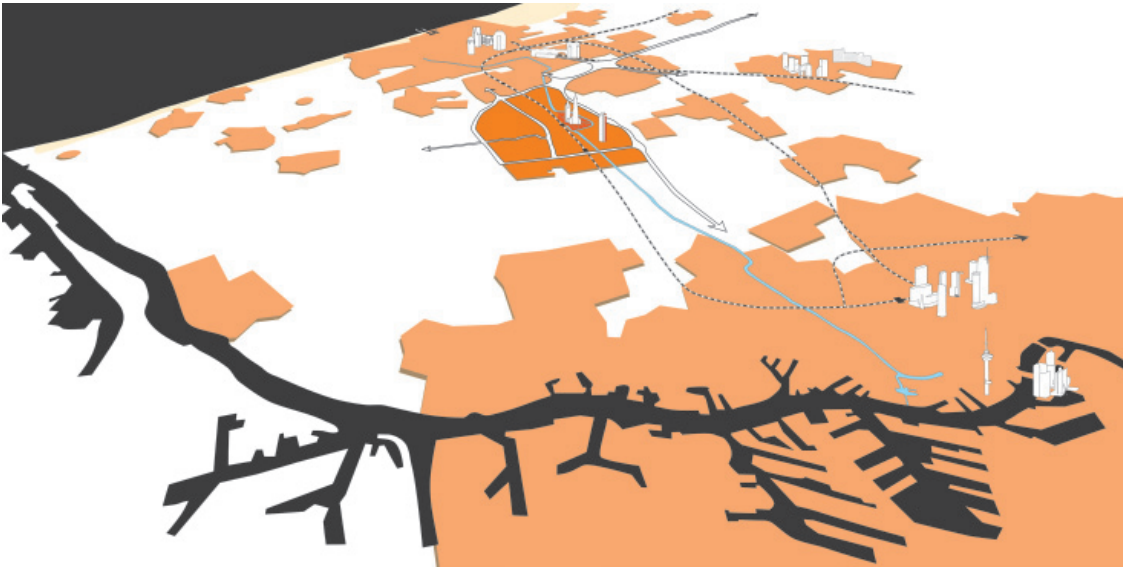




Delft in de regio

Historische stad



Kennisstad



Hoofdstuk 3 De bouwhoogten van Delft

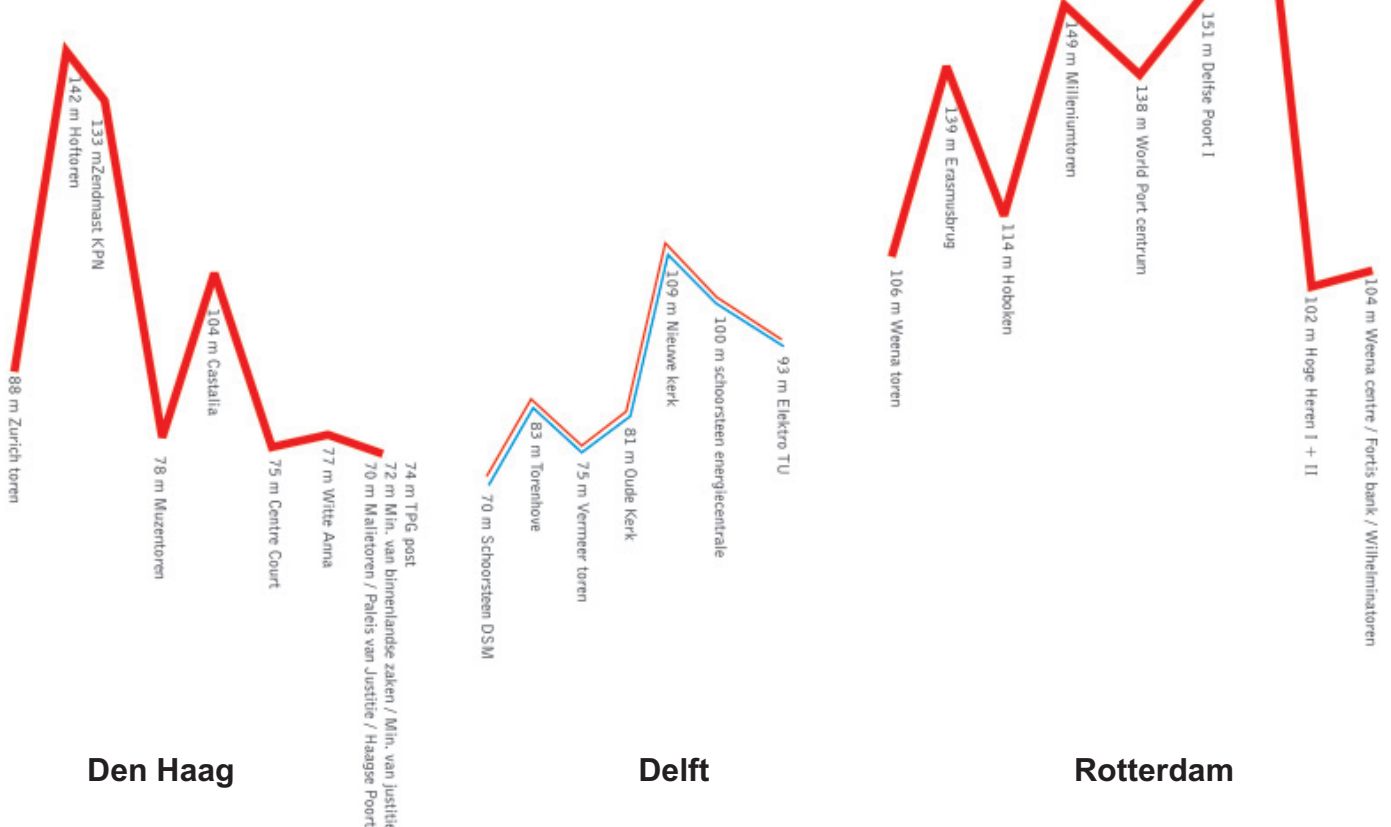
3.1 Delft als geheel TOP DOWN

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.

