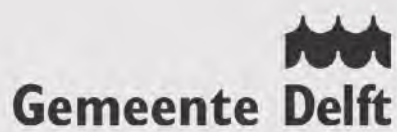


SCHIEOEVERS NOORD DELFT

Ruimtelijk kwaliteitskader | mei 2021



MaakSTAD aan de Delftse SCHIE



BURA
u r b a n i s m

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

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	5
1.1	DOEL VAN HET DOCUMENT	6
1.2	VIJF CENTRALE UITGANGSPUNTEN	8
1.3	MAAKSTAD SCHIEOEVERS ALS VERRIJKING VAN STAD EN REGIO	10
1.4	LEESWIJZER	14
2	RUIMTELIJK KWALITEITSKADER	17
2.1	DNA MAAKSTAD SCHIEOEVERS	18
2.2	ERFGOED	22
2.3	LANDSCHAPPELIJK KADER	30
2.4	RUIMTELIJK RAAMWERK	38
2.5	BOUWREGELS & BEELDKWALITEIT	58
2.6	MAAKSTAD MILIEUS	70
2.7	ACTIVERINGSPLEKKEN	98
3	KWALITEITSBEWAKING	107
3.1	ORGANISATIE EN WERKWIJZE	108



1 INTRODUCTIE

Het bedrijventerrein Schieoevers Noord verandert in een gemengd stedelijk gebied. Werken, wonen, voorzieningen en ontspanning zullen hier een plek krijgen en nieuwe combinaties vormen. Onder de naam MaakSTAD Schieoevers wordt vorm en inhoud gegeven aan een langjarig proces van stedelijke transformatie.

Om dit proces succesvol te laten verlopen, vindt de gemeente Delft het van belang om te kunnen sturen op een stedelijke identiteit en ruimtelijke samenhang, zowel binnen Schieoevers Noord als in relatie met de rest van de stad. Dit 'Ruimtelijk Kwaliteitskader' is opgesteld als middel om de belangrijkste onderwerpen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te kunnen borgen. Het gaat daarbij om de beeldkwaliteit en het karakter van het gebied, de menselijke maat en schaal in relatie tot bebouwing en hoogbouw, en een prettig leefklimaat in de openbare ruimte. Daarmee geeft het Ruimtelijk Kwaliteitskader houvast, is het richtinggevend en dient het als inspiratiebron.

Aan de oevers van de Schie ontstaat een levendig, divers en kleurrijk stuk stad. Een plek waar innovatie werkelijkheid wordt. Waar duurzaamheid en nieuwe ontwikkelingen elkaar ontmoeten. En waar wonen, werken en recreëren nieuwe combinaties vormen.

In 2019 heeft de gemeenteraad het 'Ontwikkelpplan Schieoevers Noord' en het Spelregelkader vastgesteld, waarin deze ambitie werd vastgelegd. Het gewenste beeld voor Schieoevers Noord is een levendig, gemengd stedelijk gebied. Met daarin speciaal ruimte voor kennisintensieve en innovatieve maakindustrie in Delft.

Het ontwikkelplan beschrijft de vijf uitgangspunten voor Schieoevers Noord:

- Een levendig gemengd stedelijk gebied
- Sociaal en cultureel divers
- Innovatieve maakindustrie
- Goede verbindingen en nieuwe mobiliteit
- Een gezonde en duurzame omgeving

Het Ontwikkelpplan en het Spelregelkader gaan er vanuit dat een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten nog verder wordt uitgewerkt. Dat gebeurt met het Ruimtelijk Kwaliteitskader. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit en legt de kaders vast voor ontwikkelingen binnen Schieoevers Noord op het vlak van de openbare ruimte en de bebouwing. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader vervangt voor Schieoevers Noord het bestaande hoogbouwbeleid.

Het document heeft een tweeledig doel. Enerzijds fungeert het als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten die in en aan het gebied werken. Anderzijds vormt dit document samen met het Ontwikkelpplan en het Spelregelkader de basis voor



Schieoevers Noord Ontwikkelpplan, juni 2019

kwaliteitsbewaking, de toetsing van bouwplannen en de bestemmings- en omgevingsplannen die voor de ontwikkeling worden gemaakt.

Aan de hand van kaderstellende regels en doelstellingen met toelichtende (ruimtelijke) principes en richtlijnen, wordt sturing gegeven aan de belangrijkste aspecten van de gebiedsontwikkeling op ruimtelijk vlak. Daarbij wordt gestreefd naar omgevingskwaliteit.

Het Ruimtelijk Kwaliteitskader is een rijk geïllustreerd document geworden, samengesteld met de grootste mogelijke zorg en inhoudelijk afgestemd met onder andere het Projectteam van de gemeente en het Kwaliteitsteam.



Levendig gemengd stedelijk gebied



Ruimte voor innovatieve maakindustrie



Sociaal inclusief en cultureel divers



Gezonde en duurzame omgeving



Goede verbindingen en nieuwe mobiliteit



CENTRUM
DEN HAAG

VLIET

CENTRUM
DELFT

SCHIEOEVERS
NOORD

SCHIE

MIDDEN-DEL LAND

CENTRUM
ROTTERDAM

NIEUWE MAAS

SCHIEOEVERS NOORD



Schieders Noord (oranje) te midden van
diversiteit aan stedelijke gebieden: woonwijken,
TU campus, binnenstad en Schieders Zuid

1.

