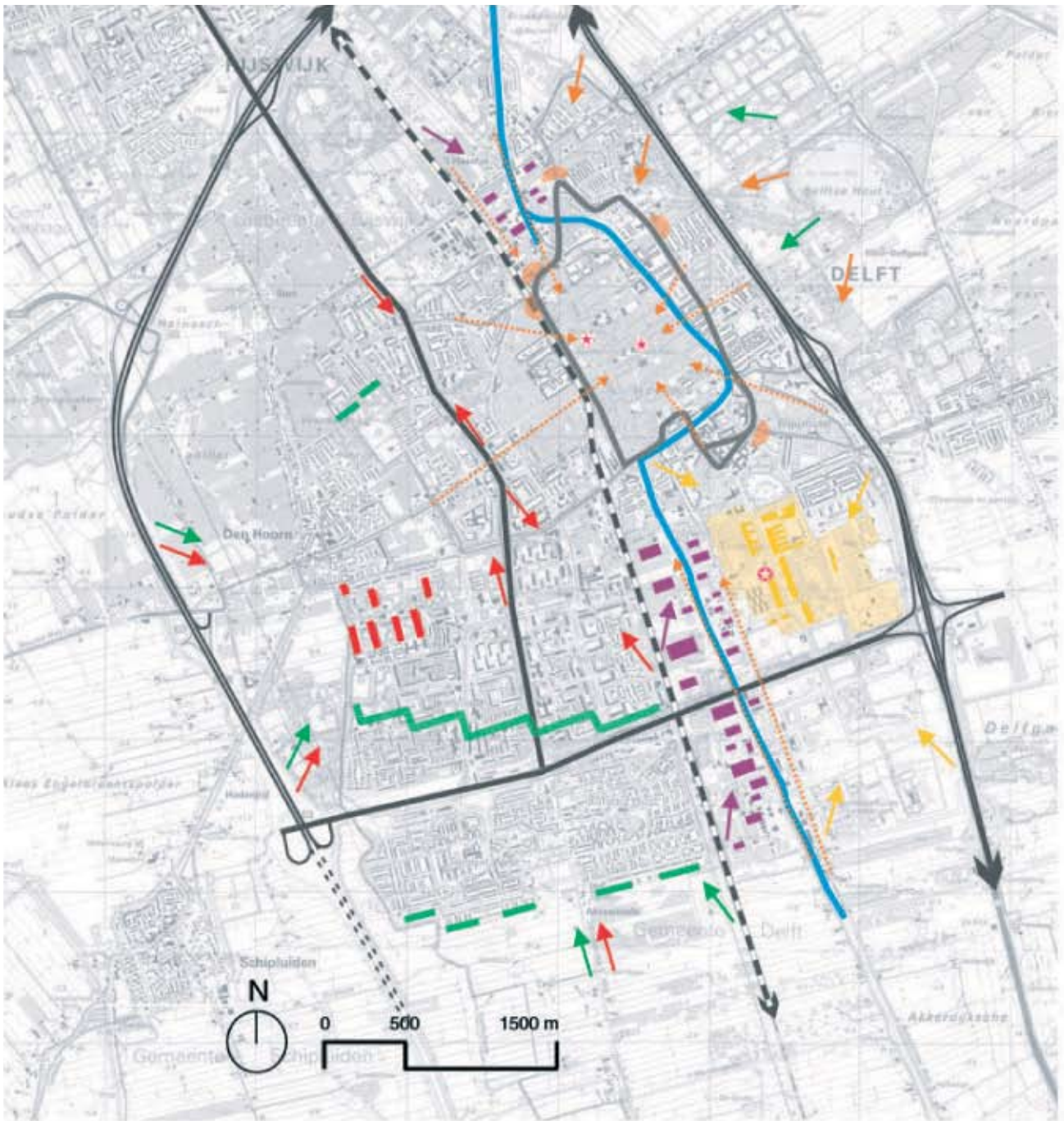
Per trein vanuit Rotterdam tenslotte is het getoonde beeld er één van een werkstad. Langs het spoor wordt het beeld aan de oostkant voornamelijk bepaald door loodsen en grote bedrijven.



SKYLINE OOST

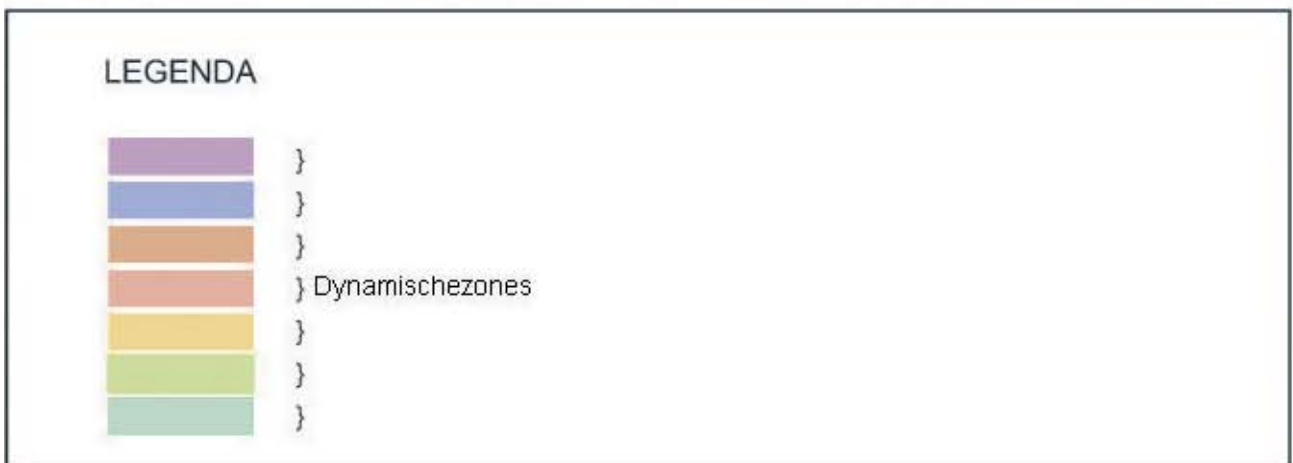
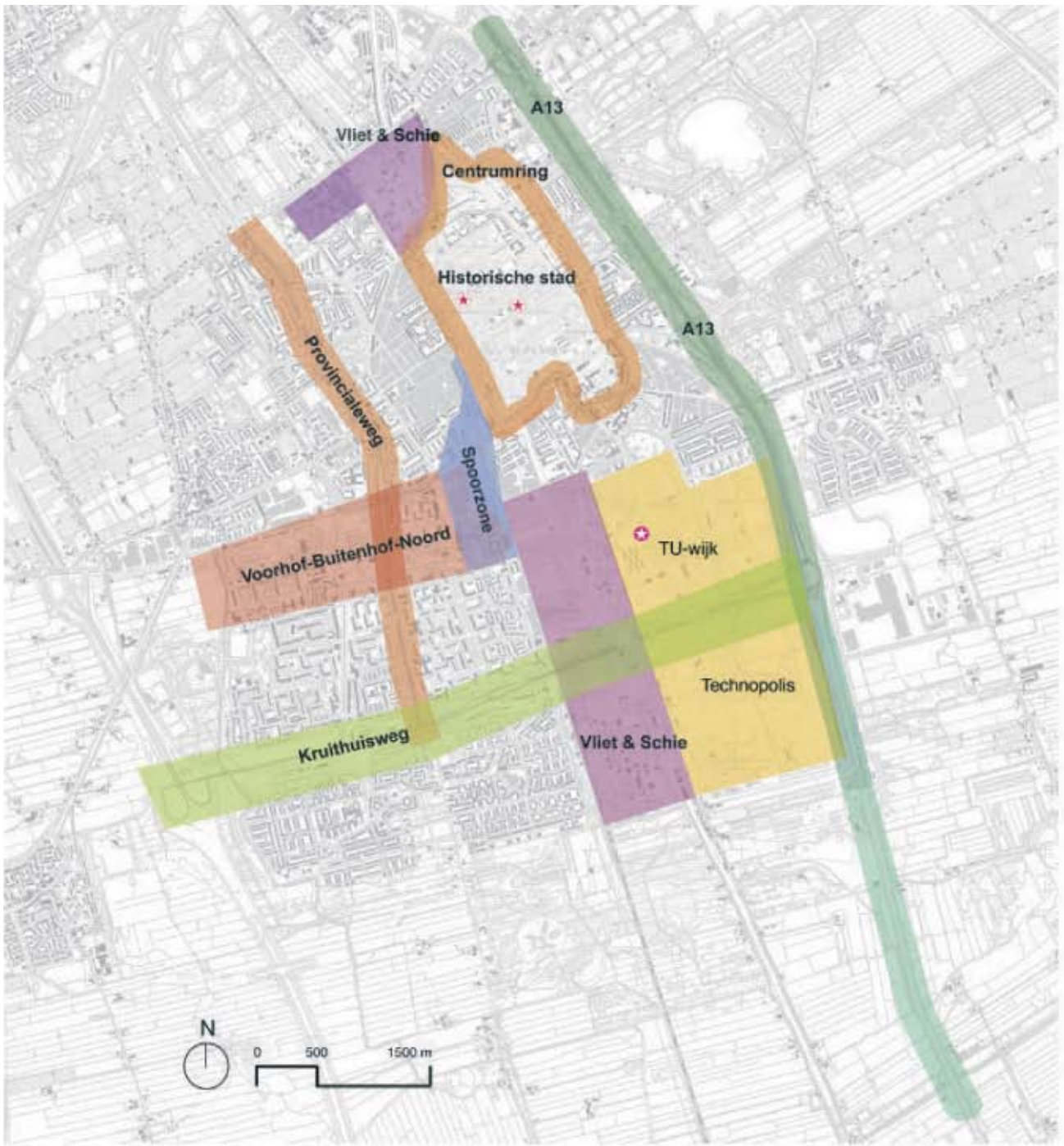
→ **Stad in het landschap**

Van welke zijde men de stad ook benadert, steeds geeft het een gevoel van een stad oprijzend uit zijn landelijke omgeving: de stad in het landschap. Waar in andere delen van de Randstad de stedelijke gebieden aan elkaar zijn gegroeid is er tussen Den Haag/Rijswijk en Delft, maar zeker tussen Rotterdam en Delft nog ruimte. Deze is zodanig dat er sprake is van een stad in het landschap. In nog sterkere mate geldt dat voor de benadering van het westen (Westland) en het oosten (Pijnacker-Nootdorp). Hier is de ruimte nog groter en de bebouwing in de omgeving lager. (Delfgauw wordt dan tot het stedelijke gebied van Delft gerekend.)



Kaart 4: zichtlijnen en stadsbeelden

Op de kaart Zichtlijnen en Beelden van Delft wordt aangegeven waar deze beelden van de stad ervaren worden vanuit het ommeland. Welke gebieden kan men zien, welke belangrijke zichtlijnen (voornamelijk op de historische stad) ontrollen zich voor het waarnemende oog. De kaart is een neerslag van de noties uit deze paragraaf en heeft als uitgangspunt de stedelijke hoofdstructuur van spoor, weg en water.



*Kaart 1: dynamische zones*



### 3.1.2 Leidraad voor hogere bebouwing (top down)

In deze paragraaf worden op basis van de voorafgaande bevindingen aanbevelingen gegeven vanuit het schaalniveau van de stad en zijn omgeving om tot een afweging te komen bij het al dan niet realiseren van hogere bebouwing.

#### → **Zones voor hogere bebouwing**

Op basis van de hierboven beschreven bevindingen is het mogelijk voor Delft een aantal zones aan te wijzen waar initiatieven voor hogere bebouwing te verwachten zijn. Deze zones zijn aangegeven op de kaart Zonering.

In deze paragraaf wordt per zone aangegeven op welke (ontwikkelings)mogelijkheden de gemeente voorbereid zou moeten zijn en in enkele gevallen wordt een indicatie van de maximumhoogte gegeven.

Bij de meeste zones ligt op den duur een intensivering (en substantiële verhoging) van de bebouwing in de verwachting. Voor ieder van deze zones zal een samenhangende visie moeten worden opgesteld alvorens eventuele initiatieven voor hogere bebouwing kunnen worden gehonoreerd. Hiermee kan de continuïteit van het stedelijk landschap bij diverse ontwikkelingen gewaarborgd worden. Belangrijk onderdeel bij deze intensiveringinitiatieven is het karakter en de kwaliteit van de openbare ruimte.

In de onderstaande beschrijvingen worden tevens aspecten genoemd die als uitgangspunt voor de op te stellen ontwikkelingsvisies kunnen dienen.

#### → **Historische binnenstad**



Voor de historische stad is het vooral van belang dat de bestaande accenten goed zichtbaar blijven. Het beleid dient gericht te zijn op het vrijhouden van het zicht op de bestaande torens. Daarmee zal het beleid in eerste instantie niet gericht zijn op het introduceren van nieuwe hoge elementen. Aan nieuwe iconen kan slechts dan worden gedacht, wanneer deze volledig passen in het beeld van de historische stad. Gesteld wordt dat het hier gaat om zeer slanke torens, die geen woon- of werkfunctie hebben.

- **Doel:**

Behoud en waar mogelijk versterking van het beeld van Delft als een historische stad.

- **Mogelijkheden:**

Zeer beperkte mogelijkheden ter versterking van het bestaande beeld.

- **Aandachtspunten:**

De beide kerktorens en het zicht hierop dienen steeds te worden gekoesterd.





*Faculteit Informatietechnologie*



*Studentenflats B. v/d Polstraat*



*Geluidsscherm A13 ter hoogte van de Bomenwijk*

→ **TU-midden en Technopolis**

Nieuwe hoge bebouwing kan in het beeld van TU-midden en Technopolis wél een prominente rol spelen en zo het imago van de kennisstad ten goede komen. De kennisstad is nog niet echt zichtbaar. Slechts het gebouw van Informatietechnologie en in mindere mate die van de boven genoemde drie andere faculteiten geven invulling aan het beeld. Versterking van dit imago is denkbaar door meerdere hoge gebouwen met een moderne en technologische uitstraling toe te staan in het centrale gebied van TU-Midden en Technopolis. Hoogbouw dient hier uiteraard in samenhang met de stedenbouwkundige structuur van het gebied te worden ontwikkeld. Hierbij wordt uitgegaan van een hoogteopbouw vanaf de randen naar het centrum van 'Kennisstad' toe (TU-Midden en Technopolis). Voor de hoogte van pieken in het centrale deel dient het gebouw van informatietechnologie als referentie.

Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat deze hoge bebouwing niet is gekoppeld aan de omliggende hoofdinfrastructuur maar juist in het gebied dient te staan. Zo ontstaat de mogelijkheid met deze hogere gebouwen een stedenbouwkundige compositie te maken vrij van deze infrastructuur. Daarnaast bevordert het het zicht op de hogere elementen vanaf de infrastructuur.

- **Doel:**

Versterken van het imago van Delft als Kennisstad.

