

Verslag

Online informatiebijeenkomst – Inspiratiesessie Verdichting en Hoogbouw

10 februari 2021

Op woensdag 10 februari vond een inspiratiesessie over Verdichting en hoogbouw plaats. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via videobelplatform Zoom. Er waren circa 42 deelnemers aanwezig.

Opening en welkom

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle deelnemers en vertelt dat zij vanavond het gesprek zal leiden.

Naar een Ruimtelijk Kwaliteitskader – Floris van der Zee (BURA urbanism)

BURA ondersteunt de gemeente Delft met het opstellen van het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) voor Schieoevers Noord. Daarin zijn onder andere bouwregels en kaders voor bouwhoogtes opgenomen. Floris legt uit dat het van belang is om na te denken over de manier waarop er in Schieoevers Noord gebouwd mag worden. Het is een bedrijventerrein dat langzaam transformeert naar een gemengd stedelijk gebied. Het is een groot gebied, waar ruimte is voor verschillende type ontwikkelingen. Vanwege de gunstige locatie in de stad en de ligging aan station Delft Campus kan een gedeelte van Schieoevers Noord in hoge bebouwingsdichtheden worden ontwikkeld, waarbij delen verderaf van het stationsgebied een lagere dichtheid krijgen. De hoogbouw is voorbehouden tot bepaalde en nader aangeduide indicatieve locaties.

Floris legt uit dat het onderwerp hoogbouw regelmatig leidt tot maatschappelijke discussies. Zijn torens wel wenselijk? Wat is er nodig om op een prettige manier te kunnen samenleven met je buurtbewoners? En hoe kun je er voor zorgen dat hogere gebouwen op een goede manier onderdeel van de stad worden?

BURA heeft eerder in opdracht van het College van Rijksadviseurs (CRa) onderzoek gedaan naar de combinatie van wonen en werken in hoge dichtheden (zie: [Guiding Principles Metro Mix](#)). Hierin komt onder andere naar voren dat de aansluiting van gebouwen op de openbare ruimte enorm van belang is. In gemengde gebieden kunnen prettige levendige straten ontstaan door de mix van functies. Zeker in gebieden met een hogere bebouwingsdichtheid is het wenselijk dat de onderste verdiepingen van gebouwen (plinten) actieve en toegankelijke functies hebben. Ook hogere bebouwing biedt dan ruimte op straatniveau voor

uitwisseling tussen de binnenruimtes en buitenruimte, waardoor er ook aanleiding is voor interactie en ontmoetingen tussen mensen.

Vervolgens legt Floris de relatie met Den Haag en Rotterdam en benoemt dat Delft onderdeel vormt van de regio als het gaat om het stadslandschap. Kijkend over de Schie is in de verte de bebouwing van Rotterdam te zien en wanneer je de andere kant op kijkt zie je de bebouwing van Rijswijk en Den Haag. Opvallend is dat er in Rotterdam en Den Haag tot grotere hoogtes wordt gebouwd. In de recent aangepaste hoogbouwvisie van Rotterdam zijn locaties aangewezen waar tot 150m gebouwd mag worden en in het centrum zelfs tot 250m. Het hoogste gebouw in Delft is de Nieuwe Kerk (109m). In het Ruimtelijk Kwaliteitskader is opgenomen dat in Schieoevers Noord niet hoger dan 95 meter gebouwd kan worden. Deze hoogte is toegestaan rondom station Delft Campus. De toegestane bouwhoogte loopt vervolgens af in de richting van de binnenstad. Daarmee biedt Schieoevers Noord ruimte voor hoogbouw, maar rekeninghoudend met de rest van de stad, de Delftse schaal, maat en stadsbeeld.