Levendig gemengd stedelijk gebied

Delft heeft als stad de uitzonderlijke kans om het centraal gelegen bedrijventerrein Schieoevers Noord te transformeren tot een levendig en gemengd stedelijk gebied.



Dit gebied vormt de schakel tussen de historische binnenstad, de TU Delft-campus, de zuidwestelijke Delftse woonwijken en buitengebied Midden-Delfland. Het valt binnen de invloedssfeer van twee treinstations en is direct gelegen aan provinciale en rijkswegverbindingswegen. Bovendien stroomt de Schie door het gebied. Deze cultuurhistorische structuur verbindt Delft ook via het water met Den Haag, Rotterdam en Schiedam.

De strategische positie van Schieoevers Noord binnen Delft biedt perspectief voor nieuwe vormen van stedelijk gebruik. Het huidige extensief gebruikte bedrijventerrein vraagt momenteel om een vernieuwingslag.

Uitgangspunt is om het gebied te transformeren en functioneel

Noord een stedelijk gebied worden, waarin zowel gewerkt als gewoond wordt.

De ambitie is om evenveel woningen als arbeidsplekken te realiseren binnen het gebied. Zo wordt ingezet op een omgeving die een 16-uurs-dynamiek kent, waar plek is voor levendigheid, verrassing en ontspanning, en waar aandacht is voor sport, cultuur en onderwijs. Kortom, Schieoevers Noord als levendig gemengd stedelijk gebied. Met moderne woonvormen naast moderne werkvormen.

2.

Ruimte voor innovatieve maakindustrie

Schieoevers Noord is de plek voor de innovatieve en kennisintensieve maakindustrie in Delft. Doen, denken, maken en leren staan centraal in de 21e-eeuwse economie van dit



gebied. Ingezet wordt op een toekomst die voortbouwt op de rijke geschiedenis en het industriële karakter van het gebied. Dat gebeurt door ruimte te bieden aan de ontwikkelingen die passen bij Delft als 'hoofdstad van innovatie en technologie'.

De kennisintensieve maakbedrijven die eigenhandig de industriële revolutie 4.0 vormgeven en zo bijdragen aan een innovatieve en dynamische stedelijke omgeving, vinden hier hun thuis. De huidige bedrijvigheid in het gebied, gerelateerd aan de innovatieve maakindustrie en kennisintensieve R&D, kan zich ontwikkelen binnen een dynamische en ruimtelijk verdichtende omgeving. Bovendien moet Schieoevers Noord ruimte gaan bieden voor start-ups en scale-ups die een plek zoeken in Delft, maar die nu niet kunnen vinden. Dit biedt een

perspectief om de innovatieve bedrijvigheid te versterken met de naastgelegen TU Delft-campus. Tegelijkertijd wordt Schieoevers Zuid ontwikkeld tot het gebied dat plek biedt voor de zwaardere (watergebonden) meer klassieke bedrijvigheid.

Zo wordt een nieuwe fase ingeluid voor een sterk economisch ecosysteem, waarin Schieoevers een strategische positie inneemt binnen Delft en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag.

3.

Sociaal inclusief en cultureel divers

Delft ambieert inclusiviteit in de stad, zowel op sociaal vlak als op het gebied van economie en werkgelegenheid. De transformatie van Schieoevers Noord schept kansen om hier verder invulling aan te geven.



Een levendig en gemengd stedelijk gebied is van en voor iedereen. Dit vergt een rijk, breed en divers programma van functies in Schieoevers Noord. Naast een diversiteit in woningaanbod en een brede economische programmering, past een wezenlijk stedelijk programma. Hierbij wordt gedacht aan een mix van stedelijke (maatschappelijke) voorzieningen, stuwende en verzorgende bedrijven, als ook horeca en toeristisch aanbod. Bovendien is

er ruimte voor sport, cultuur en onderwijs in de planvorming. Een dergelijk gemixt programma van wonen, werken en voorzieningen, zorgt voor een dynamische en levendige omgeving. Daarbij bevorderen zowel de programmatische invulling als de inrichting van de ruimte, de mogelijkheden voor ontmoeting en uitwisseling.

Bovendien wordt de planvorming voor Schieoevers Noord gezien vanuit de context van Delft als geheel. Daarbij moeten de ontwikkelingen in het gebied ook een positieve bijdrage leveren aan de directe omgeving. Een nieuwe stap voor het Schieoevers-gebied betekent daarmee potentieel ook dat de uitstraling van de ontwikkelingen uiteindelijk de grenzen van het plangebied ver zal gaan overstijgen.



4.



Gezonde en duurzame Omgeving

Een levendig gemengd stedelijk gebied biedt kansen om een gezonde en duurzame omgeving tot stand te brengen. Functiemenging en intensief ruimtegebruik dragen bij aan de haalbaarheid van oplossingen voor hedendaagse ruimtelijke

uitdagingen, bijvoorbeeld om kringlopen te sluiten, op een duurzame wijze in energie te voorzien en gezonde mobiliteitsconcepten door te voeren.

Een prettige leefomgeving om in te wonen en te werken vraagt ook om aandacht voor de inrichting van de ruimte en de kwaliteiten daarvan voor mens, plant en dier. Groen en blauw vormen de ruimtelijke dragers van een robuust ruimtelijk raamwerk. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten binnen Schiedamschenoord vormen de basis, zoals de groene omgeving van het Krulthuis en de Schie als groen-blauwe long.