- **Mogelijkheden:**

Deze zone leent zich bij uitstek voor het realiseren van hogere tot zeer hoge bebouwing.

- **Aandachtspunten:**

Aan de noordkant kan concurrentie optreden met het beeld van de historische stad. Dit vereist zorgvuldige inpassing.

Het volbouwen van de randen langs de infrastructuur dient te worden voorkomen.

→ **A13**

Deze rijksweg heeft een belangrijke functie als hoofdader tussen Den Haag en Rotterdam.

Opvallend is het beeld van de weg die aan de ene zijde bijna continu door het groen gaat en daarmee de rand van de stad in het landschap markeert. Aan de andere zijde laat de stad (historische stad én kennisstad) zich zien, waarbij grote delen van de stad vaak verscholen zijn achter geluidwallen. De weg vormt daarmee de grens tussen stad en landschap.



*A13 richting Rotterdam*



*Stad in het landschap nabij Den Hoorn, vanuit het westen gezien*

- **Doel:**

Zicht houden op historische binnenstad.

Beeld geven van de kennisstad.

Versterken van het beeld van moderne woonstad en stad in het landschap.

- **Mogelijkheden:**

Op een aantal specifieke plekken zijn accenten voorstelbaar, gekoppeld aan de knooppunten met de infrastructuur dwars op de rijksweg. De hogere bebouwing dient, met uitzondering van de locaties nabij de afslagen, aan de stadszijde te zijn gelegen.

- **Aandachtspunten:**

Behouden zichtlijnen naar de binnenstad, inpassing in de omgeving.

Geen concurrentie met de hoogbouw van de kennisstad.

- **Maximumhoogte:**

Afhankelijk van de plek: 50 meter nabij de afslagen van de rijksweg, 30-35 meter nabij de drie onderdoorgangen onder de A13.

→ ***Voorhof-Buitenhof-Noord***

Deze zone vorm nu al een concentratiezone van hogere bebouwing. De zone is zowel vanaf de A4 als vanaf de Provincialeweg goed zichtbaar. In de zone is nog enige ruimte voor het toevoegen van hogere bebouwing. Hierbij dient vooral aan slanke vormen van hogere bebouwing gedacht te worden om het imago van hoogbouw in dit gebied weer een nieuw elan te geven.

Daarnaast kan nieuwe hogere bebouwing een rol vervullen in het markeren van de eventuele nieuwe stadsentree via de verlengde Reinier de Graafweg.

- **Doel:**

Versterken van het beeld van de stad in het landschap

Beeld geven van de moderne en woon- en winkelstad

- **Mogelijkheden:**

Aan de randen van het verstedelijkt gebied van Delft zijn er mogelijkheden door het plaatsen van hoge en slanke elementen een beeld van een moderne stad in het landschap te versterken.

- **Aandachtspunten:**

Vanwege het ruime landschap vóór de stad wordt hier extra aandacht gevraagd voor de compositie van de skyline. Er zal rekening gehouden moeten worden met de zichtlijnen op de historische stad. De nabijheid van de kern van Den Hoorn vraagt om de nodige voorzichtigheid met betrekking tot de inpassing.



*Schiezone*

→ ***Kruithuisweg***

De Kruithuisweg verbindt de beide rijkswegen met elkaar en kent daarnaast een vervolg in de provincialeweg richting Pijnacker, Berkel en Rodenrijs, Rotterdam met een aftakking richting Zoetermeer. Het is tevens de verzamelweg van alle belangrijke noord-zuid wegen door Delft. Rijdend over deze weg kan een dwarsdoorsnede van de stad worden ervaren, met zicht op de kennisstad, de stad aan de Schie en de historische stad, maar ook op de moderne woonstad. Naar het westen en het zuiden toe ervaart men tevens het beeld van Delft als stad in het landschap.

- **Doel:**

Deze zone kan in potentie uitgroeien tot een moderne stadboulevard met eyecatchers in belangrijke zichtlijnen vanuit de stad. Anderzijds biedt de zone zelf zicht op de kennisstad, de moderne woonstad en de stad aan de Schie.

Zicht houden op de binnenstad (Schiezone).

Zicht houden op het buitengebied (Zuid- en westrand) en vanuit het buitengebied op de stad in het landschap.

- **Mogelijkheden:**

Hogere bebouwing mogelijk als markering van de knooppunten met de hoofd- en/of secundaire structuur. Daarnaast zijn hogere elementen mogelijk als markering van de weg in het omliggende landschap. Voor een goede inpassing van hogere elementen in deze zone en voor het creëren van een samenhangende strip dient voor deze zone een ontwikkelingsvisie te worden opgesteld.

- **Aandachtspunten:**

Geen hogere bebouwing langs de weg ter plaatse van de TU-wijken, tenzij deze is opgenomen in de nieuwe bebouwingsstructuur van deze wijken (zie Kennisstad)

→ ***Provincialeweg***

De betekenis van deze weg voor de westelijke naoorlogse wijken zal in de toekomst worden opgewaardeerd, onder andere door het maken van een rechtstreekse aansluiting op de M. Nijhofflaan en het daarmee ontlasten van de Voorhofdreef en de Buitenhofdreef. Daarmee wordt het dé noord-zuid ontsluitingsas van het westelijke deel van de stad.

- **Doel:**

Opwaarderen als hoofdader van het westelijk stadsdeel.

Beeld geven van de moderne woonstad.



*Schiezone ter hoogte van De Boo*



*Zicht over Vliet richting DSM*



- **Mogelijkheden:**

Hogere elementen mogelijk ter markering van de weg en aanduiding van twee belangrijke knooppunten als entree (Van Foreestweg en Kruihuisweg) en ter plaatse van de zone Buiten-Voorhof-Noord (zie aldaar).

- **Aandachtspunten:**

Gevoelige gebieden langs de Provincialeweg.

Zichtlijnen op de binnenstad, dwars op de Provincialeweg.

→ **Vliet & Schie**

Zowel de Vliet als de Schie zijn historisch belangrijke wateren. Zij hebben nog steeds een belangrijke functie als vaarroute. Hun directe oriëntatie op de Oude en Nieuwe Kerk van Delft draagt hier sterk aan bij. In het gebied tussen spoor en Rotterdamseweg (zuid) en spoor en Wateringsvest treft men een gevarieerd beeld van bedrijfsgebouwen uit diverse tijdsperiodes. Deze robuuste complexen verdienen het in het gebied een moderne opvolging/vertaling te krijgen.

- **Doel:**

Versterken van de stad aan het water.

Historische elementen behouden die het karakter van de stad versterken.

Gericht op het openhouden van het zicht op de binnenstad.

- **Mogelijkheden:**

Mogelijkheden voor hogere bebouwing zijn gebaseerd op complexgewijze ontwikkelingen, naar analogie van de negentiende- en twintigste-eeuws fabriekcomplexen in dit gebied.

Intensivering van de bebouwing, waarbij ook grotere hoogtes dan de huidige zijn toegestaan.

- **Aandachtspunten:**

Zichtlijnen openhouden. Langs de waterwegen in vorm en hoogte op elkaar afgestemde bebouwing.



→ **Spoorzone**

Ook dit is een van oudsher belangrijke ader in de stad. Los van de kwaliteit vormt het huidige spoorviaduct een herkennings- en oriëntatiepunt. Vanuit de trein heeft men een uniek zicht op Delft. Bij het ondergronds brengen van het spoor zal dit beeld sterk veranderen en moet gezocht worden naar andere oriëntatiemogelijkheden.

- **Doel:**

Verbeteren en aanduiden van het beeld van de entree van de stad (Station Zuid en DSM).

Bij het ondergronds brengen van het spoor zoeken naar nieuwe oriëntatiemogelijkheden.

- **Mogelijkheden:**

Accent mogelijk bij kruising met Kruithuisweg, passend in de visie op de Kruithuisweg, en bij de entree van de stad aan de noordzijde (DSM).

Accent op centrale plek bij het nieuwe station Delft Centrum als één van de nieuwe rond het centrum (zie Centrumring).

- **Aandachtspunten:**

Respecteren zichtlijnen naar de binnenstad.

- **Maximumhoogte:**

25-30 meter nabij het centrum, tot 50 meter aan de noordentree. De hoogte nabij Station Zuid dient in samenhang met de ontwikkelingsvisie voor de Kruithuisweg te worden bepaald.



*Buitenwatersloot met zicht op de Nieuwe Kerk*

→ **Centrumring**

Deze ring bestaat uit een stelsel van wegen die rond het centrum lopen en die zorgdragen voor de ontsluiting van het centrum. Daarmee worden ook de entrees van de binnenstad met elkaar verbonden. In het verleden werden deze randen van de (binnen-)stad gedurende lange tijd gekenmerkt door utilitaire en militaire bouwwerken die rond de stad waren opgericht. Deze dienden tegelijkertijd als oriëntatiepunt. In het nieuwe beeld wordt voorgestaan op regelmatige afstanden langs deze ring de entrees van de stad te markeren.

Het gaat hierbij niet om het realiseren van historiserende gebouwen. In aanmerking komen, hogere slanke gebouwen met een eigentijdse architectonische waarde, die de rol als entree van de binnenstad kunnen vervullen.

- **Doel:**

Zichtbaar houden van de historische binnenstad.

Openhouden van bestaande zichtlijnen.

Beperkt accentueren van belangrijke entrees van de binnenstad

Deze 'nieuwe molens' zijn de oriëntatie- en entrepunten rond het centrum.

- **Mogelijkheden:**

Beperkt aanbrengen van accenten bij de entrees van de binnenstad.

- **Aandachtspunten:**

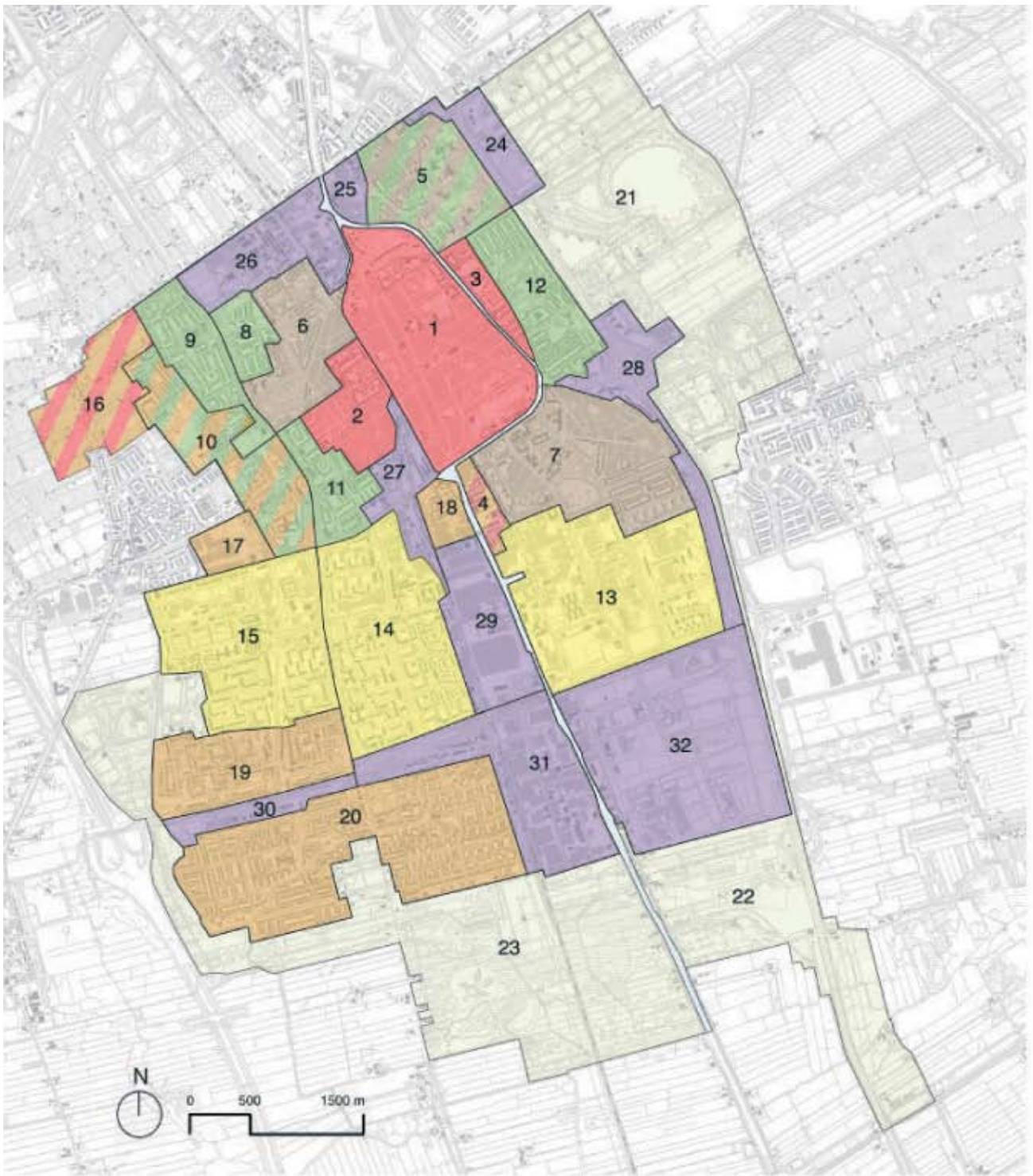
Zichtlijnen op de historische binnenstad.

Bij accenten wordt altijd uitgegaan van oriëntatie en markering, niet van contrast, leidend tot confrontatie. De architectuur is hoogwaardig.

- **Maximumhoogte:**

Afhankelijk van de gevoeligheid van de omliggende wijk en de nabijheid van het historische centrum tot een absolute maximumhoogte van 30 meter.





**LEGENDA**

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Type 1 Dakenlandschap en pieken |
|  | Type 2 Monumentaal/Romantisch   |
|  | Type 3 Organisch                |
|  | Type 4 Ritmisch                 |
|  | Type 5 Verbeeldend              |
|  | Type 6 Groengebieden            |
|  | Type 7 Overige gebieden         |

*Kaart 3: gebiedstypen*

## 3.2 De deelgebieden van Delft **BOTTOM UP**

### 3.2.1 Gehanteerde methode

#### → **Gebiedstypen en gebieden**

De beoordeling van bouwhoogten verschilt in Delft van gebied tot gebied. Wat in het ene gebied als hoog wordt gezien, geldt in het andere als laag. De bouwhoogte in de Voorhof is anders, en vraagt om een andere benadering, dan de bouwhoogte in de Kuyperwijk of in de Binnenstad. Om deze verschillen hanteerbaar te maken is Delft verdeeld in 32 deelgebieden. Deze deelgebieden zijn vervolgens gegroepeerd in een zevental gebiedstypen. Elk van deze gebiedstypen kent een eigen ordening van lage en hogere gebouwen ten opzichte van elkaar. De eerste vijf gebiedstypen volgen min of meer de verschillende bouwperiodes. Elke periode kent zijn eigen wetmatigheden in de ordening van hogere en lagere bebouwing. Het verloop van de gebiedstypen laat zich dan ook lezen als een soort jaarringen om de Binnenstad heen. In een aantal gebieden, zoals de Rotterdamseweg Noord, is sprake van een mix van twee gebiedstypen. De twee laatste gebiedstypen (groen- en overige gebieden) onttrekken zich, dan wel vanwege de geringe, dan wel vanwege de grote ruimtelijke dynamiek, aan deze historische bepaaldheid. Deze gebieden zijn ruimtelijk meer divers van karakter.