Bouwhoogten in de regio Delft



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.



Stad vanuit oost gezien



Stad vanuit noordoost gezien

Zicht op westrand Delft (Kuyperwijk)



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

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



Michiel de Ruyterweg



Mekelweg

Silo's de Boo



Schieweg noord, gezien vanuit trein



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

De negentiende-eeuwse 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

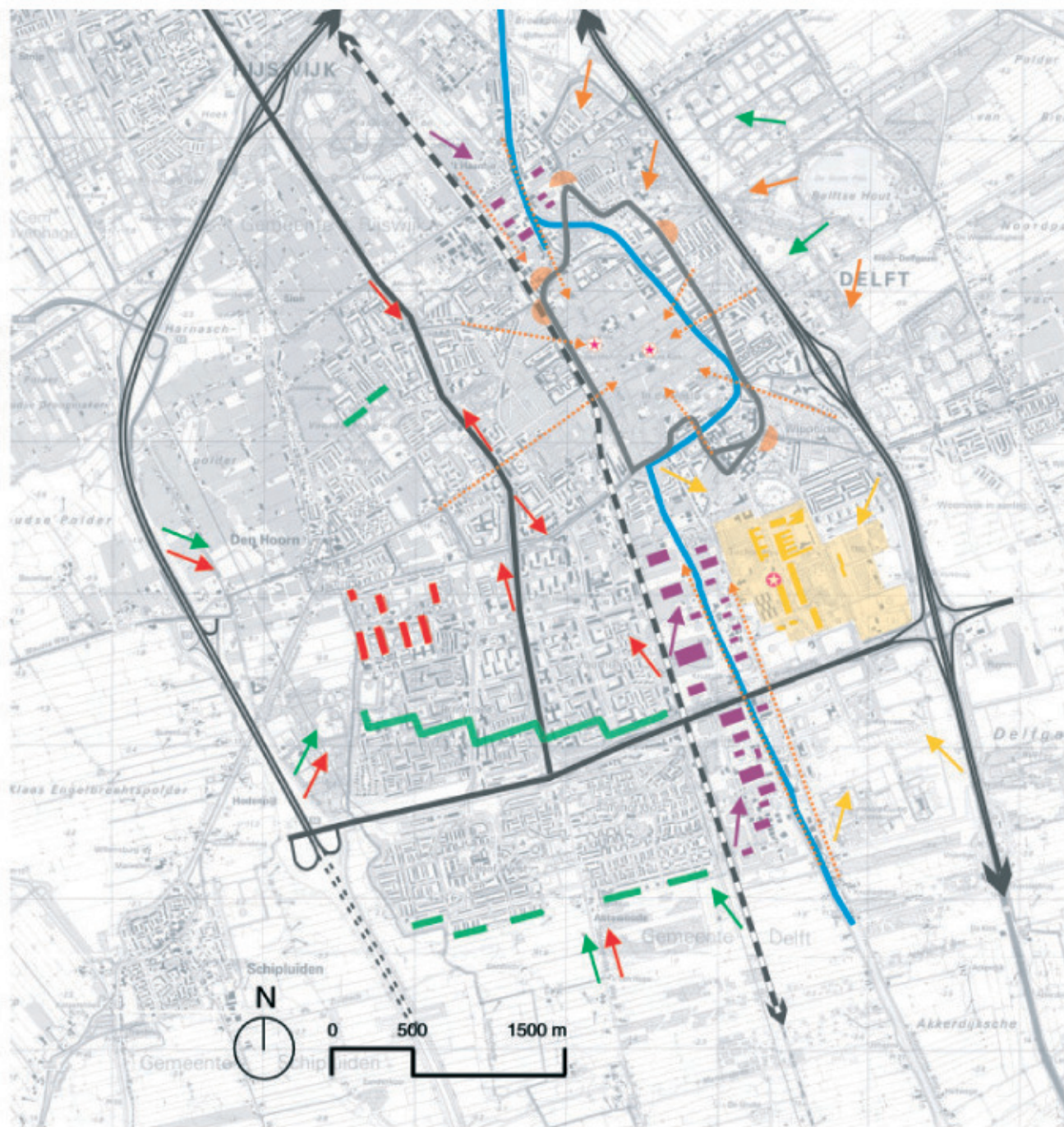


A13

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 3 Zichtlijnen en stadsbeelden



LEGENDA

	Zicht op: Historische stad		Stadsbeelden: Historische stad (entrees)
	Idem: zichtlijnen vrij houden		Kennisstad (concentratie)
	Kennisstad		Stad in het landschap (bebouwingszone)
	Stad in het landschap		19e eeuwse industriestad (complexen)
	19e eeuwse industriestad		Moderne woonstad (bebouwingszone)
	Moderne woonstad		
	Bestaande pieken		

Op de kaart Zichtlijnen en stadsbeelden 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 4 Dynamische Zones



LEGENDA



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.





Studentenflats B. v/d Polstraat

Faculteit Informatietechnologie



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.

Doel:

Zicht houden op historische binnenstad.

Beeld geven van de kennisstad.

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



A13 richting Rotterdam



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

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 vormt 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.

Mogelijkheden:

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



Schiezone ter hoogte van De Boo



Zicht over Vliet richting DSM

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 tijdperiodes. 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.



Buitenwatersloot met zicht op de Nieuwe Kerk

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.

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 entreepunten 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.