Bij de vormgeving en inrichting van het raamwerk wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor ontspanning en beweging in het gebied, rustige en stille plekken dicht bij huis, goede aansluitingen op de omgeving en verbindingen naar het buitengebied. Daarnaast wordt er ruimtelijk ingespeeld op de gevolgen van klimaatverandering (zoals hitte, zware regenbuien) en zijn er juist ontwerpkansen op basis van weersinvloeden (plekken in de zon, in de schaduw en uit de wind).

Niet zoals voor de openbare ruimte worden ook op de private gronden hoge ambities gesteld voor het tot stand brengen van een gezonde en duurzame leefomgeving. Daarbij wordt gestimuleerd om op innovatieve en geïntegreerde wijze oplossingen te vinden voor energie, klimaat, biodiversiteit, gezondheid, groen en een circulaire economie.

5.



Goede verbindingen en nieuwe mobiliteit

De transformatie van Schiedamschenoord naar een levendig en gemengd stedelijk gebied, vereist een nieuwe kijk op het gebruik van het gebied en een daarbij passende mobiliteitsvisie, ruimtelijke structuur en fysieke inrichting.

Voorop staat dat er bij intensivering van het ruimtegebruik en de inzet op functiemenging een verandering noodzakelijk is in de mate van autoafhankelijkheid van Schiedamschenoord. Nabijgelegen provinciale en rijkswegverkeerswegen staan qua verkeerscapaciteit onder druk. Echter, de gunstige ligging van station Delft Campus binnen het gebied is een omstandigheid die nieuwe vormen van stedelijk gebruik op deze locatie mogelijk maakt. Bovendien ligt ook het vernieuwde station Delft op loopafstand.

Het ontwikkelplan voorziet in een compleet mobiliteitspakket voor Schiedamschenoord. Binnen de integrale visie worden duurzame en schone vormen van mobiliteit gestimuleerd. De ambitie is om een modaliteitsverschuiving tot stand te brengen door in te zetten op lopen, fietsen, (innovatieve vormen van) openbaar vervoer en nieuwe mobiliteitsconcepten (deelauto's, mobiliteitshubs, etc.).

Het streefbeeld is een overzichtelijke, toegankelijke en goed op de context aangesloten stedelijke omgeving, met maximaal comfort voor fietsers en voetgangers en voldoende ruimte voor spelen en ontmoeten. Er is speciale aandacht voor logistieke ontvlechting, met als inzet een veilige openbare ruimte en het voorkomen van hinder door een mix aan bedrijvigheid en woningen. Hierbij is het ruimtelijk mogelijk om het werk- en industrieverkeer strategisch te scheiden van de stromen aan langzaam verkeer.

1.3 MAAKSTAD SCHIEOEVERS ALS VERRIJKING VAN STAD EN REGIO

Onder de naam MaakSTAD wordt vorm en inhoud gegeven aan de langjarige transformatie van Schieoevers Noord. Daarmee wordt het gebied als een onderscheidend en verrijkend gebied gepositioneerd in de Delftse context als onderdeel van de Zuidelijke Randstad en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

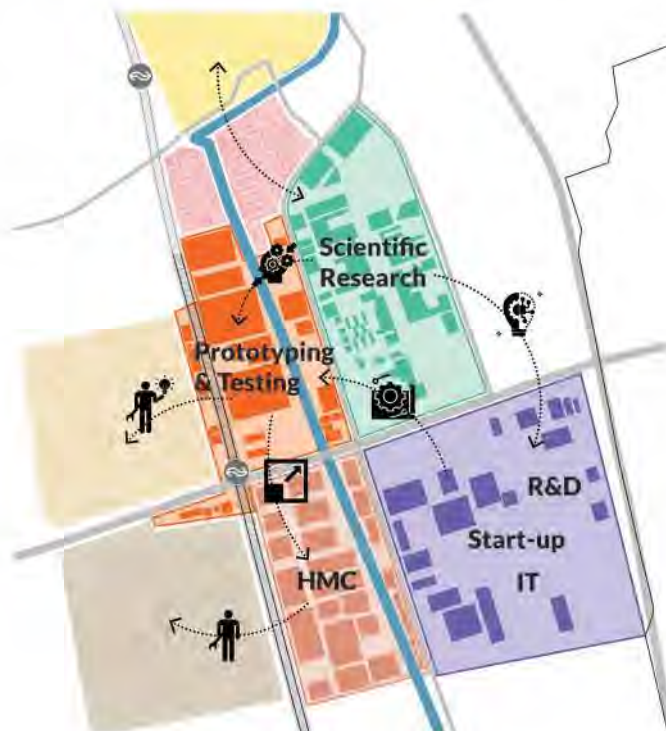
Het gebied heeft een gunstige ligging, te midden van de historische binnenstad, omliggende woonwijken, de TU Campus en buitengebied Midden-Delfland. Dat biedt de mogelijkheid om met de ontwikkeling van Schieoevers Noord de bestaande stad verder te versterken.

Schieoevers Noord biedt kansen voor sterke ruimtelijke intensivering en menging van functies (werken en wonen) op een regionaal goed bereikbare en strategische locatie, met de aanwezigheid van Station Delft Campus.