De zeven gebiedstypen zijn:

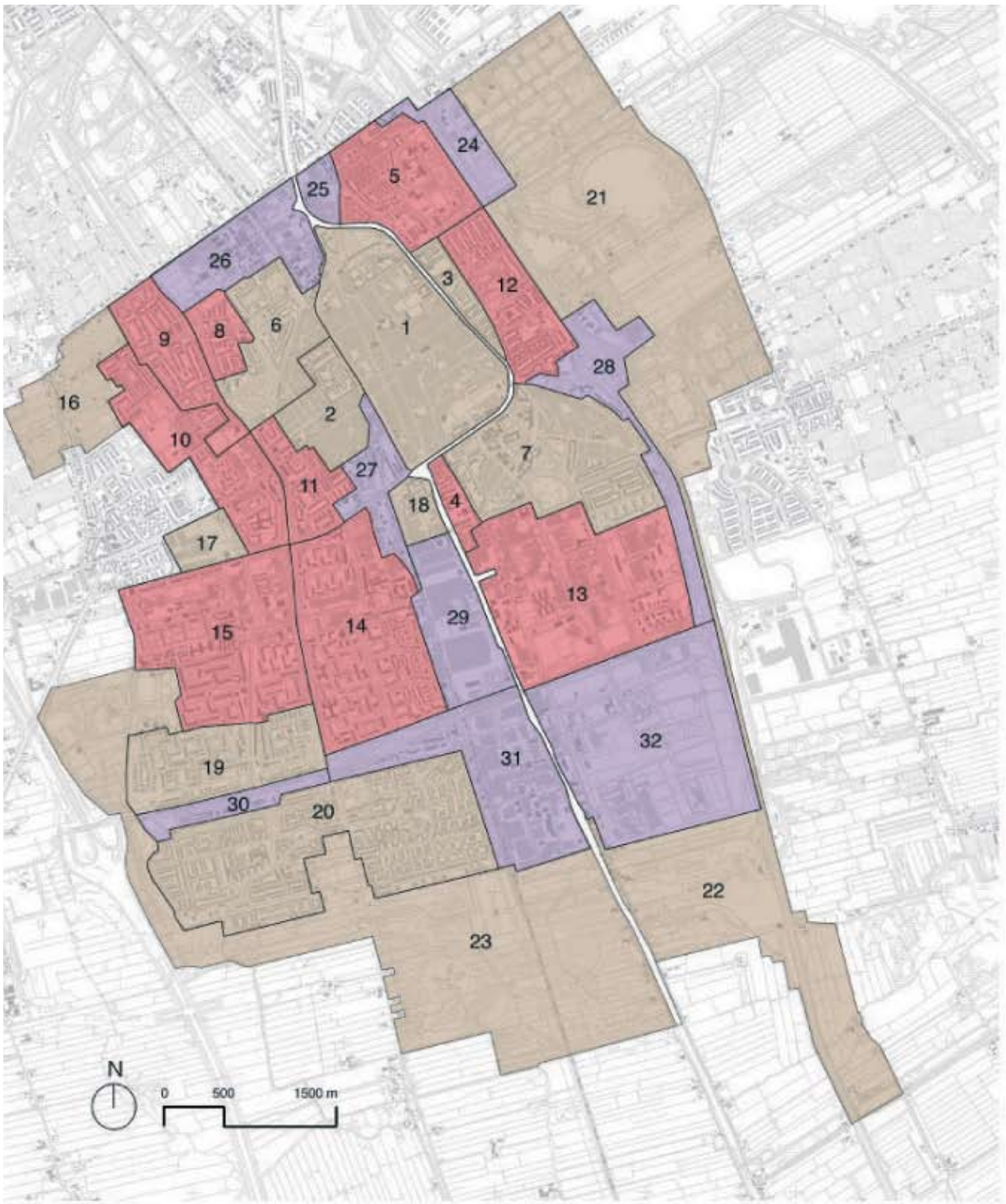
1. Dakenlandschap en pieken	4	gebieden
2. Monumentaal/Romantisch	4	gebieden
3. Organisch	6	gebieden
4. Ritmisch	3	gebieden
5. Verbeeldend	4	gebieden
6. Groengebieden	3	gebieden
7. Overige gebieden	11	gebieden

#### → **Twee bouwhoogteregimes**

Op grond van de gebiedstype indeling kan een bouwhoogteregime op hoofdlijnen worden bepaald en een eerste afweging worden gemaakt van maximaal toelaatbare hoogten en kwetsbare gebieden. Dit resulteert in twee bouwhoogteregimes op hoofdlijnen (zie kaart Consolidatie- en Initiatiefgebieden).

#### → **'Consolidatie' gebieden**

Vier gebiedstypen worden gekenmerkt door een zodanige sterke ruimtelijke samenhang dat kan worden gesteld dat de bestaande hoogtekarakteristiek per



**LEGENDA**



- Consolidatiegebieden
- Initiatiefgebieden, sterke ruimtelijke structuur
- Initiatiefgebieden, zwakke ruimtelijke structuur

*Kaart 2: consolidatie- en initiatiefgebieden*

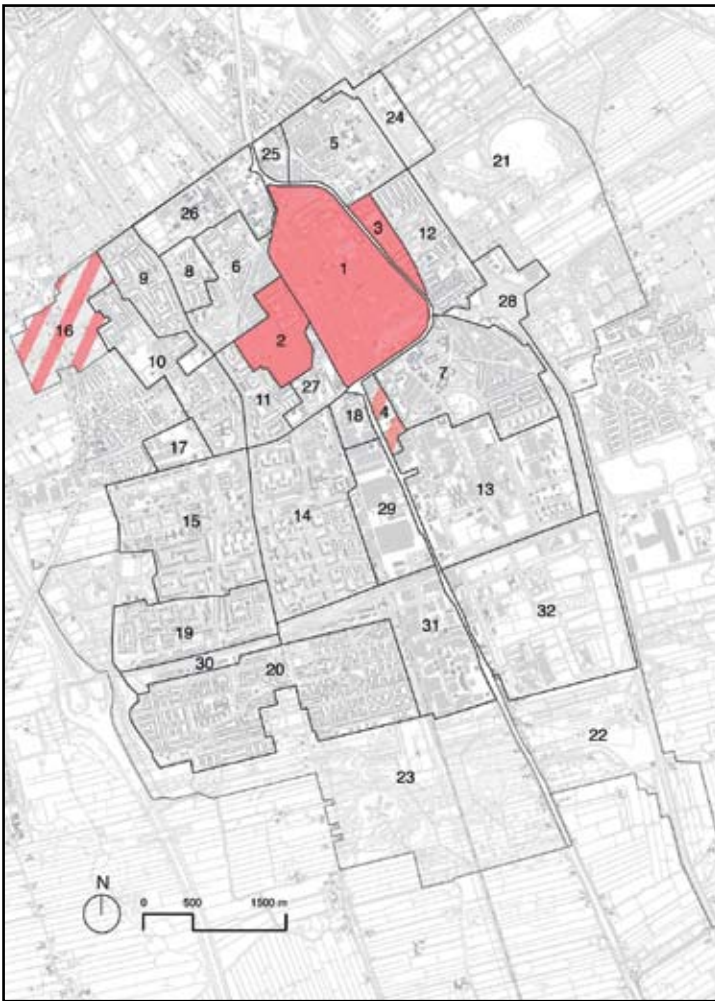


gebiedstype leidend is voor nieuwe initiatieven. Het gaat om de gebiedstypen: Dakenlandschap en pieken, Monumentaal/Romantisch, Verbeeldend en Groengebieden. In onderstaande komt per gebiedstype het tegengaan van verrommeling aan de orde.

In het algemeen geldt dat op basis van stedenbouwkundige plannen de bouwhoogte hier de 25 meter niet overschrijdt. Incidenteel zijn in de stedelijke structuur verbijzonderde accenten in de vorm van (slanke) torens. Deze zijn niet hoger dan twee maal de gemiddelde hoogte in het betreffende gebied. Voor gebouwen in deze gebiedstypen hoger dan 25 meter dient altijd een bewijslast te worden geleverd.

→ ***'Initiatief' gebieden***

De eigen ruimtelijke opbouw van initiatief-gebieden is zodanig dat er, gecombineerd met stedelijke ambities (zie 3.1), op grond van nadere studies plaatsen aangewezen kunnen worden voor hogere bebouwing. Deze gebiedstypen zijn: Organisch, Ritmisch en de Overige gebieden. Ook enkele gebieden waarin een mix van typen voorkomt (zie kaart gebiedstypen) zijn initiatiefgebieden, uitgezonderd Dijkhoornseweg. Deze drie gebiedstypen zijn in het onderstaande nader getoetst op de wenselijkheid en toelaatbaarheid van hogere bebouwing.



Voldersgracht



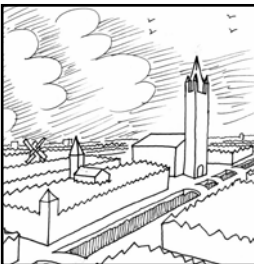
### 3.2.2 Leidraad voor bouwhoogten per gebiedstype

#### → 1. *Dakenlandschap en pieken*

01. De binnenstad
02. Olofsbuurt en Westerkwartier (inclusief Buitenwatersloot)
03. Oostsingelbuurt
04. Rotterdamseweg Noord, mix (verbeeldend)
16. Dijkhoornseweg, mix (verbeeldend)

Consolidatie gebieden: 01, 02, 03, 16.

Initiatiefgebied: 04.



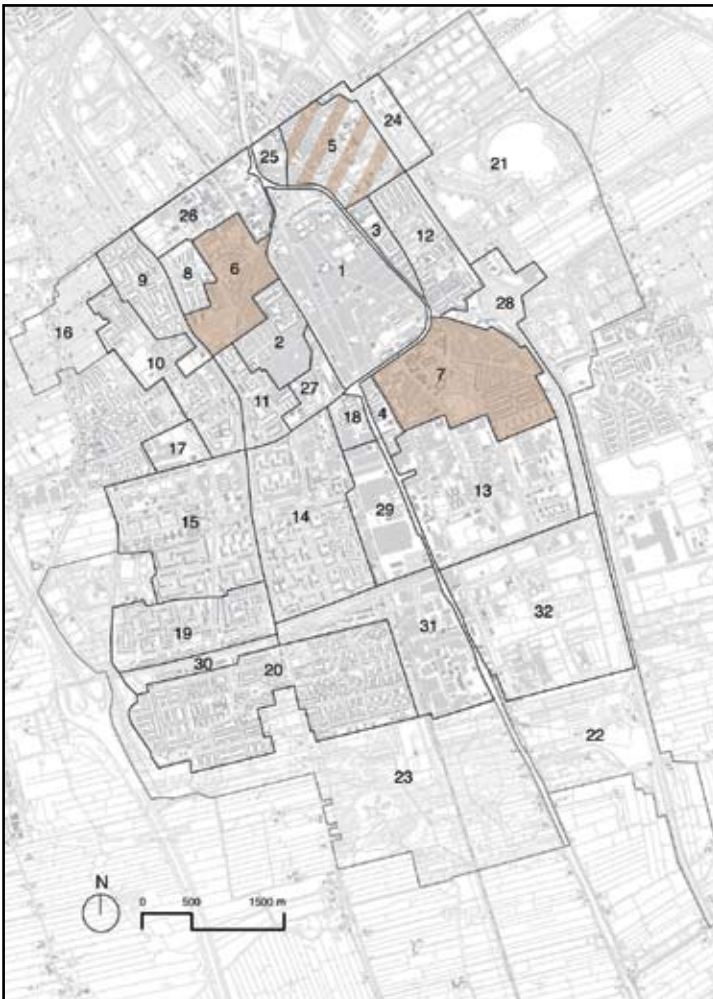
Bij 'dakenlandschap en pieken' gaat het overwegend om de historische gebieden van de stad. Het zijn de oudere staddelen die zich over een langere periode hebben kunnen ontwikkelen. Deze gebieden worden gekarakteriseerd door velden die bestaan uit een afwisselend dakenlandschap, waarvan de bouwhoogte gedifferentieerd is maar wel bijna overal onder de 10 à 15 meter blijft. De velden bestaan overwegend uit gesloten bouwblokken. Uit deze velden rijzen incidenteel hoge gebouwen met piekvormige torens op. Deze gebouwen, meest kerken en kerktorens, hebben een symbolische betekenis voor de burgers van de stad. Het toevoegen van nieuwe hoge accenten is in deze gebieden minder snel te verwachten. De verrommeling voor deze stadsdelen bestaat uit de incidentele ophoging, het optoppen, van bouwhoogten van individuele panden. De verandering van de eenheid van het straatbeeld en het gehele gebouw moet daarbij altijd worden afgewogen. Dit aspect speelt bijvoorbeeld in het Westerkwartier en de Oostsingelbuurt. Daarnaast komen nieuwe invullingen op slooplocaties voor. Bij nieuwbouw bestaat de neiging een lagere verdiepingshoogte toe te passen dan die van de belendende panden. Zo worden bijvoorbeeld twee lagen met een kap vervangen door drie lagen met kap. Hoewel passend binnen de maximaal toelaatbare bouwhoogte levert dit toch een schaalverkleining en een discontinuïteit op in het totale gevelbeeld van de straatwand. Deze 'sluipende' schaalverkleining is in deze gebieden over het algemeen ongewenst. De monumentaliteit van de bestaande architectuur moet hier het uitgangspunt zijn.

- **Doel**

Vanwege de betekenis van deze gebieden voor de identiteit van Delft zijn dit consolidatiegebieden voor wat betreft de hoogte. De bestaande bouwhoogtekenarakteristiek is maatgevend voor nieuwbouw.



*Zicht op binnenstad*



*Vredekerk gezien vanuit de Nassaulaan*

- **Mogelijkheden**

Homogene woonvelden, zoals in het Westerkwartier, in harmonie met de omgeving ophogen met maximaal één laag.

- **Aandachtspunten**

Handhaven van het gedifferentieerde dakenlandschap.

Hogere elementen hebben symboolwaarden.

Hogere elementen hebben een piekvormige beëindiging.

Aandacht voor de micro-pieken.

Handhaven van de (monumentale) verdiepingshoogte.

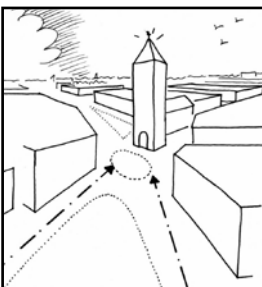
→ **2. Monumentaal/Romantisch**

05. De Bras/Insulindestraat, mix (organisch)

06. Hof van Delft

07. Wippolder/TU Noord

Consolidatie gebieden: 05, 06, 07.