Floris vertelt dat door middel van verschillende regels in het RKK sturing wordt gegeven aan hoogbouw in Schieoevers. Er wordt gebruik gemaakt van categorieën laag-, midden- en hoogbouw. Op gebiedsniveau zijn zones voor verschillende toegestane bouwhoogtes aangewezen en is de aflopende bouwhoogte van station Delft Campus naar binnenstad leidend. Op gebouwniveau zijn regels voor slankheid, leefbaarheid en verjonging van gebouwen opgesteld. Het is van belang dat de openbare ruimte levendig wordt en de plint (begane grond) ruimte biedt voor ontmoeting en interactie. Daarbij moet hoogbouw aansluiten bij de stad op ooghoogte, met aandacht voor de menselijke maat. Ook is speciale aandacht nodig voor licht, lucht en ruimte, met voldoende zon in de openbare ruimte en het minimaliseren van windhinder. Floris toont voorbeelden van gebouwen met een stedelijke laag en een actieve plint die relatief breed is, met daarboven een terugspringende smallere toren. Door zo'n 'setback' wordt enerzijds windhinder tegengegaan en tegelijkertijd een zorgvuldige aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte vormgegeven.

Tot slot, benoemt Floris de leefkwaliteit in Schieoevers Noord. De buurten zullen een verschillend karakter krijgen wat zich ook uit in bebouwingsdichtheid en bouwhoogtes. Zo zal er in het Kabeldistrict meer mogelijkheid zijn voor hoogbouw, terwijl er in het Schiekwartier juist voornamelijk laagbouw komt en ook woningen met tuinen. Deze combinatie van bebouwing en diversiteit in het type omgevingen binnen Schieoevers maakt het een boeiend gebied, waar op termijn een mooie verrijking van het stadsgezicht van Delft kan ontstaan.

Verdichting en hoogbouw in het Kabeldistrict – Michiel van Loon (Met architecten en Planners)

Michiel licht toe dat het Kabeldistrict een eigen identiteit heeft, omdat het een combinatie is van allerlei uitersten. Zo is er sprake van oud (in de

vorm van de fabriek) en nieuw (de nieuwe gebouwen die eromheen worden gebouwd). Daarbij komt er een combinatie van hoog- en laagbouw, werken en wonen, maar ook stad en natuur (denk hierbij aan de rivier met groene oevers). Dit is natuurlijk niet voor iedereen interessant, zo'n specifiek woongebied, maar het is wel voor iedereen toegankelijk, benadrukt Michiel. Er worden namelijk woningen gerealiseerd voor elke bevolkingsgroep.

Vervolgens blikt Michiel weer even terug op de totstandkoming van het model. Dit begint met de Gemengde stad. Het Kabeldistrict is van oorsprong industrieel erfgoed en wordt getransformeerd in een gezonde leef- en werkomgeving. Bij deze transformatie moet er op het maaiveld zo min mogelijk steen komen en zoveel mogelijk groen op de daken waar mogelijk. Daarmee komt hij bij de ruimtelijke opbouw, die echt een variatie is van de drie bouwhoogtes. Hierbij is ook nagedacht over heat- en windtrapping, wat betekent dat er geen rijen gebouwen van dezelfde hoogte naast elkaar komen, maar een gevarieerd stadswefsel om zo blokkade van de wind en warmtebubbels te voorkomen.

Michiel sluit af met voorbeelden de begane grond en de daken: beide plekken bieden ruimte voor activiteiten, groenvoorziening en samenkomst. Hierbij wordt het voorbeeld van fietsvoorzieningen in de plint nog even teruggehaald uit de bijeenkomst over Deelmobiliteit.

Lessen uit de Vermeertoren – Jeroen Geurst (Geurst & Schulze architecten)

Jeroen is architect van de Vermeertoren in Delft en deelt zijn ervaringen met hoogbouw. Bij het realiseren van zo'n project, moet er aan een aantal dingen worden gedacht. Zo noemt Jeroen de schaduwval van het gebouw, de slankheid en het silhouet. Verder geeft hij aan dat het aantrekkelijk maken van de plint belangrijk is, omdat je daarmee een vriendelijker gezicht voor de toren creëert en de buurt betrokken houdt. In de Vermeertoren is sprake van gemengd wonen, oftewel, sociale huur, middeldure huur en koopwoningen. Dit vereist nog wat gewenning van beleggers, geeft Jeroen aan, maar naarmate er meer woontorens bijkomen zal dit geen probleem meer zijn. Jeroen sluit zijn presentatie af met een aantal foto's van het interieur van de toren en het uitzicht vanaf de bovenste verdieping.