Vanuit deze optiek kan de locatie van Schieoevers Noord een belangrijke bijdrage leveren aan het verwezenlijken van verschillende maatschappelijke opgaven. Denk daarbij aan het realiseren van nieuwe arbeidsplaatsen, het vergroten en verbreden van het woningaanbod, het verbeteren van het vestigingsklimaat voor de maakindustrie, duurzaamheidsdoelstellingen, een hoge leefkwaliteit en het versterken van de sociaal-culturele samenhang.

De ontwikkelmogelijkheden van zuidelijk Delft kunnen bovendien aangewend worden om een stedelijke kwaliteitssprong te maken met goede routes, groene verblijfsplekken en groen-blauwe verbindingen in zowel oost-west-richting als noord-zuid-richting. De aanwezigheid van station Delft Campus en de nabijheid van de TU-campus, zorgen voor een belangrijke basis om met de MaakSTAD een compleet interactief milieu in zuidelijk Delft tot wasdom te brengen.

Op basis hiervan kan de verstedelijking van Schieoevers Noord worden aangewend om de koers uit te zetten naar een onderscheidend, gemengd stedelijk milieu. Een aanvulling op het bestaande palet van leefomgevingen in Delft en directe omgeving, waarin ruimte is voor een bijzondere mix van wonen, werken én voorzieningen in één gebied. Passend bij het karakter van Delft als kennis- en innovatiestad, en met een specifieke focus op ruimte voor de maakindustrie.







Zuidvleugel Randstad
Stedelijke milieus in de Zuidelijke Randstad



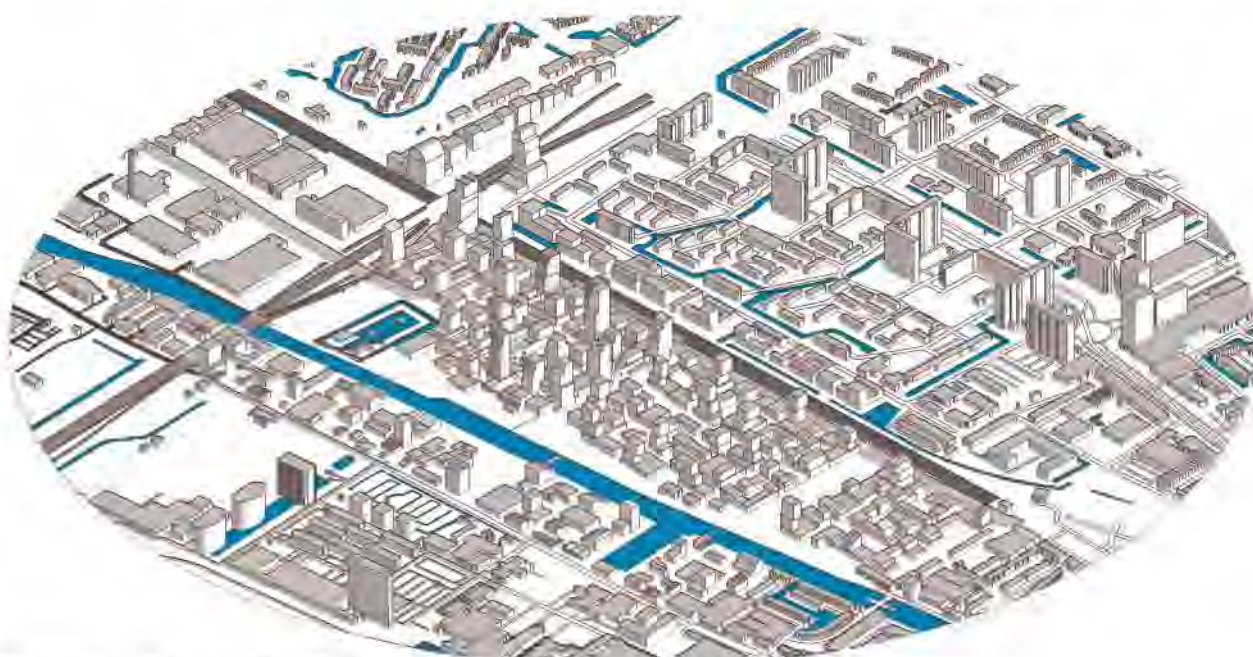
Landschapspark Zuidvleugel
Groenblauwe structuren in de Zuidelijke Randstad



bron: Ruimtelijk-economische visie Delft 2030, december 2017



bron: Discussienota - Verstedelijking Provincie Zuid-Holland
Koers en inzet, december 2017



Voorbeelduitwerking van transformatie van Schieoevers Noord in stedelijke context



Zicht over Schieoevers Noord met op voorgrond de kabelfabriek, kijken over de Schie richting de binnenstad met in de verte de skyline van Den Haag.



Zicht op Schieoevers Noord van het centrum van Delft (bron: Siebe Swart)

Het document is opgezet in drie hoofdstukken. Na dit introducerende hoofdstuk volgt in hoofdstuk twee het inhoudelijke gedeelte van het Ruimtelijk Kwaliteitskader. Tot slot wordt in hoofdstuk drie ingegaan op de organisatie en werkwijze met betrekking tot kwaliteitsbewaking.