Dit zijn de gebieden die grofweg ontstaan zijn tussen de invoering van de Woningwet van 1901 en 1945. De stad wordt planmatig en esthetisch uitgelegd. De stedenbouwkundige visie en benadering van Berlage is voor deze periode bepalend geweest voor veel stads en dorpsuitbreidingen in Nederland. De Hof van Delft buurt van de stedenbouwkundige De Booij is hiervan een mooi Delfts voorbeeld. In deze gebieden is sprake van een esthetische of kunstzinnige ordening van straten, bouwblokken, pleinen, plantsoenen en evenzeer van lage en hoge bebouwing. De woningen zijn gegroepeerd in bouwblokken, rondom aaneengesloten percelen met huizen voorzien van een duidelijke voorkant gericht naar de straat en een achterzijde met tuinen. Deze bouwblokken kunnen verschillende vormen aannemen. Hoge gebouwen vormen accenten en ondersteunen nadrukkelijk de openbare ruimte waar zij onderdeel van uitmaken. Hoge gebouwen worden dan ook vaak in zichtlijnen geplaatst of staan op een compositorisch uitgekende plaats in het geheel. Nieuwe hogere accenten moeten de bestaande openbare ruimte ondersteunen. Bovendien mogen bestaande hoogte accenten door nieuwe gebouwen niet gedegradeerd worden.

Een bedreiging voor deze gebieden is de 'sluipende' schaalwijziging. Over het algemeen is de maatvoering in alle dimensies van de bestaande gebouwen fijnzinnig te noemen, zoals de goothoogten, de verspringingen in gevel en dak, de verdiepingshoogte, de beperkte diepte van de gebouwen, tot aan detaillering en



Vredekerk gezien vanuit de Julianalaan



decoraties toe. Bij vervangende nieuwbouw, met name in het hart van dergelijke gebieden, moet vergroving van deze fijnzinnige schaal worden tegengegaan.

De verrommeling voor deze stadsdelen bestaat tevens uit de incidentele ophoging, het optoppen, van bouwhoogtes van individuele panden. De individuele optopping mag nooit ten koste gaan van het grotere architectonische geheel waarvan zij onderdeel uitmaakt.

- **Doel**

Vanwege de sterke samenhang die kenmerkend is voor deze gebieden is de bestaande ruimtelijke opbouw richtinggevend voor nieuwe initiatieven. Dit zelfde geldt voor de verfijning in de architectuur.

- **Mogelijkheden**

Incidenteel zijn accenten toegestaan in de vorm van slanke torens, die passen in de stedelijke structuur.

- **Aandachtspunten**

De bouwvolumes sluiten voor wat betreft schaal, maat en verfijning nadrukkelijk aan bij de bestaande bebouwing in het gebied.

Bouwhoogten beargumenteren vanuit de werking ervan voor de openbare ruimte.

Hogere bebouwing reageert, in functie vorm en architectuur, specifiek op de plek. Geen standaard torens.

Optoppingen ondersteunen de architectonische eenheid van het gehele bouwwerk en het straatbeeld.

- **\* Maximale hoogte**

Op basis van stedenbouwkundige plannen overschrijdt de bouwhoogte van accenten de 25 meter niet. Deze accenten zijn niet hoger dan twee maal de gemiddelde hoogte in het betreffende gebied of anderhalf maal de maximale bouwhoogte.

→ ***Organisch***

05. De Bras/Insulindestraat, mix (monumentaal romantisch)

08. Vrije Schoolbuurt

09. Kuyperwijk

10. Noordwest-rand, mix (verbeeldend)

11. Krakeelpolderbuurt

12. Bomenwijk/ Delfgaauwse Wije/Oostblok



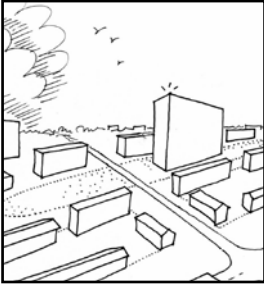
*Delfgaauwse Weije*



*Kuyperwijk*



Initiatief gebieden: 05 t/m 12.



De vroeg naoorlogse wijken tot circa 1960 zijn de organische wijken. De stad werd met zelfstandige lobben uitgebreid. De zogeheten wijkgedachte vormde het theoretische kader van deze stadsuitbreidingen. Een sterke nadruk op het collectief, bijvoorbeeld van de groene binnenterreinen en een gelede opbouw van de wijk zijn kenmerkende elementen. De organische gebieden worden gekenmerkt door losstaande bebouwing.

De bouwhoogte is vrij gelijkmatig gedifferentieerd van laag tot hoog. De lage en middelhoge woongebouwen zijn gegroepeerd in bouwblokken of zijn in rijen achter elkaar geplaatst. De hoge woongebouwen zijn gelegen aan de grote openbare ruimten en zijn 'organisch', rondom het kloppend hart van de buurt of wijk, gesitueerd. De hoogbouw structureert de ruimtelijke beleving van de gebieden wel, maar er wordt heel bewust geen monumentaliteit nagestreefd, maar eerder de sfeer van een hedendaags gegroeid dorp. De hoogbouw staat bijvoorbeeld net scheef op een zichtlijn of is net uit het midden van de as van een weg gelegd. Een goed voorbeeld hiervan is de Delfgaauwse Weije.

Door de verschillende bouwhoogten wordt de ruimte 'gelaagd'. In het spel van hogere en lagere bebouwing wordt de diepte van het gebied ervaarbaar.

De woongebouwen zijn schijfvormig. De diepte van de woongebouwen, ook van de hoogbouw bedraagt over het algemeen minder dan 12 meter. De hogere schijven zijn derhalve relatief slank. De bedreiging voor wat betreft de bouwhoogte en de schaal is het doorbreken van de eenheid van de wijk als geheel. Een te sterke individualisering past hier niet. Wanneer sprake is van optopping dan zal deze bij voorkeur over het gehele bouwwerk moeten worden doorgezet.

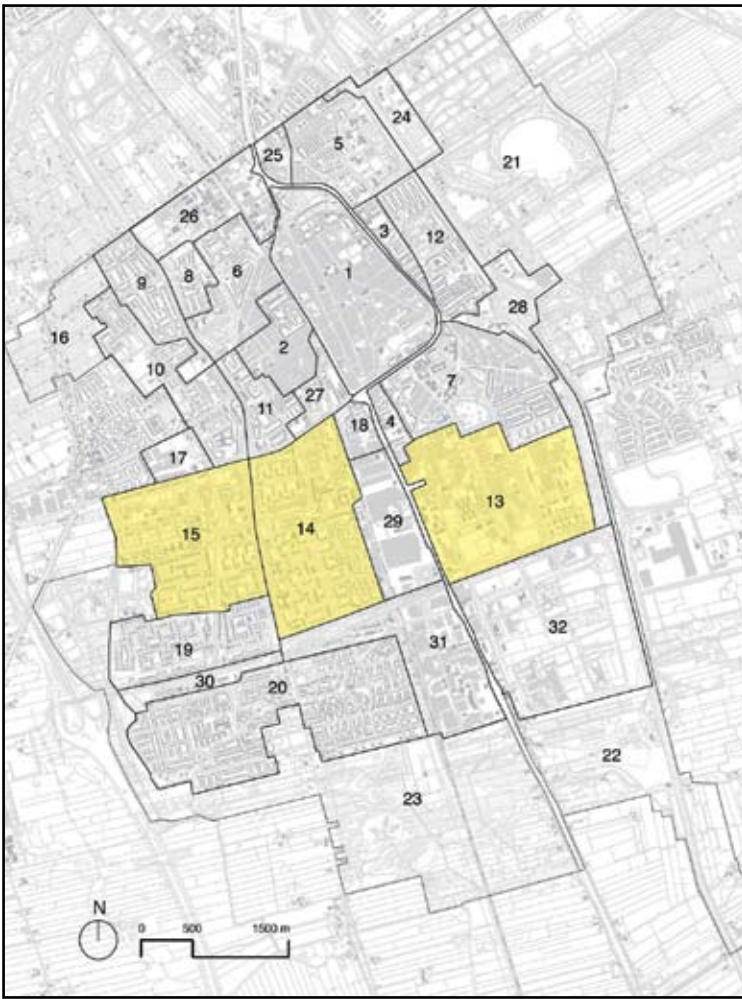
Nieuwe gebouwen moeten nadrukkelijk passen in de gehele structuur van de wijk. De schaal van de nieuwe gebouwen mag niet te zeer uitdijen. Nieuwe bouwvolumes zijn slank. Grotere bouwvolumes kunnen bijvoorbeeld samengesteld zijn uit slanke schijven.

- **Doel**

Nieuwe bouwinitiatieven moeten passen binnen de organische opbouw van de wijk. Een nadrukkelijke monumentale plaatsing van gebouwen in het gebied, bijvoorbeeld symmetrisch in een as, moet worden vermeden. Dit geldt in het bijzonder voor hogere bebouwing. Ook is de vormgeving van de gebouwen niet monumentaal van opzet.

- **Mogelijkheden**

Passend in de organische opzet van de buurt of wijk is één hoogbouwaccent in het midden of grenzend aan de hoofdinfrastructuur voorstelbaar.



Voorhof

- **Aandachtspunten**

De kleur van de gebouwen is licht.

Om in schaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek is de vorm van hogere gebouwen schijfvormig of opgebouwd uit een samenstelling van schijfvormige bouwvolumes.

Optoppingen zijn doorgezet over het gehele gebouw.

- **Maximale hoogte**

De maximale hoogte van de accenten bedraagt maximaal twee maal de gemiddelde bouwhoogte of anderhalf maal de maximale bouwhoogte in het gebied.

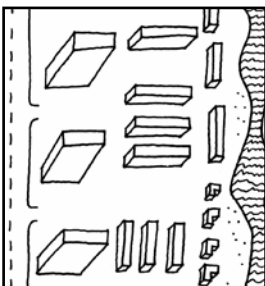
→ **4. Ritmisch**

13. TU midden/TNO

14. Voorhof/Poptahof

15. Buitenhof Noord

Initiatief gebieden: 13 t/m 15.



Het oplossen van de woningnood is de drijvende kracht geweest achter de planning van de ritmische wijken. De periode verloopt van circa 1960 tot 1975.

Deze gebieden worden met name gedomineerd door grootschalige (woon)gebouwen, gegroepeerd in ritmische patronen ('stempels') met grote open gebieden daartussen. Deze grootschalige eenheden zijn vaak gelegen langs belangrijke stadswegen. De impact ervan op de burgers en bezoekers van Delft is evident. De lagere (woon)bebouwing, meest meer binnenin de gebieden gelegen, is in de ruimtelijke beleving dan ook van ondergeschikt belang. De Voorhof met de Voorhofdreef is van dit type gebied hét schoolvoorbeeld.

Voor de hogere woongebouwen is de galerijflat, met zijn sterke horizontale belijning, het overwegende type. De diepte van de woongebouwen, ook van de hoogbouw bedraagt over het algemeen niet meer dan 12 meter. De hoge flats hebben derhalve een ruimtelijke werking van slanke schijven. In deze gebieden komen tevens enkele torens voor. De architectuur is neutraal en de toppen van de torens zijn niet of nauwelijks verbijzonderd. Een uitzondering hierop is het trefzekere kleuring in blauw en rood van de toren en daklaag van Informatietechnologie (voormalige Elektrotechniek) in de TU-wijk.

Vanwege het vrij gelijkmatige beeld, de grote maten van de openbare ruimte en het vele groen, kan het wijzigen van de bouwhoogtekarakteristiek bijdragen aan de verlevendiging van deze stadsdelen.



*Voorhofdreef*

Optoppingen van individuele woningen moeten passen bij het hoofdgebouw. Een seriematige herhaling van optoppingen heeft de voorkeur.

Nieuwe invullingen zijn voor wat betreft de bouwhoogte passend in de ritmische structuur van de wijk. Nieuwe gebouwen kunnen door contrasterende bouwhoogten, dakvormen, materialen en kleuren de structuur van de wijken versterken en verlevendigen.

- **Doel**

Nieuwe bouwinitiatieven moeten passen binnen de ritmische opbouw en een verrijking betekenen voor het gebied. Zo kan de ritmische herhaling van deze gebieden worden verlevendigd door contrastwerking.

- **Mogelijkheden**

Met name aan de hoofdinfrastructuur, de knooppunten en de voorzieningenzones zijn accenten voorstelbaar. Aan de hoofdinfrastructuur zijn de bouwhoogteaccenten ritmisch, herhalend, van karakter. Op de knooppunten zijn de accenten juist als bijzondere gebouwen uitgewerkt. In de voorzieningenzones is het vormen van een betekenisvolle openbare ruimte het uitgangspunt. De gebouwen ondersteunen in die zones, ook in de hoogtekarakteristiek de ruimtelijke werking van het geheel en markeren de belangrijke plekken.

- **Aandachtspunten**

In deze gebieden kan heel goed worden aangesloten op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving door een passende contrastwerking.

Glas is een belangrijk materiaal van de gebouwen in deze gebieden.

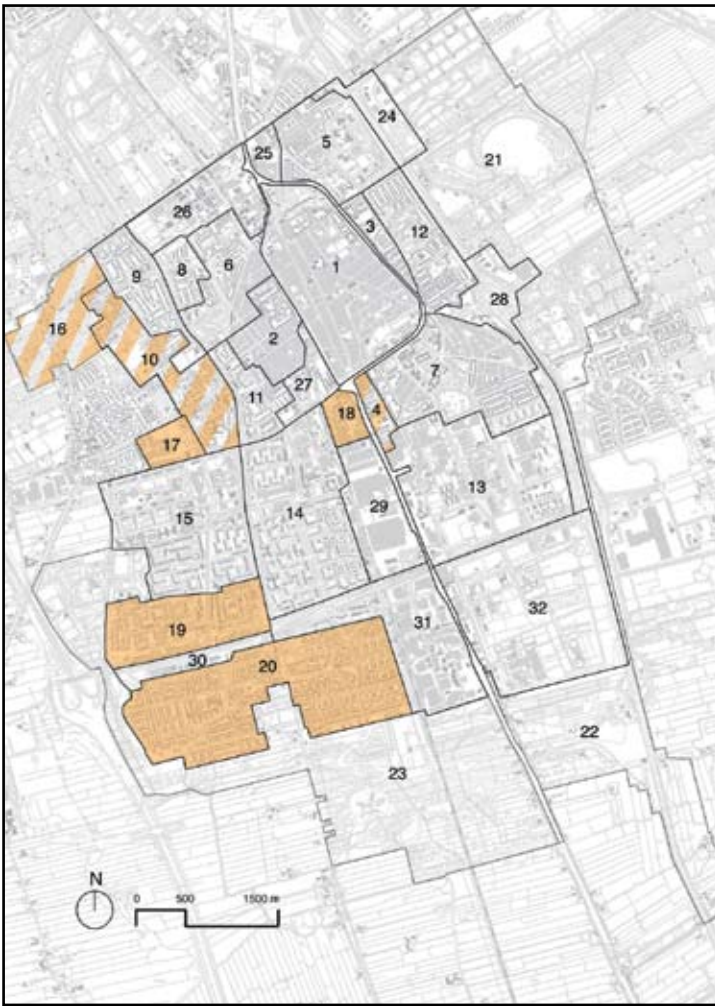
De grootst mogelijke zorg moet uitgaan naar de aanhechting van de gebouwen aan het maaiveld; echt stedelijk (bijvoorbeeld torens in de voorzieningenzones), echt landschappelijk (bijvoorbeeld bij in het groen staande hoogbouwflats), of echt suburbaan (bijvoorbeeld bij de laagbouwwoningen).