Jolijn vraagt Jeroen welke tip hij heeft aan de ontwerpers van de hoogbouw in Schieoevers Noord en het Kabeldistrict. Volgens Jeroen moet er goed worden gekeken naar de positionering van de gebouwen, omdat ze redelijk dicht op elkaar staan in het ontwerp. Verder zouden beschaduwden en wind een probleem kunnen vormen. Jeroen geeft als tip dat er niet overal sprake kan zijn van een levendige plint. Het helpt ook al als de straten gewoon prettig worden om doorheen te lopen en je de levendigheid centreert op een aantal plekken.

Michiel geeft als reactie op de windzorgen wat meer inzicht in het vooronderzoek dat is gedaan voor de hoogbouw in het Kabeldistrict. Hij legt uit dat er gebruik is gemaakt van een windtunnel en maquette om dit te simuleren. Uit het onderzoek blijkt dat het Kabeldistrict redelijk

windluw is en wind in de hoogbouw voornamelijk door de randen wordt opgevangen. Er zal dus ook extra aandacht aan deze randen worden besteed. Op de plekken waar je kan lopen en fietsen zal worden gezorgd dat er nog steeds comfortabel kan worden gerecreëerd. Deze aspecten zijn dan ook meegenomen in de plintprogrammering en de 'hotspots' waar het gezellig wordt gemaakt.

Afsluiting

Jolijn sluit de avond af met een verwijzing naar de website waar alle documenten en presentaties op worden geplaatst. Jolijn geeft aan dat de kijkers zich kunnen aanmelden voor de nieuwsbrief en dat vragen via e-mail kunnen worden gesteld.

Vraag en antwoord

In totaal zijn er 11 vragen gesteld die door de aanwezige sprekers zijn beantwoord.

Huidige situatie
Hoe zijn jullie omgegaan met de bestaande situatie oftewel gevestigde bedrijven in het hoogbouw ontwerp?
Floris: Het is een langjarig traject om een gemixte omgeving te creëren in Schieoever Noord. De veranderingen zullen vooralsnog alleen plaatsvinden in de aangewezen gebieden zoals Kabeldistrict en Schiekwartier. Mocht er in de toekomst ook verandering optreden in de gebieden waar zich nu reeds gevestigde bedrijven bevinden, dan ondersteunt het RKK hierbij; de kaderstelling zorgt ervoor dat er een goede aansluiting is met omliggende gebieden. Voorop staat daarbij dat conform Ontwikkelplan, de bedrijven die er nu zitten, daar ook blijven en hun activiteiten kunnen voortzetten.
In de presentatie van Michiel waren er een aantal mooie beelden te zien waarin prachtige woonplekken worden gecreëerd. Maar als mensen er willen wonen, wordt er dan wel een realistisch beeld geschetst dat zij komen te wonen in een gebied met veel bestaande bedrijven?
Michiel: Communicatie is super belangrijk hierbij. We zitten nog niet in de fase van verkoopbrochures, maar in de stedelijke ontwikkeling. Maar als het moment daar is zal dat zeker worden meegenomen.
Social cohesie
Ik merk dat mensen een beetje bang zijn voor hoogbouw, want het zou onaantrekkelijk zijn en sociale cohesie verminderen. Hoe neem je deze angst en zorgen nou weg in een hoogbouwontwerp?
Michiel: Wat we in het verleden hebben geleerd is dat niet één architect zo'n groot gebied ontwerpt, maar dat we daar echt variatie in creëren. In eerste instantie als je die gezelligheid wilt en je zoekt hier mensen bij die het gezellig willen maken, dan moet je iets bieden. Iets waardoor ze de plek kunnen toe-eigenen.