De opbouw van hoofdstuk twee wordt hier nog nader toegelicht. Het hoofdstuk opent met 'DNA MaakSTAD Schieoevers' - een overzicht van principes die leidend zijn voor de gehele gebiedstransformatie. Het DNA vormt de grondslag voor de daaropvolgende inhoudelijke onderdelen. In totaal volgen een zestal thematische paragrafen, met specifieke kader- en doelstellingen. Dit geheel is hiernaast schematisch weergegeven.

Vertrekkend vanuit de bestaande kwaliteiten worden het erfgoed en de waardevolle karakteristieken in beeld gebracht. Vervolgens wordt uitgezoomd en met een landschappelijke blik naar het gebied gekeken. In de paragraaf over het 'ruimtelijk raamwerk' voor de transformatie van het gebied wordt de ruimtelijke hoofdopzet behandeld. Tevens worden de verschillende elementen binnen het raamwerk met ieder een eigen functionaliteit, karakter, sfeer en maatvoering toegelicht. De paragraaf over 'MaakSTAD milieus' introduceert zes verschillende woon-werk-omgevingen binnen het gebied. Deze omgevingen sluiten op elkaar aan, maar verschillen ten opzichte van elkaar qua ruimtelijke kenmerken. Tot slot wordt ingegaan op de 'activeringsplekken'. Dit zijn de bijzondere en waardevolle plekken waar het stedelijke leven zich zal tonen door een interessante mix van functies, openbare ruimte, cultuurhistorie en kruising van routes.

Op de volgende pagina's zijn de opgestelde facetkaarten gezamenlijk weergegeven. Zij worden inhoudelijk behandeld in hoofdstuk twee bij de desbetreffende paragraaf. Opdeling in inhoudelijke thema's maakt de complexiteit van het geheel hanteerbaar en stuurbaar. Echter, begrip van de gelaagdheid en de onderlinge samenhang van alle facetten is essentieel om tot een succesvolle gebiedstransformatie te komen.

In hoofdstuk 2 wordt tevens gebruikt gemaakt van een onderscheid tussen 'kaderstelling' en 'doelstelling'. Het verschil tussen beide wordt hieronder toegelicht.

Kaderstellend (met harde regels):

Kaderstelling vindt plaats aan de hand van kaderstellende regels. Zij vormen uitgangspunten voor ontwerp en ontwikkeling. Er dient aan deze kaderstellende regels te worden voldaan. Deze regels zijn hard en toetsbaar, zodat plannen op integrale wijze beoordeeld kunnen worden.

Kaderstellende regels zijn herkenbaar opgenomen in het document in een vlak zoals hier weergegeven.

Kaderstellend: profielmaten lange lijnen raamwerk, contouren Schiepark, bouwhoogtes.

Doelstellend (met richtlijnen):

De doelstelling is een beoogd resultaat. Deze zijn geformuleerd om na te streven. In het document wordt daarbij veelal gewerkt met ruimtelijke richtlijnen. Zulke richtlijnen zijn opgesteld ter ondersteuning om de doelstelling te kunnen bereiken. De richtlijnen kunnen geïnterpreteerd worden en hier mag van worden afgeweken als het beoogde resultaat ook beargumenteerd op andere wijze behaald kan worden. Richtlijnen worden veelal getoond in de vorm van ontwerpprincipes. Hierbij wordt op kernachtige wijze de ruimtelijke essentie verbeeld en omschreven. Zo'n ontwerpprincipes vraagt nog om een toepassing en doorvertaling in het daadwerkelijke ontwerp.

Doelstellend: sferen van raamwerklijnen, levendige stad op ooghoogte, beeldkwaliteit architectuur, onderscheidende MaakSTAD milieus, activeringsplekken.

Ruimtelijk Kwaliteitskader:

DNA MaakSTAD Schieoevers

Negen principes die ten grondslag liggen aan de transformatie van Schieoevers Noord naar een levendig stedelijk milieu.

1. Geef vorm aan de MaakSTAD
2. Schie en oevers centraal
3. Vervlochten met zijn omgeving
4. Industrieel, rauw & ruw
5. Verankerd op zijn plek
6. Samenwerking met de bestaande stad
7. Uitnodigende buitenruimte
8. Duurzaam natuurlijk
9. Ruimte laten voor verrassing

kaders & doelstellingen

Erfgoed

- Schieoevers door de tijd
- Ruimtelijke karakteristieken met cultuurhistorische waarde

Landschappelijk kader

- Naar een duurzaam watersysteem
- Schie als landschappelijke identiteitsdrager voor de MaakSTAD

Ruimtelijk raamwerk

- Vulcanusweg
- Schielaan
- Hartlijn
- Schiepark
- Rotterdamseweg
- Oost - west slagen

Bouwregels & beeldkwaliteit

- Levendige stad op ooghoogte
- Bouwhoogte
- Beeldkwaliteit architectuur

MaakSTAD milieus

- Stationskwartier
- Schiehallen Zuid
- Schiehallen Midden
- Schiehallen Noord
- Schieveld
- Spoorstrook

Activeringsplekken

- Nieuwe Haven Delft
- Sprong over de Schie
- Kruithuis
- Stationsplein Delft Campus