Optoppingen van individuele woningen zijn passend bij het hoofdgebouw.

Een seriematige herhaling van optoppingen (via de trendsettermethode) is het uitgangspunt.

- **Maximale hoogte**

De bouwhoogteaccenten zijn onderscheidend ten opzichte van de directe omgeving. De bouwhoogte van de accenten is in deze gebieden niet hoger dan 75 meter.



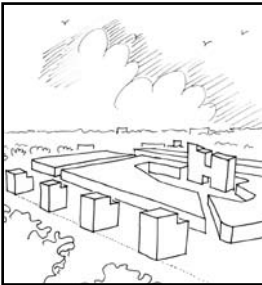
*Rand Hoornse Hof*

→ **5. Verbeeldend**

- 10. Noordwestrand, mix (organisch)
- 16. Dijkhoornseweg e.o., mix (dakenlandschap en pieken)
- 17. VDD-terrein
- 04. Rotterdamseweg Noord (mix dakenlandschap en pieken)
- 18. Delftzicht
- 19. Buitenhof Zuid
- 20. Tanthof

Consolidatiegebieden: 16, 17, 04, 18, 19, 20

Initiatiefgebied: 10



In de verbeeldende gebieden, beginnend in de stadsvernieuwing en uitleggegebieden vanaf 1975 en lopend tot de dag van vandaag, worden de expressiemogelijkheden van stedenbouw en architectuur ten volle benut. Architectuur en stedenbouw ondersteunen elkaar nadrukkelijk maar staan niet meer zozeer ten dienste van omvattende maatschappijvisies. De verbeeldende gebieden kennen verschillende gedaantes, zoals de kleinschaligheid (Tanthof Oost), het rationalisme (Tanthof West), en de metaforische gebieden (Hoornse Hof).

In deze gebieden wordt de differentiatie van hoge en lage bebouwing gebruikt om verschillende stedelijke sferen op te roepen. Zoals landelijke laagbouwmilieus, centrumgebieden met hogere bebouwing en stadsranden met bastionachtige torenreeksen. Deze verschillende stedelijke 'verhalen' zijn niet door een strenge ordening aan elkaar verbonden, maar zijn meer los, zoals in een collage, naast elkaar geplaatst.

Voor wat betreft de bouwvormen is er geen sprake van een dominante vorm. Voor de hogere gebouwen kan wel worden gezegd dat deze steeds 'dikker' en daarmee plomper worden. De oorzaak daarvan is de verticale ontsluitingswijze gekoppeld aan het realiseren van zo veel mogelijk vierkante meters per vloer. In het verlengde van de stedenbouw is ook de architectuur meer 'verhalend' van aard.

Optoppingen van individuele woningen vergen een nauwkeurige architectonische aansluiting op het hoofdgebouw. Verrommeling kan op die wijze worden voorkomen. Vanwege de grote diversiteit aan architecturen, zoals bouwvolumes, gevelcomposities, dakvormen, materialen en kleuren, is daarvoor geen vaste receptuur op te stellen. Deze zal van geval tot geval nauwkeurig moeten worden ontworpen en beoordeeld.

Nieuwe invullingen moeten voor wat betreft de bouwhoogte nadrukkelijk passen in het stedenbouwkundige 'verhaal' van de wijk.



*Rand Tanthof oost*





- **Doel**

Vanwege de sterke samenhang die kenmerkend is voor deze gebieden is de bestaande ruimtelijke opbouw leidend voor nieuwe initiatieven.

- **Mogelijkheden**

Incidenteel zijn in de stedelijke structuur verbijzonderde accenten toegestaan in de vorm van hogere gebouwen, liefst slanke torens. De hogere bebouwing ondersteunt de ruimtelijke werking van de openbare ruimte nadrukkelijk; zoals bijvoorbeeld een stadsrand, parkrand of pleinwand.

- **Aandachtspunten**

Nieuwe invullingen zijn passend in het 'verhaal' van de stedenbouwkundige opzet.

Bouwhoogten moeten beargumenteerd worden vanuit de werking ervan voor de openbare ruimte.

Hogere bebouwing reageert, in functie vorm en architectuur, specifiek op de plek. Geen standaard torens.

Monumentaliteit in stedenbouw en architectuur behoort in deze gebieden tot de mogelijkheden.

Optoppingen zijn passend bij het hoofdgebouw en dienen met de grootst mogelijke zorg te worden ontworpen en beoordeeld.

- **Maximale hoogte**

De maximale hoogte van de accenten bedraagt maximaal twee maal de gemiddelde bouwhoogte of anderhalf maal de maximale bouwhoogte in het gebied.

→ **6. Groengebieden**

21. Delftse Hout

22. Akerdijksepolder

23. Abtswoudsepolder

Consolidatiegebieden: 21 t/m 23



*Knus*

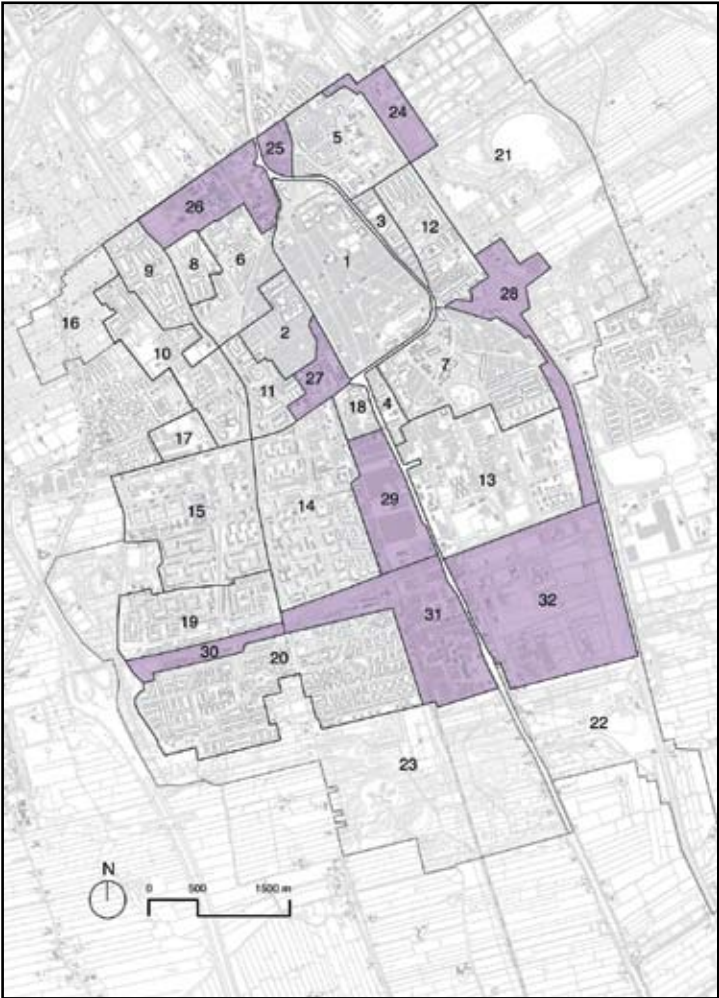
De hoogte karakteristiek van de groengebieden wordt gedomineerd door een landschappelijke ruimtelijke setting; weiden, waterpartijen en bosschages met struiken en bomen. De bebouwing is hierin altijd een incident. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit één verdieping met een (forse) kap.

Een hoogwaardige architectuur moet voor deze gebieden het uitgangspunt zijn. Laagwaardige architectuur werkt de verrommeling van deze gebieden sterk in de hand.

Vanwege de dominantie van het groen zijn de mogelijkheden voor nieuwe grootschalige en hoge bouwinitiatieven zeer beperkt.



*Klein Delfgauw*



- **Doel**

Het behouden van het overwegend groene karakter van deze gebieden, met daarin incidenteel vergezichten op het karakteristieke silhouet van Delft, is het uitgangspunt.

- **Mogelijkheden**

De bebouwing is ondergeschikt aan het groene karakter van deze gebieden. Derhalve zijn de mogelijkheden voor hogere bebouwing zeer beperkt.

- **Aandachtspunten**

Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de plaatsen in het landschap waar een bijzonder fraai en gaaf zicht op Delft aanwezig is.

De architectuur, de bouwvormen, bouwhoogten en materialisatie, zijn van een hoogwaardige kwaliteit en op een vanzelfsprekende manier in harmonie met de omringende natuur.

- **Maximale hoogte**

De totale hoogte van de bebouwing is over het algemeen laag. Nergens mag de boomgrens (circa 18 meter) worden overschreden.

→ **7. Overige gebieden**

24. A13 afslag Delft noord

25. Industrieterreinen Noord

26. Industrieterrein DSM/Calvé

27. Spoorzone

28. A13 afslag Delft Zuid

29. Schieweg Noord

30. Kruithuisweg

31. Schieweg Zuid

32. TU Zuid

Initiatiefgebieden: 24 t/m 32.

Voor deze gebieden geldt voor wat betreft de bouwhoogte, geen eenduidige en samenhangende ruimtelijke karakteristiek. Deze zal per gebied moeten worden geïnventariseerd.

- **Doel**

De nieuwe bouwhoogte karakteristiek wordt bepaald aan de hand van inventarisaties van bestaande kwaliteiten, integrale stedenbouwkundige plannen en de top down ambities. De gemeente stimuleert dit en stelt kaders op



*Schieweg zuid*

hoofdlijnen. Externe initiatiefnemers spelen in dit proces echter eveneens een nadrukkelijke rol.

- **Mogelijkheden**

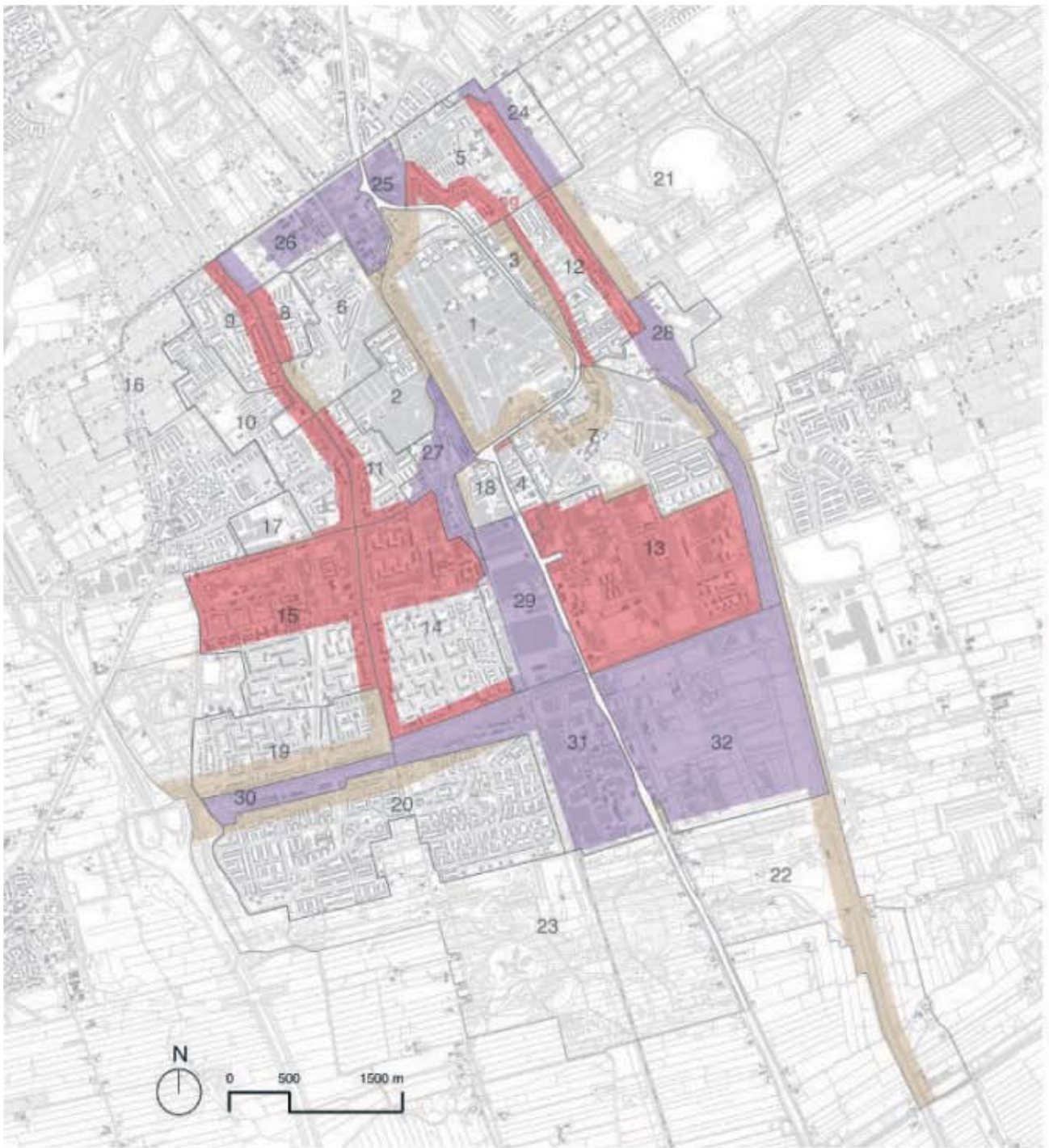
De mogelijkheden voor nieuwe bouwhoogten zijn afhankelijk van integrale gebiedsvisies en worden ingekaderd door de top down ambities en de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het betreffende gebied.

- **Aandachtspunten**



Aandacht moet ook uitgaan naar de meer 'verborgen' ruimtelijke kwaliteiten van deze gebieden, in monumentwaardige gebouwen, complexen en waardevolle open (groene) ruimten.

- **Maximale hoogte**

De maximale bouwhoogte is duidelijk onderscheidend van de hoogte van de historische pieken en de torens van Delft Kennisstad. De bouwhoogte is in deze gebieden derhalve niet hoger dan 75 meter.