Die zullen een belangrijke rol spelen in het gezellig maken en functioneren als een soort pioniers. Identiteit speelt hier ook een grote rol bij en het Kabeldistrict is hier bijzonder in.
De sociale cohesie kan je ook bereiken door op een andere manier te ontwikkelen. Bijvoorbeeld met andere woonvormen, waarbij er vanaf onderaan ook wordt ontwikkeld.
Derk van Schoten (gemeente Delft): Dat klinkt inderdaad een beetje als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), dat je met meerdere partijen opdrachtgever wordt van een gebouw. Ik ben daar zelf een voorstander van, want dat zorgt voor binding. Er zijn wel twee dingen belangrijk: ten eerste dat in deze ontwikkeling de gemeente grondeigenaar is en niet in de positie is om dit af te dwingen. Een ander punt is dat dit echt een grootschalige ontwikkeling is, waarin het gebied niet in één keer moet gaan draaien.
Joost Versluijs (Kondor Wessels Vastgoed/ Kabeldistrict): Er zijn al bewonersgroepen die zich bij ons hebben gemeld om dat te willen ontwikkelen. Het zeker een idee om te kijken wat de mogelijkheden zijn om dat in beperkte mate in dit project ook te doen.
Corona
Hoe verhoudt hoogbouw zich tot corona, hoe bewaar je dan die afstand, als je met veel mensen op een klein oppervlak woont? Bijvoorbeeld in de lift.
Michiel: De liftafmetingen weet ik nog niet precies. Maar ik zie dat er wel steeds meer behoefte is aan aanpasbaarheid, dat je je woning kunt aanpassen aan de behoeften die er op dat moment zijn. Een ander aspect is veel buitenruimte die er ook komt.
Tako Postma (Stadsbouwmeester Delft): Een goede vraag, maar ik denk dat het wel een beetje eng is om alle toekomstbeelden op corona af te stemmen. Wat ik wel zie is dat er steeds meer ontwikkeling zit in het maken van snellere liften en hiermee los je een deel van het probleem op. Daarbij worden er ook steeds meer gebouwen ontworpen met buitenruimtes in de gelaagdheid wat hier ook bij kan helpen. Wat ik nog wel wil meegeven is dat je met dit soort gebouwen niet een soort <i>gated community</i> moet creëren achter de fabrieksmuur om het zo te zeggen.
Michiel: Dit is inderdaad heel belangrijk om te voorkomen, je wilt niet een exclusief deel van Delft creëren. Daarom proberen we veel open ruimtes te ontwerpen die voor iedereen toegankelijk zijn.
Floris: Ik wil nog even terugkomen op het coronavraagstuk. Er wordt in het Schieoevers plan wel echt geprobeerd om ruimte te creëren om buiten te zijn, zoals het park dat aan de Schie wordt aangelegd. Daarmee wil ik zeggen dat het ook belangrijk is om te kijken naar een grotere schaal dan het gebouw zelf.
Ik maak me zorgen over de verdichting en de hoogte. We zitten nu in een pandemie en hoogbouw lijdt tot meer risico,

<p>zoals net ook al genoemd is met de liften en dergelijke. Ik zie geen lessen hierover die zijn meegenomen deze ontwerpen.</p>
<p>Albert Herder (Supervisor Schieoevers Noord): Ik denk dat het een terechte discussie is. De behoefte om te wandelen is enorm groot en het risico is groter met deze verdichting. Anderzijds, is het ook zo dat de gemeente de verantwoordelijkheid moet nemen om voldoende woningen te bouwen en die moeten ergens worden geplaatst. Het is altijd een zoektocht waar en hoe je dat gaat doen. We proberen dit natuurlijk altijd op een zo verantwoordelijk mogelijke manier te doen, met voorbeelden die net al genoemd zijn, zoals veel buitenruimte en snelle liften.</p>
<p>Hoogbouw</p>
<p>Als het ontwerp van de torens wordt platgelegd, dan kijk je eigenlijk tegen een muur van gebouwen aan. Je hebt dan als hoogbouw bewoner nauwelijks uitzicht en er worden enorme schaduwen gecreëerd. Ik maak me hier zorgen over.</p>
<p>Michiel: Er is een dichtheidsopgave, maar er zijn verschillende manieren om te voorkomen dat dit een muur wordt. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van een aantal perspectieven op ooghoogte en getoetst of er door- en uitzichten zijn. Er zal altijd vanuit een bepaalde hoek weinig doorkijk zijn. Maar wij willen wel de belangrijke stedelijke zichtlijnen beetpakken als de plek waar je op toetst en waar je het gebied ingaat. We passen verschillende hoogtes toe, waardoor het uitzicht vanuit de toren ook verschilt. En daarmee ook de zontoetreding. Die zal verschillen door de variatie aan hoogte en positionering van de gebouwen.</p>
<p>Verdichting</p>
<p>Waarom wordt er zoveel gebouwd in het Kabelgebied. Er zijn genoeg andere gebieden waar ontwikkeling kan plaatsvinden. De Omgevingsvisie geeft hoge cijfers die nu deels in één gebied worden gepropt.</p>
<p>Floris: Met betrekking tot de Omgevingsvisie kan ik helaas niet zoveel zeggen, want ik ben daarbij niet betrokken. Wat wel van belang is, is dat de gemeente zich inderdaad geconfronteerd ziet met de opgave om 15.000 woningen te realiseren. En dat is een fors aantal dat ergens een plek moet gaan krijgen. In zuidelijk Delft liggen kansen, met name op Schieoevers, vanwege de strategische ligging.</p>
<p>Overig</p>
<p>Dit plan wordt in 10 tot 15 jaar uitgevoerd, erg gefaseerd dus. Wat wordt als eerste gebouwd?</p>
<p>Michiel: In de presentatie zag je een plaatje met een plattegrond waar bouwblokken en weefselstraten te vinden zijn. Het is het meest voor de hand liggend dat er in één keer één bouwveld wordt gerealiseerd met meerdere gebouwen. Tegelijkertijd is het belangrijk dat de openbare ruimte ook klaar is als er mensen komen wonen en werken. Dit is lastig, maar de fasering is in principe per bouwveld. Dus meerdere gebouwen in één veld, zodat je een 'af stukje' Schieoevers hebt.</p>