Erfgoed



Ruimtelijk
raamwerk



Bouwregels &
beeldkwaliteit



MaakSTAD
milieus



Activeringsplekken

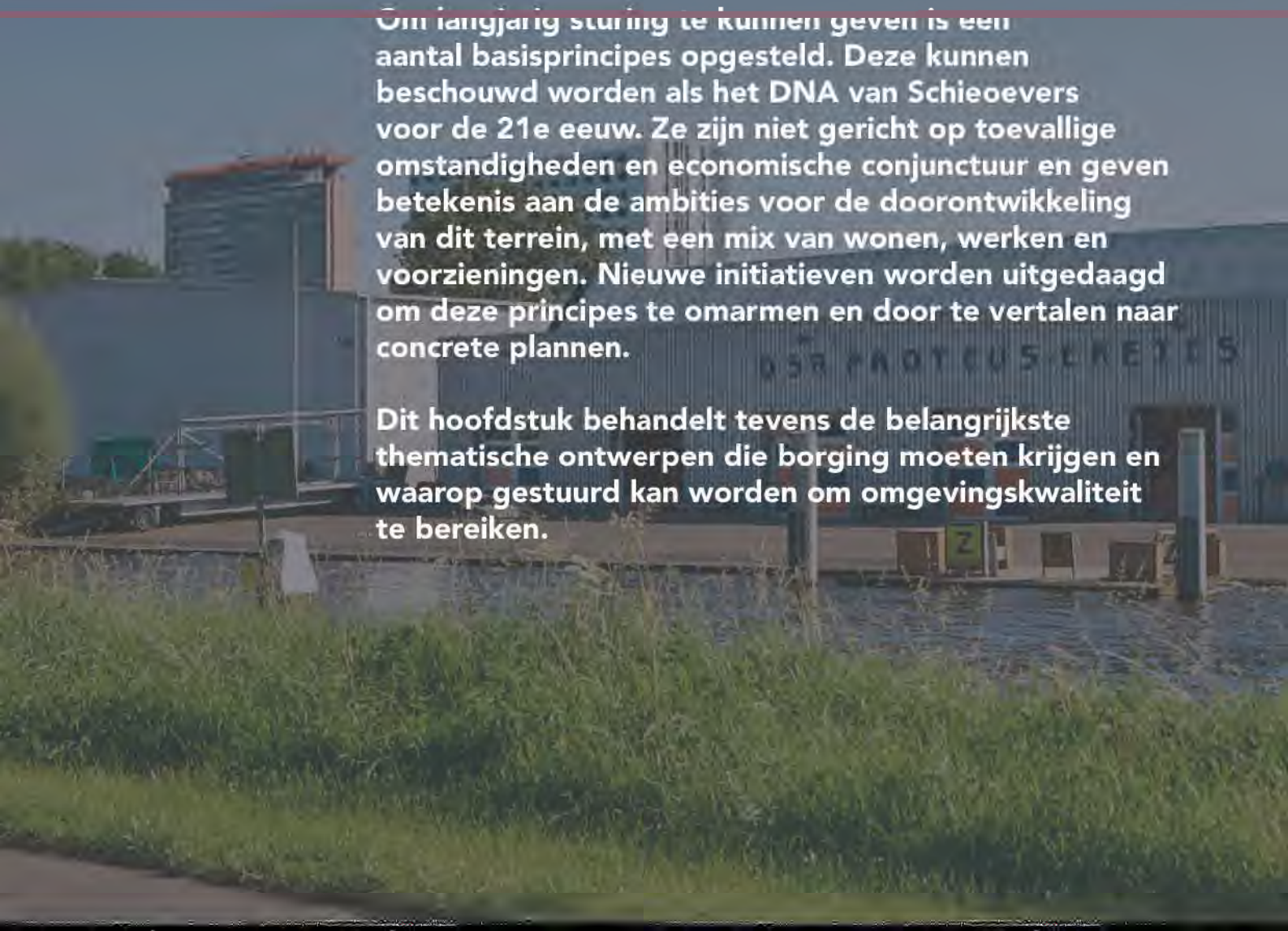


2 RUIMTELIJK KWALITEITSKADER

De transformatie van bedrijventerrein Schieoevers Noord naar stedelijk gebied is gaande. Het is een geleidelijk proces, waarin stap voor stap een steeds stedelijker, levendiger en gemengder gebied ontstaat.

Om langjarig sturing te kunnen geven is een aantal basisprincipes opgesteld. Deze kunnen beschouwd worden als het DNA van Schieoevers voor de 21e eeuw. Ze zijn niet gericht op toevallige omstandigheden en economische conjunctuur en geven betekenis aan de ambities voor de doorontwikkeling van dit terrein, met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe initiatieven worden uitgedaagd om deze principes te omarmen en door te vertalen naar concrete plannen.

Dit hoofdstuk behandelt tevens de belangrijkste thematische ontwerpen die borging moeten krijgen en waarop gestuurd kan worden om omgevingskwaliteit te bereiken.



Principes die ten grondslag liggen aan de transformatie van Schieoevers Noord naar een levendig stedelijk milieu. Met de principes worden initiatiefnemers uitgedaagd om hun plannen uit te werken in de geest van MaakSTAD.

01

Geef vorm aan de MaakSTAD

Werken was altijd onderdeel van de Schieoevers. Het heeft door de grote hallen en ruime wegen het DNA van het gebied bepaald. Maar het DNA kenmerkt zich ook door het nu al aanwezige ondernemerschap op maak- en creatief gebied. **Schieoevers is een 'MaakSTAD'.** Er is ruimte voor maakbedrijven en kleine zelfstandige werk- en atelierruimtes, die goed te combineren zijn met stedelijk wonen. In zo'n wijk is er altijd wel reuring. Zowel overdag, buiten werktijden als in het weekend. Dat is aantrekkelijk voor bewoners en bedrijven.