### LEGENDA

- |   |  |
|---|--|
|  | Consolidatiegebieden                             |
|  | Initiatiefgebieden, sterke ruimtelijke structuur |
|  | Initiatiefgebieden, zwakke ruimtelijke structuur |

*Kaart 5: Dynamische zones versus Gebiedstypen*

### 3.3 Top down + bottom up

Plaatsen waar nieuwe bouwhoogten in Delft voorstelbaar zijn, zijn te vinden in de ontwikkelingszones. Nadere stedenbouwkundige studie zal moeten uitwijzen op welke plaatsen langs belangrijke stedelijke infrastructuurlijnen, in zones en op welke knooppunten dat eventueel zou kunnen geschieden. Deze lijnen, zones en punten zijn immers voor de ruimtelijke beleving van Delft van groot belang. Doordat de ontwikkelingszones grenzen aan meerdere gebiedstypen raken zij bovendien onvermijdelijk aan de bottom up-benadering.

Zo raakt bijvoorbeeld de A13 aan drie ontwikkelingsgebieden, een monumentaal gebied, een groengebied, een organisch gebied en een gemengd gebied. Voorhof-Buitenhof-Noord raakt op zijn beurt aan twee ontwikkelingsgebieden, twee verbeeldende gebieden, twee ritmische gebieden en een organisch gebied.

Daarbij wordt grote waarde gehecht aan de zelfstandige ruimtelijke opbouw van de infrastructuurlijn, de zone of het knooppunt op zichzelf. Centrale opgave daarbij is het bereiken van een ruimtelijke meerwaarde door het veranderen van de bouwhoogte. De initiatiefnemer van hogere nieuwbouw in deze zones zal zich daarnaast rekenschap moeten geven van de hoog-laag karakteristiek van het aangrenzende gebied of gebieden. De ingreep dient te passen in het ritme van de stedelijke lijnen en knopen, mag zichtlijnen vanuit de gebieden niet verstoren en groene ruimten niet onaanvaardbaar tenietdoen.

De bewijslast van de passendheid van de voorgestelde bouwhoogte op de betreffende plaatsen in de stad ligt bij de initiatiefnemers.

Op kaart Top down + Bottom up zijn de ontwikkelingszones en de consolidatiegebieden, met een hoge ruimtelijke kwaliteit, aangegeven. Op deze raakvlakken vergt het mogelijk veranderen van de bestaande bouwhoogte om een extra zorgvuldige benadering. In de kaart zijn deze raakvlakken met een stippellijn aangegeven.

Deze zorgvuldigheid geldt ook, op een lager schaalniveau, voor doorgaande wegen die de ontwikkelingslocaties doorkruisen of raken, zoals de Ruys de Beerenbrouckstraat-van Foreestweg, Westlandseweg-Zuidwal en Papsouwsewaan-Voorhofdreef.

Om nieuwe bouwiniciatieven aan de ontwikkelingszones op een passende wijze in te voegen moeten individuele plannen worden getoetst aan de opbouw van de gehele zone. Dit vergt een analyse van de ruimtelijke opbouw van de betreffende zone en de aangrenzende gebieden. Als voorbeeld van een dergelijke ruimtelijke analyse is de binnenstadsring nader onderzocht (zie bijlage).





### 3.4 Checklist en stappenplan

De top down- en de bottom up-benadering leveren een aantal bouwstenen op voor het op een bewuste wijze omgaan met het bouwhoogten- en schaal-vraagstuk in Delft. Echter, beide benaderingen leveren (bewust) geen kant en klare receptuur op voor de toe te passen bouwhoogte voor een bepaald gebied. Daarvoor is een stad als Delft, met zijn vele bouwinitiatieven, een te dynamisch en complex geheel.

Het doel van de bouwhoogtennota is op een verantwoorde wijze keuzes kunnen maken aangaande de bouwhoogte en de schaal van bouwinitiatieven in Delft. Het tegengaan van het verrommelingseffect is daarbij het uitgangspunt. Dit geldt zowel voor de grootschalige ingrepen ('hoogbouw') als voor de meer kleinschalige ingrepen in buurten en wijken, denk aan het optoppen en nieuwe invullingen op slooplocaties.

De gemeente is echter niet alleen aan het woord. Zij is daarbij afhankelijk van initiatieven van vele partijen. Initiatieven die onmogelijk alle vooraf zijn te bedenken. Bovendien zijn er mondige burgers die vaak de direct betrokkenen en ervaringsdeskundigen van de buurt zijn.

Om hieraan het hoofd te bieden is voor initiatiefnemers van en betrokkenen bij grote of kleine bouwinitiatieven een stappenplan en een checklist ontwikkeld (zie hoofdstuk 1)

Het stappenplan moet voor een juiste volgorde van behandeling van een initiatief zorgdragen, oftewel de juiste vragen en antwoorden op het juiste moment. Voor de beantwoording van de vragen in de checklist en de discussie over de juistheid ervan, kan worden teruggegrepen op de kennis van hoofdstuk 2 en 3, waarin eerst de nodige begrippen en vervolgens Delft als geheel, per gebiedstype en beide ten opzichte van elkaar zijn besproken.



# Literatuur

→

PlanAmsterdam



## **Amsterdam**

De Hoogbouweffectrapportage. Toepassingsgebieden, criteria, toestingskader voor hoogbouw in Amsterdam. Dienst Ruimtelijke Ordening/SSR i.o.m. Werkgroep Toets. Gemeente Amsterdam, mei 1998.

Meten met twee maten. Referentieplannen bebouwingsintensiteit. Coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik, dienst Ruimtelijke Ordening. Gemeente Amsterdam, april 2001.

FSI - GSI - OSR als instrument voor verdichting en verdunning. Case study Nieuw West. Permeta architecten. Uitgave Bureau Parkstad Vernieuwing westelijke tuinsteden. Gemeente Amsterdam, januari 2002.

Wonen in compacte Amsterdamse hoogbouw. Coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik i.s.m. Stedelijke Woningdienst. Gemeente Amsterdam, april 2002

Hoogbouw in Amsterdam. Naar een actiever hoogbouwbeleid? Dienst Ruimtelijke Ordening, Planteam Structuur, Stad en Regio. Gemeente Amsterdam, november 2003.

Wonen in de wolken. Handboek woontorens in Amsterdam. Ontwikkelingsbedrijf en dienst Ruimtelijke Ordening. Gemeente Amsterdam, november 2003.

Marjolein Peters, Hoogbouw in Amsterdam, in: PlanAmsterdam nr. 1 2004. Uitgave dienst Ruimtelijke Ordening gemeente Amsterdam.



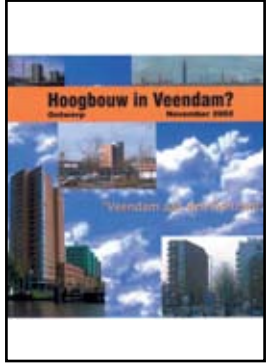
→

## **Rotterdam**

Ben Maandag, Rotterdam hoogbouwstad. Uitgave Dienst Stedebouw + Volkshuisvesting en Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. Rotterdam, december 2001.

Jan Klerks, Torens aan de Maas. Een overzicht van de actuele hoogbouwontwikkelingen in Rotterdam. Uitgave City Informatiecentrum gemeente Rotterdam, 2002.

Werkwijze Hoogbouwteam Rotterdam. Uitgave dienst Stedenbouw + Volkshuisvesting, afdeling RO-Centrum. Gemeente Rotterdam, november 2003.



→ **Hoogbouwnota's overige steden**

Hoogbouwvisie Den Haag. Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Gemeente Den Haag, september 2001

De stad, hoogbouw en de mensen. Beleidsnota Hoogbouw in Groningen. Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken, afdeling Ruimtelijke Plannen. Gemeente Groningen februari 2002.

Hoogbouw in Veendam? Ontwerp. Kuiper Compagnons, Gemeente Veendam, november 2002.

Nota hoogbouw Heerlen 2003. Gemeente Heerlen, 2003.

Hoogbouwvisie Zoetermeer. Concept. Stadswerken, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Gemeente Zoetermeer, juli 2003.

Notitie hoogbouw Nijmegen boven de boomgrens. Gemeente Nijmegen, oktober 2003.

Hoogbouwvisie Utrecht. Concept. Dienst Stadsontwikkeling. Gemeente Utrecht, november 2003.

→ **Algemeen**

Egbert Koster, Theo van Oeffelt (redactie), Hoogbouw in Nederland 1990-2000, Rotterdam 1997

→ **Artikelen**

Jan Klerks, Wie zijn vinger opsteekt moet iets te vertellen hebben, in: NovaTerra nr. 1, november 2001, blz. 22-25.

Jan Klerks, High Society. Over de opkomst van stapelpaleizen, villatoren en woonwolkenkrabbers, in Nova Terra nr. 1, maart 2002, blz. 30-33.

Jan Klerks, Wetten van stedelijkheid. Horizontale functiemenging in verticale structuren, in: NovaTerra nr.2, juni 2002.

Jan Klerks, Kritische hoogbouw, in NovaTerra nr. 4, december 2002, blz. 21-24

Jan klerks, Wat wel, wat niet? Worstelen met hoogbouwkwesities, in: NovaTerra nr. 3 december 2003, blz. 15-19.



→ **Verslagen**

Hoog-hoger-hoogst: debat over nut en noodzaak van hoogbouw in Groningen, 22 maart 2001.

[www.platformgras.nl/platformgras.php](http://www.platformgras.nl/platformgras.php)

Dan liever de lucht in? Wat moeten we in Twente wel en niet doen met hoogbouw?

Architectuurcentrum Twente, Hengelo 21 november 2002.

'Het rendement van hoogbouw: Prestige of Performance'

11 september 2003, Den Haag.

[www.hoogbouw.nl/hoogbw110903.pdf](http://www.hoogbouw.nl/hoogbw110903.pdf)



*Groothandelsgebouw Rotterdam*



# Bijlage 1

## Hoogbouwbeleid in Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer

### Rotterdam

“De skyline van Rotterdam wordt bepaald door hoogbouw. Rotterdam geldt misschien niet als enige hoogbouwstad in Nederland, maar het is wel de stad met de langste hoogbouwtraditie en met de meest tot de verbeelding sprekende hoge gebouwen in ons land. De hoogbouw die de contouren van Rotterdam gestalte geeft, symboliseert al geruime tijd de daadkracht en de moderniteit van de zich telkens vernieuwende stad. Hoogbouw past bij Rotterdam, als centrum van innovatie, als knooppunt van tal van verkeers- en vervoersstromen, als op de toekomst gerichte havenstad.” (Ben Maandag, Rotterdam hoogbouwstad)

In Rotterdam is hoogbouwbeleid, gemeten aan de hoogbouwtraditie, zeer jong. Amerikaanse regels en zoneringswetten, die dateren uit de jaren twintig van de vorige eeuw, waren in Rotterdam met zijn Witte Huis (1898, 42 meter), woongebouw Ungerplein (1935, 43 m), Museum Boymans Van Beuningen (1935, 60 m), GEB toren (1931, 68 m) en de klokkentoren van het stadhuis (1920, 68 m) lange tijd overbodig.

De wederopbouw leverde weliswaar ongekend grote gebouwen op, onder andere het Groothandelsgebouw, maar de hoogte bleef aanvankelijk beperkt tot de zogenoemde ‘Hilton-hoogte’ van 40 meter. Denk aan de Lijnbaanflats, de Maastorenflat en de Zuidpleinflat. De Euromast (1960, 104 m, in 1970 verhoogd tot 185 m) werd het hoogste gebouw.

In de jaren zeventig kondigde zich voorzichtig heuse ‘Rotterdamse’ hoogbouw aan: Akragon (54 m), torenflats in Ommoord (1972, 65 m), Weenapoint (1978, 76m), Europoint (1973, 90 m), Shelltoren (1975, 95 m).

In de jaren tachtig ontdekte het bedrijfsleven het Weena als een uitgelezen stadsboulevard, waarlangs met steun van de gemeente, hoog mocht worden gebouwd. Zo ontstonden bijvoorbeeld langs het Weena: Weenacentre (1990, 104 m), Weenatoren (1990, 106 m) en vooral Delftse Poort (1991, 151 m). De vele hoogbouwinitiatieven, ook in de buurt van de Coolsingel, vereisten enige regulering: er werden hoogbouwzones aangewezen, ‘toplocaties’ waarbinnen op duidelijk gemarkeerde punten hoog kon worden gebouwd. Dit gedoogbeleid hield stand totdat er aan het eind van de vorige eeuw initiatieven voor superhoogbouw werden gelanceerd. Dit viel samen met een verlangen naar meer stedelijkheid in de binnenstad. Dit is onder meer te verwezenlijken door het stadshart nog verder te verdichten met woontorens. De Schielandtoren (1996, 101 m), De Hoge Heren (2000, 102 m), en Hoge Erasmus, 2000, 93 m) bleken een groot succes. Ook langs de



Stadsplan

## Hoogbouwvisie Den Haag



Boompjes, op het Wijnhaveneiland en op de Wilhelminapier werd hoogbouw toegestaan en gerealiseerd. Hoogbouw werd uitgeroepen tot trekker in de ontwikkeling van Rotterdam en juichend vergeleken met wat de grachtenpanden betekenen voor Amsterdam. Om hoogbouw verder te stimuleren is een nieuw hoogbouwbeleid ontwikkeld, dat een integraal onderdeel is van een visie op de stad. Langs Weena/Coolsingel en in een zone ten zuiden van de Kop van Zuid mag (super)hoogbouw (geen hoogtebegrenzing) worden ontwikkeld. Langs de Schiedamsedijk, op het Wijnhaveneiland, de Kop van Zuid en Parkstad is de hoogte maximaal 150 meter. Om de hoogbouwzones liggen 'overgangszones', die een geleidelijke overgang mogelijk maken naar lagere bouwhoogten.

Aan hoogbouw dienen kwalitatieve eisen te worden gesteld. Natuurlijk dient het gebouw oogstrelend te zijn, maar ook het klimaat om het gebouw heen verdient alle aandacht, denk aan windhinder en functionele verrijking. In Rotterdam is een speciale hoogbouwkamer aan de commissie Welstand en Monumenten toegevoegd, waarin specialisten van diverse pluimage zitting hebben. Zij voeren een dialoog met de opdrachtgever over het hele spectrum dat hoogbouw als ingreep in de stad met zich brengt: de impact, de context, place en 'achievability' (hoe te verwezenlijken).

Voor het Centraal Station en omgeving, de zuidzijde van het Hofplein, het Binnenwegplein, de Waterstad langs de rivier, Kop van Zuid en Parkstad (de uiterste punt van de Kop van Zuid) zijn (master)plannen in ontwikkeling en al ontwikkeld, waarin hoogbouw de eerste viool speelt.