Derk: Gaandeweg zit er wel flexibiliteit in het plan. Het gaat om 11 bouwvelden en er zal in het zuiden begonnen worden en dan gaandeweg omhoog worden gewerkt. Dit zal langs de spoorlijn gaan en weer naar beneden om het oude fabrieksterrein heen. En elk jaar zal er dan een volgend bouwveld worden gerealiseerd.

Deze plannen zijn bedoeld voor wat jongere mensen. Van 20 tot 60, maar ik merk dat er voor ouderen, 75 plussers, weinig is. Hoe zit het met voorzieningen voor deze groep?

Michiel: Volgens mij doelt u nu ook een beetje op de hofjeswoningen inderdaad. Maar qua voorzieningen zal dit redelijk gelijk zijn. Denk aan korte loopafstanden, bakkertje in de buurt en dergelijke.

De kwaliteit in dit project is gewaarborgd, dat zie je duidelijk terug. Maar waarom is er niet nagedacht over bepaalde planfiguren en organisatiemanieren, niet op klein schaalniveau, maar planologische visies op het gehele project? Dit oogt teveel als een bouwproductplanning.

Floris: Het is een groot gebied waar we het over hebben en ontwikkelingen zullen over verschillende decennia kunnen plaatsvinden, zonder dat we daar nu al alles over moeten willen vastleggen. Dat maakt het wellicht lastig om de schaal en het detailniveau van uitwerking in te schatten. In feite biedt de gemeente een kader voor planontwikkeling door enkel op hoofdlijnen sturing te geven. Dat omhelst een langtermijnvisie voor het gebied (zie het Ontwikkelplan) en draagt zorg voor goede fysieke condities, zoals aansluiting tussen verschillende ontwikkelingen binnen Schieoevers en met omliggende gebieden in de stad (zie Ruimtelijk Kwaliteitskader). Daarmee wordt ruimte en flexibiliteit geboden om op termijn er nog op een andere manier naar te kijken. Sommige onderdelen uit de vraag worden dus toegepast.

Derk: Ik zou nog een stapje verder terug willen gaan. We hebben een Ontwikkelplan gemaakt over wat we willen met het Schieoever-gebied. Dat werken we nu een stapje verder uit met het RKK. Het Kabeldistrict en Delfts Schiekwartier zijn twee voorstelplannen voor gebieden die nu ontwikkeld kunnen worden. Vervolgens zullen we met elkaar nadenken over de keuzes die de komende jaren gemaakt zullen worden in deze plannen. Ik vind dat we juist heel erg bezig zijn met de oproep die deze deelnemer doet.

De Wijde
Blik