02

Schie en oevers centraal

Voortbouwend op de geschiedenis is de Schie met zijn oevers de 'lifeline' van de ontwikkeling. Zowel landschappelijk, ruimtelijk als functioneel verbonden. Denkend vanuit de dwarsdoorsnede, tussen spoor en Rotterdamseweg, liggen **de Schie en zijn oevers centraal in het gebied en zijn alle plannen verbonden.** Initiatiefnemers dagen we uit om hier met hun plannen op in te spelen, zowel met de gebouwen als met de buitenruimte. Kansen zijn er om energie te halen uit het water door onder andere warmte/koudesystemen, nieuwe transportsystemen over water, en de openbare oevers met groen te verbinden tot diep in aanliggende gebieden.

03

Vervlochten met zijn omgeving

Van een besloten, naar binnen gericht gebied, naar een open en levendig gebied waar mensen graag verblijven. Schieoevers is letterlijk verbonden in alle windrichtingen en wordt **verbonden met fysieke aansluitingen,** zoals een tunnel onder het spoor, watertaxi's en bruggen over de Schie. Gebouwen oriënteren zich specifiek naar de Schie of de omgeving en **sluiten aan in menselijke maat en schaal.** Ook het programma vervlecht zich met zijn omgeving. Onderdelen houden niet op bij de plangrenzen, en plangrenzen zijn niet het beginpunt voor het programma.

04

Industrieel, rauw & ruw

Schieoevers Noord maakt gebruik van het **industriële karakter.** De wijk straalt trots op de geschiedenis uit. Daarnaast kan de **ligging aan het water** voor iedereen in het gebied betekenis krijgen. Samen met de **maakindustrie en de kleine ambachtelijke bedrijvigheid** vormen de woningen het hart van de identiteit van het Schieoevers-gebied. Schieoevers Noord heeft een hoge diversiteit aan gebouwen, functies en structuren. De **architectuur heeft een industriële karakter en is rauw, ruw, en niet te gepolijst.** Een stuk stad dat intensief en verschillend wordt gebruikt, waar oud en nieuw hand in hand gaan en waar zowel oude als nieuwe bewoners zich thuis voelen. In alle deelgebieden is er een samenhang met het industriële karakter; zij het in verschillende uitingen.

05

Verankerd op zijn plek

De geschiedenis van de plek is onze belangrijkste inspiratiebron. Wij bouwen voort op de geschiedenis, met zijn structuur van smalle diepe polderkavels, de ontginning langs het water, de geschiedenis van de metaalindustrie en de grote maat van de hallen. Verspreid over het plangebied blijft waardevol erfgoed behouden of worden onderdelen hergebruikt. De Schie en zijn oevers komen weer centraal te liggen, en overblijfselen en verhalen uit het industriële verleden worden zichtbaar.

06

Bouwensembles voor een levendige stad

Wij zien een gemengd stedelijk milieu met een rijke functiemix over het hele gebied en binnen ieder bouwveld. **Ontwikkelingen zijn samengesteld uit verschillende gebouwtypen**, die stoer wonen, werken en voorzieningen met elkaar combineren.

In gebouwplinten is een mix aan wonen, werken/voorzieningen gewenst, voor het vergroten van de levendigheid. Een royale plinthoogte maakt de begane grond en de eerste verdieping inzetbaar voor uiteenlopend gebruik. **Functiemenging vraagt ook adaptief ruimtegebruik** en gebouwen met ruimtes waar meerdere gebruikers faciliteiten kunnen delen. De aantrekkelijkste, cultuurhistorische industriële werkgebouwen en voorzieningen blijven staan. De nieuwbouw plooit zich hieromheen. De **stedelijkheid en levendigheid** van Schieoevers Noord wordt geborgd door **prettige aansluitingen tussen gebouw en openbare ruimte**, waarbij er speciale aandacht is voor uitwisseling tussen binnen- en buitenruimte. De **combinatie van bestaande en nieuwe bebouwing** met op de aangegeven plaatsten hoogbouw zorgt samen met 'specials' of iconische gebouwen voor de identiteit van Schieoevers Noord als 'MaakSTAD'. Het maakt de 'MaakSTAD' herkenbaar op afstand.

07

Uitnodigende buitenruimte

De buitenruimte wordt contrastrijk en gevarieerd ingericht, zodat deze verschillende gebruikers bedient en **de buitenruimte ook gebruikruimte is**, met excellente plekken voor verblijf, ontmoeting en interactie. Er zijn sferen met rust, reuring en ruis. Grote delen van het gebied worden autoluw ingericht, waarbij gebruik van fiets of deelmobiliteit wordt gestimuleerd. De MaakSTAD is bovendien walkable, ofwel uitnodigend voor de voetganger. Kleine parkjes, pleintjes en speelplekken scheppen ruimte in de bebouwingsstructuur. De **openbare ruimte zal uitnodigen tot bewegen**. Er wordt gezocht naar **dubbelgebruik**, zoals gemengd gebruik door bedrijven en bewoners. De 'maakvloer' verbindt binnen en buiten en nodigt uit tot gebruik. Parkeren en logistiek worden op logische wijze in het ontwerp meegenomen. De bedrijven zijn goed bereikbaar voor bedrijfsvoertuigen, werknemers en bezoekers. De openbare ruimte is veilig voor alle voetgangers en fietsers (jong en oud, snel en langzaam), op elk moment van de dag. Op bepaalde plekken kan de openbare ruimte desgewenst door bewoners beheerd worden. Het gebruik is openbaar, maar het beheer kan liggen bij een gemeenschap. Dit bevordert **eigenaarschap**.