- **Bronnen**

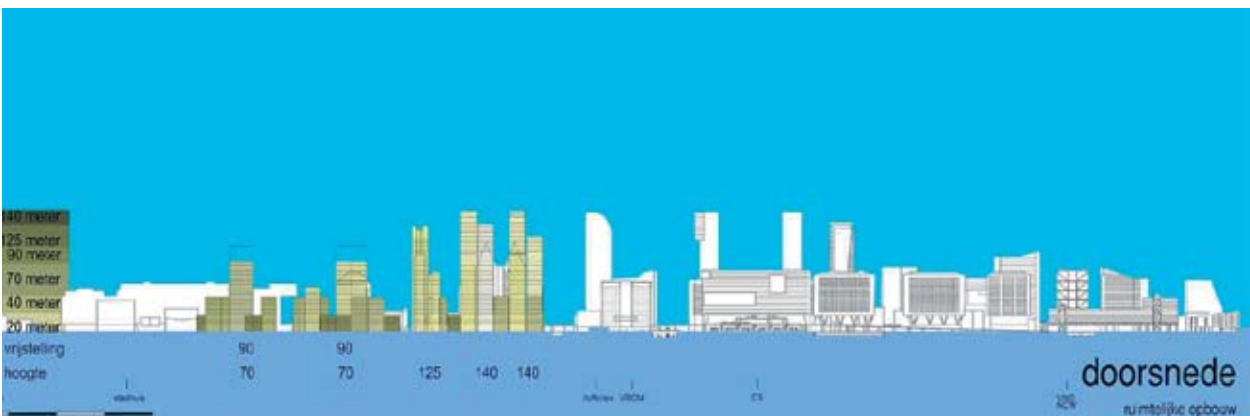
Ben Maandag, Rotterdam hoogbouwstad, december 2001

Jan Klerks, Torens aan de Maas. Een overzicht van actuele hoogbouwontwikkelingen in Rotterdam, City Informatiecentrum Rotterdam, september 2002.

## **Den Haag**

In de nota Hoogbouwvisie Den Haag geeft het gemeentebestuur zijn visie op hoogbouw in de residentie: het stuk gaat over 'of', 'waar' en 'wat'. In aansluiting hierop worden toetsingscriteria opgesteld.

Den Haag is historisch een horizontaal georiënteerde stad, rond een aantal (kerk)torens. Pas in de naoorlogse stadsuitbreidingen verscheen er hoogbouw. In de jaren zeventig kwamen er langs de Utrechtsebaan en in het Spuikwartier hoge kantoren. Met de bouw van het nieuwe stadhuis ging het project Den Haag Nieuw Centrum van start, dat dit jaar zijn vijftiende verjaardag viert. Hoogbouw wordt er structureel ingezet. De overbouw van de Utrechtse Baan, hoogbouw aan de Beatrixlaan en de woontoren Leonardo da Vinci in Scheveningen completeren het nieuwe hoge beeldmerk van Den Haag. De Twin Peaks van het ministerie van VWS symboliseren het eigentijdse dynamische karakter van Den Haag. Maar de ambities reiken nu verder. Den Haag wil zich in de Deltametropool profileren als



knooppunt van besluitvorming, als internationale stad, als comfortabele woonstad en als stad-aan-zee. Binnen Haaglanden wil de stad zich positioneren als hét centrum. Een stad ook waar Hagenaars trots op zijn. Hoogbouw kan hierbij een substantieel rol spelen. En wel volgens twee lijnen: het tegenhouden ervan waar dit niet aansluit bij bestaande en gewenste kwaliteiten (de historische binnenstad en in de 'comfortabele en ontspannen' woonstad) en het stimuleren in gebieden van de 'dynamische werkstad' en in de 'vitale badplaats'.

De leidende principes bij hoogbouwontwikkeling zijn: aansluiten bij de bestaande hoogteopbouw van de stad en beantwoorden aan economische en functionele aspecten.

Ruimtelijk gezien is Den Haag overwegend een 'platte koek' met een gemiddelde hoogte van 12 tot 15 meter, die aan de randen oploopt tot 25 à 30 meter. In de hoogbouwzones bedraagt de hoogte ca. 50 tot 70 meter. Het historische zicht vanaf de Plaats, dat niet aangetast mocht worden, was daarin bepalend. De Resident en de Zùrichtoren mochten hoger worden vanwege Kriers 'needle strategy'. Incidenteel, op bijzondere punten, is er plaats voor een 'hoogtepunt', zoals de Hoftoren van 140 meter. Dit levert een voor Den Haag typische driedeling op : een 'Haagse hoogte' (50-70 m) en een buitencategorie (100-140 m). Gebouwen tussen 70 en 100 meter zijn niet gewenst.

Op deze manier zijn de toeristische trekpleister, het culturele en bestuurlijke centrum en het economische concentratiegebied van Den Haag ontwikkeld. Deze kunnen verder geïntensiveerd worden. Maar ook nieuwe gebieden zijn noodzakelijk en mogelijk, daar waar sprake is van een hoge economische en functionele dynamiek. Goede bereikbaarheid is cruciaal, dus het oog valt dan op belangrijke openbaarvervoerknopen en grote autowegen.

Behalve aan de zuidwest rand van de stad is hoogbouw mogelijk in Hoog Hage plus (een uitbreiding van Nieuw Centrum), uitgezonderd de historische centrumdelen. Met name in de strook Wijnhavenkwartier/Centraal Station/Grotiusplaats is toevoeging van hoogbouw van de 'buitencategorie' mogelijk, maar zal zwaar worden getoetst op architectonische kwaliteit, op invloed op het maaiveld, op het Bescherm Stadsgezicht en op de skyline. Voor de toegangswegen naar hartje stad, zoals Beatrixlaan en Zieken/Spui, wordt het principe van een 'kralensnoer' gehanteerd: een reeks van solitaire accenten gebonden aan de Haagse Hoogte.

Bij de entrees van het hele gebied Hoog Hage plus (Prinses Margriet kavel, Rijswijkseplein) is de buitencategorie mogelijk.

Andere gebieden waar de Haagse Hoogte wordt toegestaan zijn Scheveningen-bad en de Binckhorst, dat na aanleg van het Trekvliettracé, zal veranderen van een 'achterkant'-gebied naar een entreegebied, vergelijkbaar met het Beatrixkwartier.

Op de lange termijn voorziet Den Haag hoogbouw in de A4/A12 zone en meer binnenstedelijk in een zone langs de Oude Lijn tussen station Moerwijk en Laan van Nieuw-Oostindië



gemeente  
**Zoetermeer**

Stadswerken  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

# Hoogbouwvisie

Concept juli 2003



## Zoetermeer

Zoetermeer heeft een ambitieuze Toekomstvisie 2025 geformuleerd: verdubbeling van de waarde van de stad, groei van 45.000 naar 70.000 arbeidsplaatsen, bij een stabiel inwoneraantal van 130.000 en een reistijd naar grote steden van maximaal 30 minuten. In het Masterplan 2025 is vervolgens richting gegeven aan de bijbehorende ruimtelijke ontwikkeling. Belangrijk hierin is het zogenoemde ladderconcept, een ruimtelijke structuur die de stad houvast geeft voor de organisatie van de bereikbaarheid, zonering van functies, verankering in de regio en overgang naar het land. De knopen, bomen en sporten van de ladder fungeren als ruimtelijke dragers. De binnenzijde van de ladder wordt een stedelijke kernzone, aan de buitenzijde ligt de nadruk op suburbaan wonen.

Voordat Zoetermeer in het begin van de jaren zestig tot groeikern werd gebombardeerd, was het een polderdorp met twee kerken aan de dorpstraat en enkele linten. De eerste nieuwbouwwijken bestaan veelal uit galerijflats en torenflats, maar in het midden van de jaren zeventig vindt ook hier de omslag naar laagbouw en kleinschaligheid plaats. In de jaren negentig steken slanke aantrekkelijke woontorens in het centrum de kop op. Er staan in Zoetermeer meer dan veertig gebouwen hoger dan 30 meter, terwijl er circa 15 gepland zijn waarvan de helft 70 tot 80 meter hoog zal worden en één zelfs 164 meter.

In 2003 legde de gemeente een hoogbouwvisie neer waarin ingegaan wordt op vragen als : waar is hoogbouw mogelijk, wenselijk of juist niet wenselijk. De hoogbouwvisie bevat een zoneringsplan; het is geen locatieonderzoek. Gezien de heldere ladderstructuur zal het niet verbazen dat in de kernzone hoogbouw mogelijk wordt geacht (met uitzondering langs de oude linten), terwijl in de suburbane woongebieden hoogbouw beperkt blijft tot de stationlocaties van de Zoetermeerlijn, wijkwinkelcentra en stadsentrees. In de knooppunten en assen is een hiërarchie aangebracht. Langs de snelweg en hoofdinvallroute is de maximale hoogte 90 meter (assen) en 120 meter (knooppunten), voor secundaire knooppunten en assen is dit respectievelijk 90 en 60 meter. Dezelfde methodiek wordt gehanteerd ten aanzien van de maximale bouwhoogte bij stations, winkelcentra en stadsentrees. In een uitwerking worden de plekken en bijbehorende ambities stuk voor stuk stedenbouwkundig en programmatisch toegelicht.

Interessant is dat in de nota vervolgens de invloed van de toegestane bouwhoogten wordt onderzocht in een computermodel, waarmee een vogelvluchtperspectief en zes stadssilhouetten worden gegenereerd. De conclusie is dat het stadscentrum beter zichtbaar wordt door de clustering van hoogbouw. Langs de A12 zal de stad zich nadrukkelijker manifesteren en markeert de Hollandse Meester (164 meter) de knoop nabij Station Zoetermeer.



**Legenda:**

- hoogte 0-10
- hoogte 10-15
- hoogte 15-25
- hoogte 25-50
- hoogte > 50



**Legenda:**

- Hoogte 25-50 m
- Hoogte > 50 m
- Markant gebouw
- Markant object
- Gerichte zichtlijn
- Open zichtlijn
- Hoofdverkeerswegen
- Subverkeerswegen
- Pleinen en plantsoenen



# Bijlage 2

## Uitwerkingen voor twee gebieden

### 14. Voorhof

→ *Ritmisch*

→ *Initiatief gebied*

- **Regime bouwhoogten**

De Voorhof bestaat uit vier onderscheiden gebieden en drie stedelijke zones.

Van de drie woonvelden, Voorhof Oost, -West en Poptahof is de overwegende hoogte, en daarmee de dichtheid, reeds aanzienlijk. Voor nieuwe initiatieven geldt deze overwegende en beeldbepalende hoogte van circa 50 meter als het maximum.

De omgeving Mercuriusweg is een overgangszone tussen het historische centrum en het nieuwe centrum. Vanwege de nabijheid van het historische centrum en de geringere betekenis van dit gebied ten opzichte van het centrum van naorlogs Delft (ter hoogte van de Martinus Nijhoflaan en het Delflandplein) is de bouwhoogte hier beperkt tot maximaal 25 meter.

Het centrumgebied kan ter plaatse van het Martinus Nijhofplein en de Papsouwselaan worden opgehoogd tot een hoogte van maximaal 50 meter.

- **Het stedenbouwkundige aspect en schaaffecten van hoogbouw**

Hogere bebouwing is altijd passend binnen de ritmische stedenbouwkundige opzet van de het gebied.

Stedelijke ruimten worden meer bepaald door doorzichten dan door afgesloten ruimten.

Met name de nieuwe profilering van de Papsouwselaan vraagt in dit verband om aandacht.

Een duidelijke afwisseling in bouwhoogten is karakteristiek voor het gebied.

- **Zichtlijnen**

De aanwezige zichtlijnen, met name gericht op Delfshove (hoek Westlandseweg - Papsouwselaan) en Torenhove moeten sterke dragers blijven van de ruimtelijke identiteit van het gebied.

De oost-west fietsverbinding richting TU kan door hogere bebouwing en wellicht enige hoogteaccenten ruimtelijk worden verbeterd.



*Gebied 14 - Voorhof*

- **Waardevolle gebieden, pleinen, plantsoenen en ensembles**

De bestaande open groene ruimten zijn zeer waardevol voor het gebied. Deze dienen gehandhaafd te blijven.

- **Lange lijnen en kruispunten**

De Voorhofdreef en het Delflandplein hebben een bijzonder majestueuze ruimtelijke opzet. Deze dient in alle gevallen gehandhaafd te blijven.

De ruimtelijke opbouw van de Papsouwselaan, de Martinus Nijhoflaan, Westlandseweg en Westlandseplein kunnen ruimtelijk worden versterkt, ondermeer door hogere bebouwing.

Voor de gehele Provincialeweg dient een integraal plan te worden gemaakt. Vanwege de bestaande hogere bebouwing ter plaatse van de Voorhof zal de toevoeging van nieuwe hoge gebouwen hier niet aan de orde zijn. Een uitzondering daarop is het kruispunt met de Martinus Nijhoflaan; hogere bebouwing is hier wel voorstelbaar.

- **Vorm, functies en betekenis**

De vormgeving van de nieuwe hogere bebouwing verhoudt zich op een positieve wijze tot de bestaande bebouwing. Transparantie, glas, repetitie en enige neutraliteit zijn de architectonische middelen waarmee wordt gewerkt. (Zie ook de Welstandsnota Delft).

Een sterk symbolische betekenis of aandachttrekkende vormgeving van individuele gebouwen, zeker van woongebouwen en anonieme verhuurkantoren dient te worden vermeden. Dergelijke gebouwen zouden te zeer het zicht ontnemen op het heel eigen, vooruitstrevend elan van deze wijken, dat zo typerend is voor de ontstaansperiode.

- **De plint**

De aanhechting van de gebouwen aan het maaiveld is hoogwaardig. Dode plekken langs de openbare ruimte, zoals van parkeergarages en bergingen zijn niet toegestaan. De entrees van de gebouwen zijn duidelijk vindbaar en zitten op logische plekken in het stedenbouwkundige geheel.

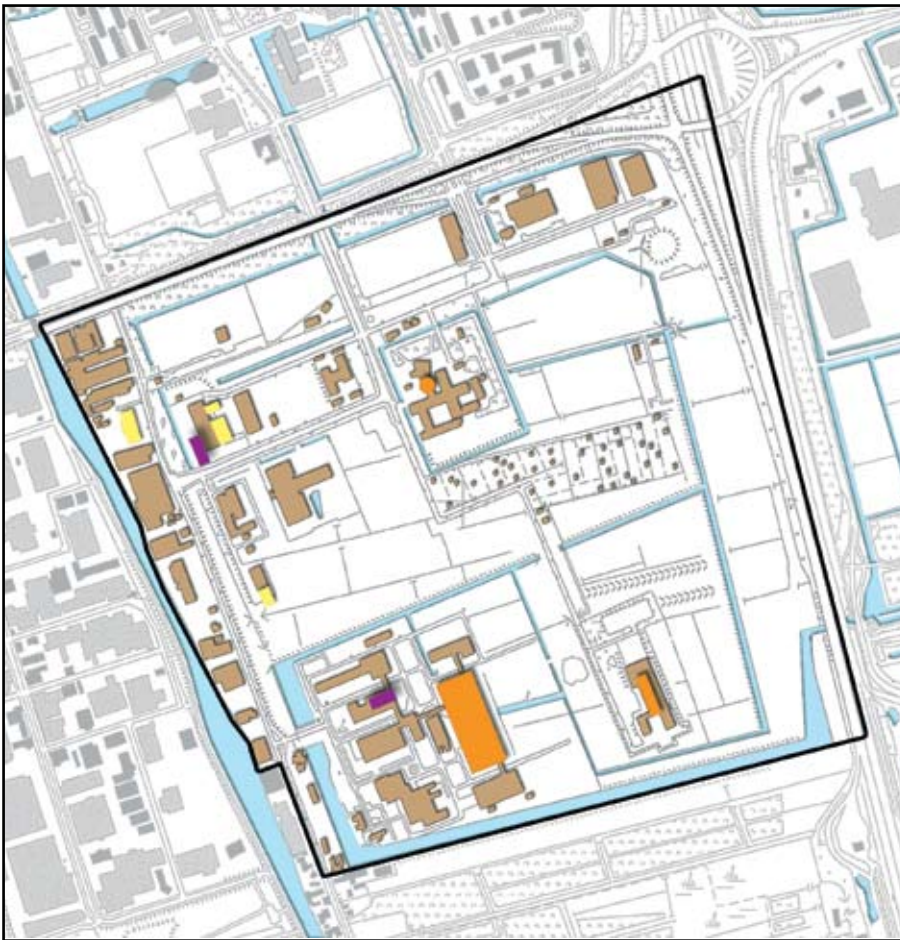
- **Windhinder, schaduw en privacy**

Voor hogere bebouwing (vanaf ? meter) moet een windhinderonderzoek en een schaduwonderzoek worden opgesteld.

