

Hoofdstuk 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 allerminst 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 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



Zicht op Delft - Johannes Vermeer



TU-gebouw verbouwd tot woningen

Panorama over Delft in noordelijke richting



permanent in de schaduw staan, mag geen zicht- en windhinder opleveren, noch parkeerverlast. 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.

Wat is hoog, hoger, hoogst?

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), Torenhoof (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.



IKEA

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.

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'.



Dakopbouw Hugo de Grootstraat

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.

Toren, blok en schijf

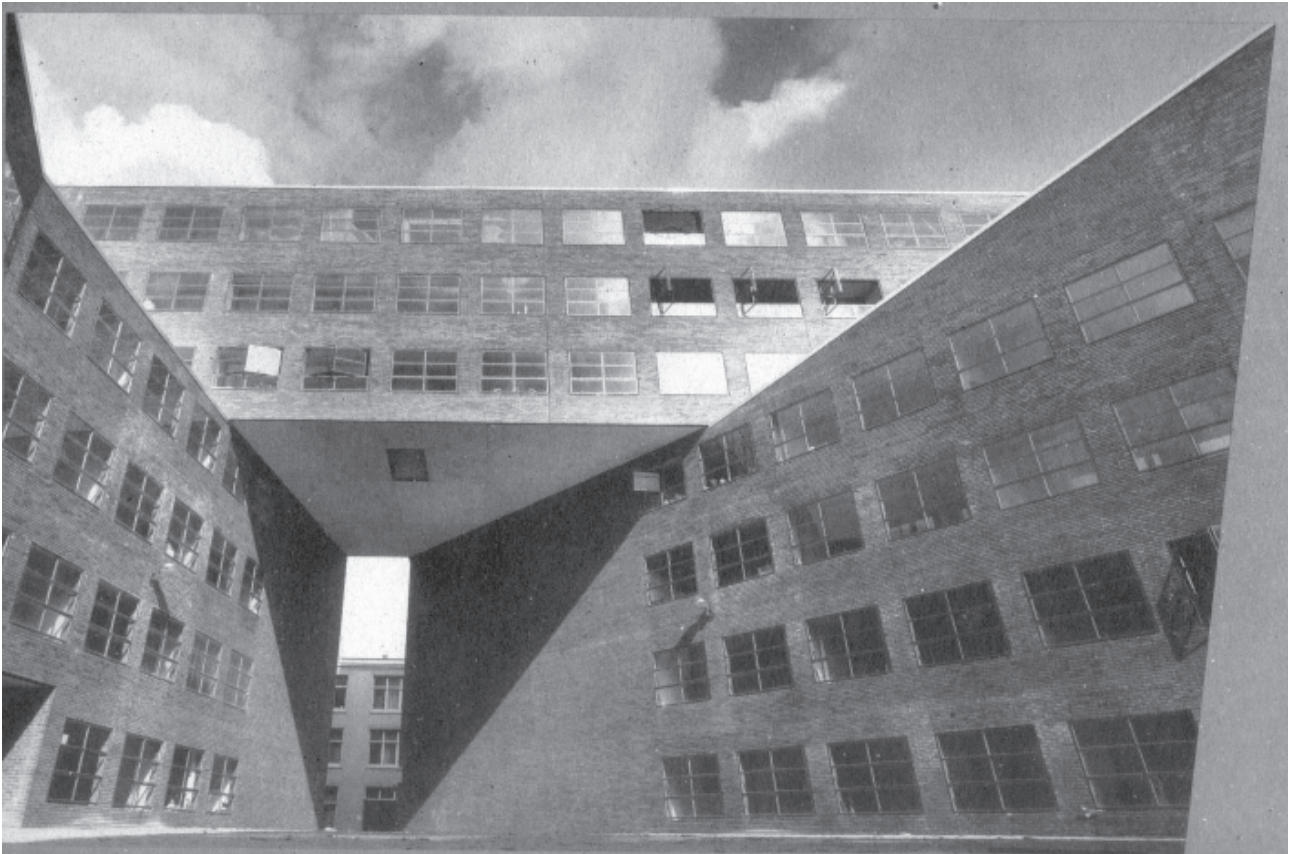
Voor hogere gebouwen (>25 meter) kunnen in beginsel drie vormtypen worden onderscheiden: de toren, het blok en de schijf. Een toren heeft een plattegrond zonder uitgesproken richting, bijvoorbeeld een vierkant of een cirkel, en een vlak dak. Torenhove is daarvan een sprekend voorbeeld. Een toren die 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

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.



Piraeusop het KNSM-eiland, Amsterdam

Skyline Delft vanuit Ackerdijkse polder



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.



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.

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

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 Boei 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.