De combinatie van hoogbouw en laagbouw vraagt altijd om extra aandacht voor het aspect van privacyaantasting van met name de laagbouwwoonings met een eigen tuin. Dit aspect speelt nadrukkelijk bij de herstructurering van de Poptahof.

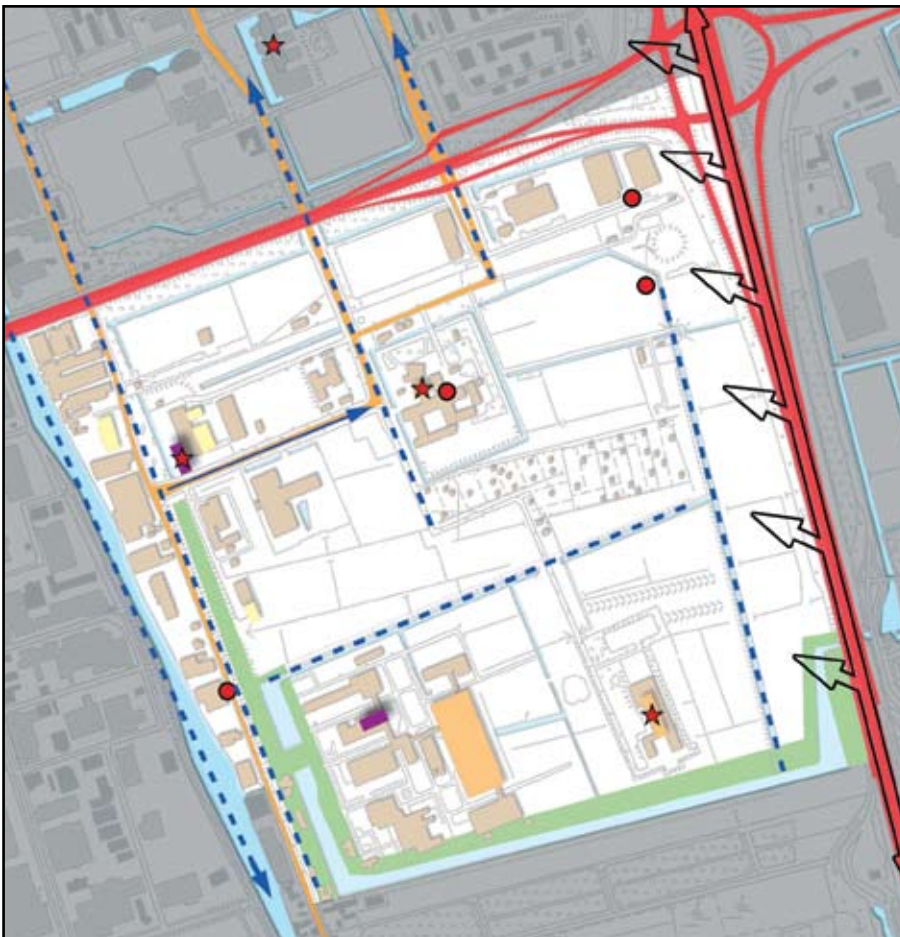
- **Hoge 'bouwwerken geen gebouw zijnde'**

Dit aspect speelt hier niet in het bijzonder. Het kan wellicht gaan om het stimuleren van passende initiatieven; te denken valt aan kunsttoepassing op hoge bouwwerken, zoals bijvoorbeeld op het dak van het politiebureau is gerealiseerd.



**Legenda:**

- hoogte 0-10
- hoogte 10-15
- hoogte 15-25
- hoogte 25-50
- hoogte > 50



**Legenda:**

- hoogte 25-50 m
- hoogte > 50 m
- Markant gebouw
- Markant object
- Gerichte zichtlijn
- Open zichtlijn
- 'Zichtzone'
- Hoofdverkeerswegen
- Subverkeerswegen
- Plantsoenen

## 29. TU Zuid

→ **Ontwikkelingsgebied - Initiatief gebied**

→ **Regime bouwhoogten**

Het betreft hier een ontwikkelingslocatie. De plannen hiervoor voorzien in een veld met bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 25 meter. In het centrumgebied is een hoogbouwaccent voorzien van maximaal 50 meter, zijnde twee maal de gemiddelde hoogte.

- **Het stedenbouwkundige aspect en schaaffecten van hoogbouw**

De bouwhoogte karakteristiek van een gelijkmatig veld en een enkel accent in het midden vindt zijn oorsprong in het zicht vrijhouden vanaf Rijksweg A13 en de Kruithuisweg op de meest betekenisvolle hoogbouwaccenten van Delft, te weten TU midden en de kerktorens van de historische binnenstad.

Voor gebouwen met een hoogte van meer dan 25 meter is een Hoogbouw Effectrapportage vereist.

- **Zichtlijnen**

De voor Delft karakteristieke Noord-Zuid lopende zichtlijnen worden zoveel mogelijk gespaard. Met name de zichtlijn over de Schie in de richting van het centrum en Rotterdam moet optimaal open blijven.

Het solitaire en uitstralende karakter van het gebouw voor Lucht- en Ruimtevaarttechniek, met name naar de Mekelweg, dient behouden te blijven.

- **Waardevolle gebieden, pleinen, waterlopen en plantsoenen**

De waterpartij voor het Waterloopkundig Laboratorium alsmede de Karitaatmolensloot moeten belangrijke landschappelijke dragers in het gebied blijven. Hogere bebouwing zal nadrukkelijk rekening moeten houden met deze landschappelijke kwaliteiten.

- **Lange lijnen en kruispunten**

Langs de A13 en de Kruithuisweg zijn slechts op kruispunten bouwhoogten van maximaal 50 meter toegestaan. Deze hogere bebouwing sluit de zichten naar Delft niet af, een dichte wandwerking is niet toegestaan.

- **Vorm, functies en betekenis**

De gebouwen ondersteunen in hun uitstraling 'Delft Kennisstad'. Nadere eisen aangaande vorm, functie en betekenis, worden in een stedenbouwkundige plan nader uitgewerkt.



*Zicht op gebied 29 vanuit zuidelijke richting*

- **De plint**

Eisen ten aanzien van de aanhechting van de gebouwen aan het maaiveld worden in het stedenbouwkundige plan nader uitgewerkt.

- **Windhinder, schaduw en privacy**

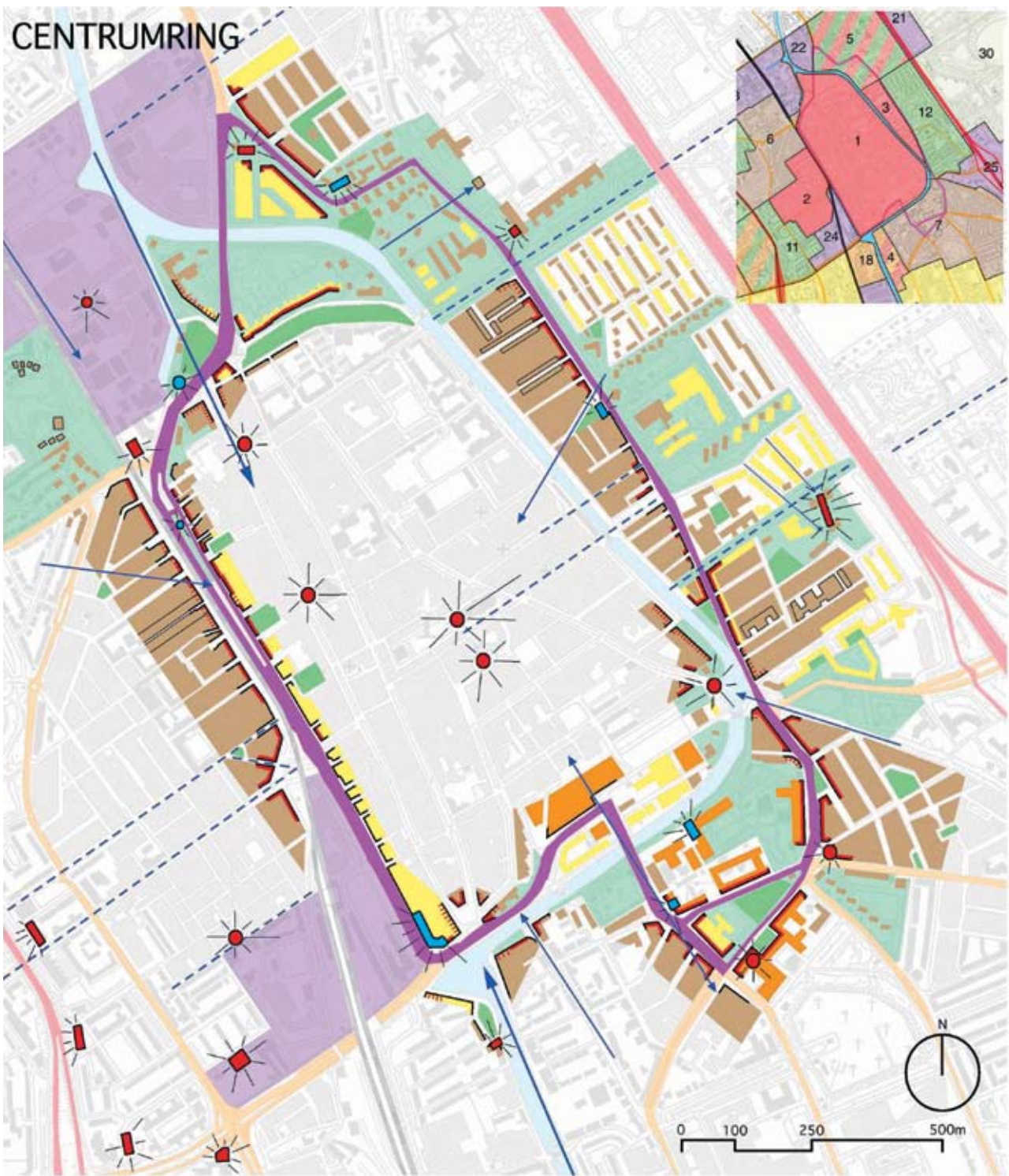
Voor de zones en punten waarop een bouwhoogte van meer dan 25 meter is toegestaan is een onderzoek naar windhinder en schaduwwerking vereist.

Vanwege de overwegende bedrijf- en onderwijs functies spelen privacyaspecten in relatie tot bouwhoogten een minder belangrijke rol.

- **Hoge 'bouwwerken geen gebouw zijnde'**

Langs de A13 en de Kruithuisweg moet de mogelijke toepassing van hogere reclamezuilen en andere industriële objecten, zoals windmolens, worden meegenomen in het ontwerp.

In ieder geval is per weg hooguit één passende reclamezuil toegestaan. Deze mogen het zicht op Delft niet aantasten.



**LEGENDA CENTRUMRING**

bebouwing <10m	gesloten gevelwanden aan de ring	centrumring
bebouwing 10-15m	kappen loodrecht op gevelwand	hoofdwegen
bebouwing 15-25m	kappen parallel aan gevelwand	secundaire wegen
groenzones	markante hoogbouw	spoorweg
pleinen & plantsoenen	hoogbouwaccenten centrumring	waterweg
ontwikkelingsgebied	open zichtlijnen	
waardevolle gebouwen	gerichte zichtlijnen	

**LEGENDA GEBIEDSTYPEN**  
zie inzet

dakenlandschap en pieken	
monumentaal/romantisch	
organisch	
ritmisch	
verbeeldend	
ontwikkelingsgebieden	
groengebieden	



# Bijlage 3

## Voorbeeld ruimtelijke analyse

### De binnenstadsring

Als voorbeeld van een mogelijke uitwerking van een stedelijke infrastructuurlijn is een ruimtelijke analyse gemaakt van de binnenstadsring. Deze zone is gekozen vanwege zijn gecompliceerdheid en vanwege de actualiteit.

Top down geldt voor deze lijn het uitgangspunt van beperkte markeringen die het historische silhouet van Delft in tact laten. Bovendien moet op de centrumring worden gestreefd naar een hoogwaardige architectuur. Eén en ander in analogie met de monumentale historische bouwwerken die de entrees en omwalling van de historische stad markeerden.

Bottom up kan worden geconcludeerd dat de lijn in de invloedssfeer ligt van elf gebieden, verdeeld in zes gebiedstypen. De ring doorkruist een aantal belangrijke zichtlijnen en vormt hier en daar zélf een belangrijke zichtlijn (Sebastiaansbrug). De ruimtelijke opbouw van de lijn zelf is heterogeen te noemen. De westkant van de ring wordt in hoofdzaak bepaald door stedelijke wanden aan weerszijde van de weg. Aan de oostzijde wordt de weg begeleid door lage wanden aan de ene zijde en vrijstaande gebouwen in een groene setting aan de andere zijde. Voor de noord- en de zuidkant van de ring zijn de vele bochten, het groen en het water karakteristiek. Voor de zuidzijde van de ring is tevens de monumentale setting van de grote TU-gebouwen en de Vredekerk van belang.

Opvallend is het gave ritme van stadsmarkeringen aan de noord en de noordoostzijde van de binnenstadsring. Vanaf de molen aan de Westvest tot aan de zusterflat van het psychiatrisch centrum Joris bevinden zich op een regelmatig ritme verschillende markante hogere bouwwerken. Vanaf de Zusterflat tot aan de Vredekerk is van een dergelijk ritme veel minder sterk sprake. Het toevoegen van passende stadsmarkeringen zijn aan deze oostzijde van de binnenstadsring, mits goed beargumenteerd, dan ook niet op voorhand uitgesloten. Een gebouw aan het eind van de Maria Duystlaan is op grond van deze analyse, mits van een hoge architectonische kwaliteit en functioneel een verrijking, als passend in de structuur van de stad aan te merken.