Lucht- en Ruimtevaart-
techniek



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

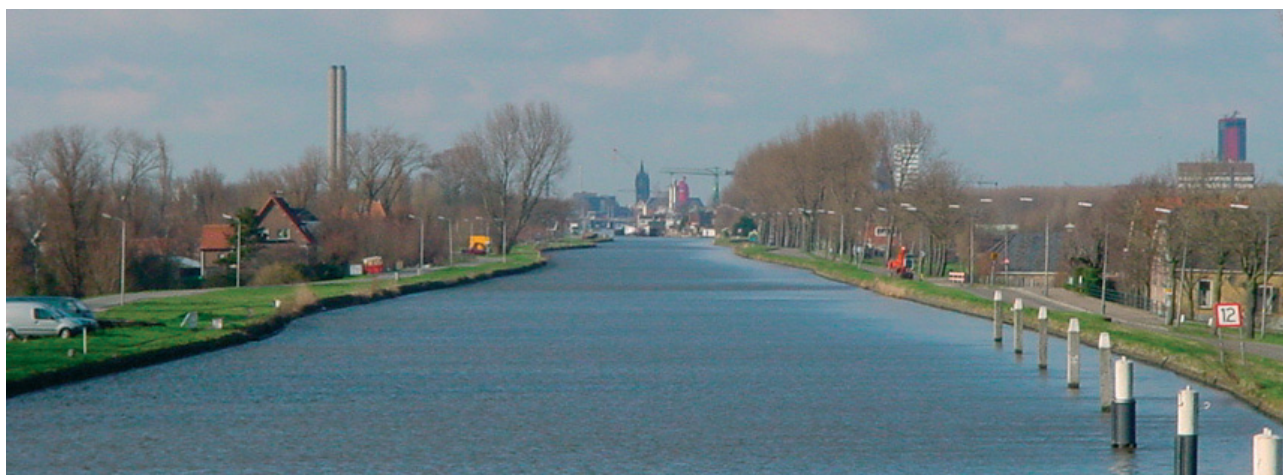


Delfgaauwse Weije vanuit de buurt



Koornmarkt

Zichtlijn over de Schie



kerken en hebben nu geen zicht op hogere elementen die de oriëntatie zouden kunnen vergemakkelijken.

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.

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 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 Papsouwse laan.

Open en gerichte zichtlijnen

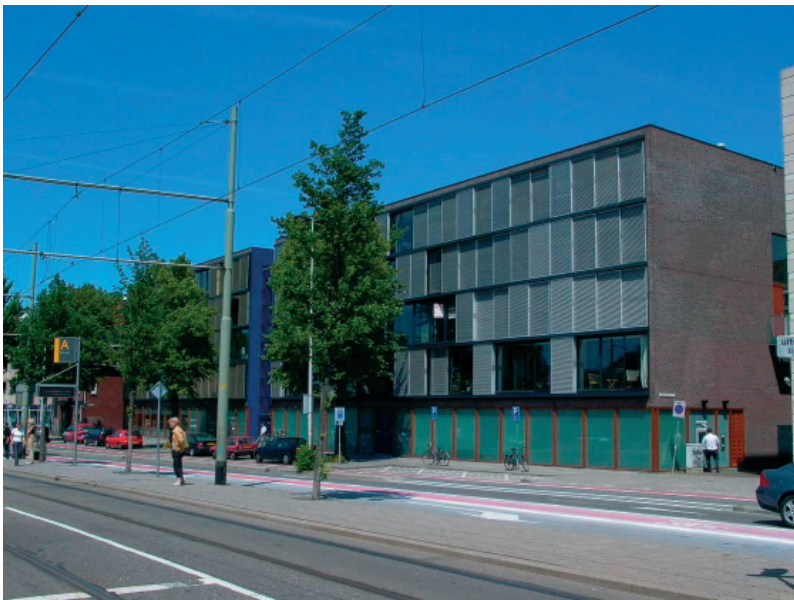
Bij bouwhoogten spelen zichtlijnen een belangrijke rol. Zichtlijnen kunnen 'open' zijn, of juist 'gericht' op een gebouw. 'Open' zichtlijnen zijn veelal gericht naar natuurgebieden of het buitengebied. Een voorbeeld hiervan is de zichtlijn over Aan 't Verlaat, naar de Nootdorpse plassen. In sommige gevallen 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. 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.

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



Delfgaauwse Weije vanaf A13



Schaalvergroting aan de Westvest

Schaalverkleining door schaalvergroting aan de Schieoever oost



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.

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.

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 bouwhoogtekenmerk niet aan de orde is in gebieden met een uitzonderlijk 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.

Vorm en functies

In het kader van bouwhoogten speelt de samenhang van vorm en functie een belangrijke rol.



Delfgaauwse Weijde



Mekelweg met de 'roodblauwe schijf'

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 Kuiperwijk is daarvan een voorbeeld.

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.

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 windige 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.