08

Duurzaam natuurlijk

In Schieoevers Noord wordt hoog ingezet op duurzaamheid, zoals energieneutraal en gasloos bouwen. Dit met een ambitie die een nieuwe standaard zet voor Delft, maar die nog wel technisch en financieel haalbaar is. Belangrijke thema's zijn aanpassing aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie), **duurzame energie**, en natuur-inclusief en **circulair bouwen**. Deze thema's gaan goed samen met de industriële en stoere sfeer op het terrein.

Aanvullend is gekozen voor het thema **gezondheid** in brede zin. Dat betekent dat er extra aandacht is voor onderwerpen als groen, water, sport, mobiliteit, vergroening van de bebouwing en gezonde bouwmaterialen, inclusief maatregelen voor een goed akoestisch klimaat en geluid van bedrijven, spoor en wegverkeer.

09

Ruimte laten voor verrassing

Niet alles laat zich regelen. Wij houden op lange termijn **ruimte voor onverwachte initiatieven, smaakmakers, inspirerende ondernemers** of binnen het DNA passende coöperatieve woonblokken. Er is ruimte voor enige 'regelluwigheid' en wij reserveren letterlijk ruimte voor onbekende toekomsten, wijzigingen in lifestyle of gebruik. In ruime mate en in brede zin. Dit geeft mogelijkheden om initiatieven te verbinden aan Schieoevers die verder gaan dan hun eigen voorkeur. Initiatieven die met ziel en zaligheid bijdragen aan Schieoevers. Het stimuleert het eigenaarschap, ofwel: "wij zijn Schieoevers".



Foto boven:
Veerpontje tussen de verschillende vestigingen van de Nederlandse Kabel Fabriek.

Foto rechts:
Luchtfoto 1972, naar het zuiden met vooraan de binnenstad met rechts de Constructiewerkplaatsen, gevolgd door de metaalbedrijven. De Rotterdamseweg (links) was destijds nog de bebouwingsgrens, net als de Kruithuisweg.



2.2

ERFGOED

2.2.1 Schieoevers door de tijd

De Schie centraal

Ontwikkelingen en verhalen die voor het ontstaan en de ontwikkeling van de stad Delft van belang zijn, hebben ook in het Schiegebied hun sporen nagelaten. Denk aan de ontginning en inpoldering die het landelijk gebied gereed maakte voor gebruik, voornamelijk voor landbouw en veeteelt. De komst van Willem van Oranje in 1572 betekende de afbraak van alle stenen gebouwen aan de zuidkant van de binnenstad en daarmee de afbraak van klooster Koningsveld, het voormalig hof van de graven van Holland, initiatiefnemers van de ontginning. De klei die voor de plateelnijverheid werd gebruikt, kwam van de aardwasserijen die in de periode 1650-1750 op de oostelijke Schieoever waren gevestigd. De kruitramp leidde tot bebouwing van de westoever met het Kruithuis in 1660. Daar was ook het galgenveld; beide zaken die je liever niet in de buurt wilde hebben. De industriële revolutie betekende grootschaligheid. Niet alleen van de producten, maar ook van de bouwwerken – van werkplaats naar fabriek. Daarvoor was ruimte nodig. Een voormalige buitenplaats op de oostoever bood in 1868 plaats aan de Nederlandse Cementsteen Fabriek. Dat was de eerste industrie aan de zuidzijde van Delft, net wat eerder dan de Gistfabriek aan de noordkant. De ontwikkeling van Delft van regionale marktstad en nijverheidsstad naar industriestad nam hiermee wezenlijke vormen aan.

Oorlogstuig en elektriciteitskabels

Voor de Schieoevers verdient de metaalindustrie speciale aandacht. Vanouds lag in Delft oorlogstuig opgeslagen, dat in tijden van oorlog werd verspreid en in vreedstijd werd gerepareerd en opgeslagen. Reparatie gebeurde in de Artillerie-inrichtingen, later de Constructiewerkplaatsen genoemd. Deze lagen vanaf het einde van de 17de eeuw tot in het eerste kwart van de 20ste eeuw op de Houttuinen, aan de zuidwestzijde van de stad. Dit betekende ook werk voor bijkomende bedrijven, zoals glasblazerijen, maar vooral instrumentmakerijen. De schaalvergroting die de industriële revolutie met zich meebracht, zorgde ervoor dat de metaalnijverheid zich uitbreidde van de Constructiewerkplaatsen naar het zuiden over de westoever van de Schie. Juist daar vestigden zich vooral bedrijven, zoals Braat, Spoorijzer, Pletterij Van Enthoven en de Nederlandse Kabelfabriek (NKF), die metaal als grondstof verwerkten. Dankzij de elektrificatie van Nederland werd vooral de Kabelfabriek een grote speler in dit veld – tot in de jaren 70 van de 20ste eeuw. In de loop der tijd nam de fabriek hallen van de andere metaalverwerkende

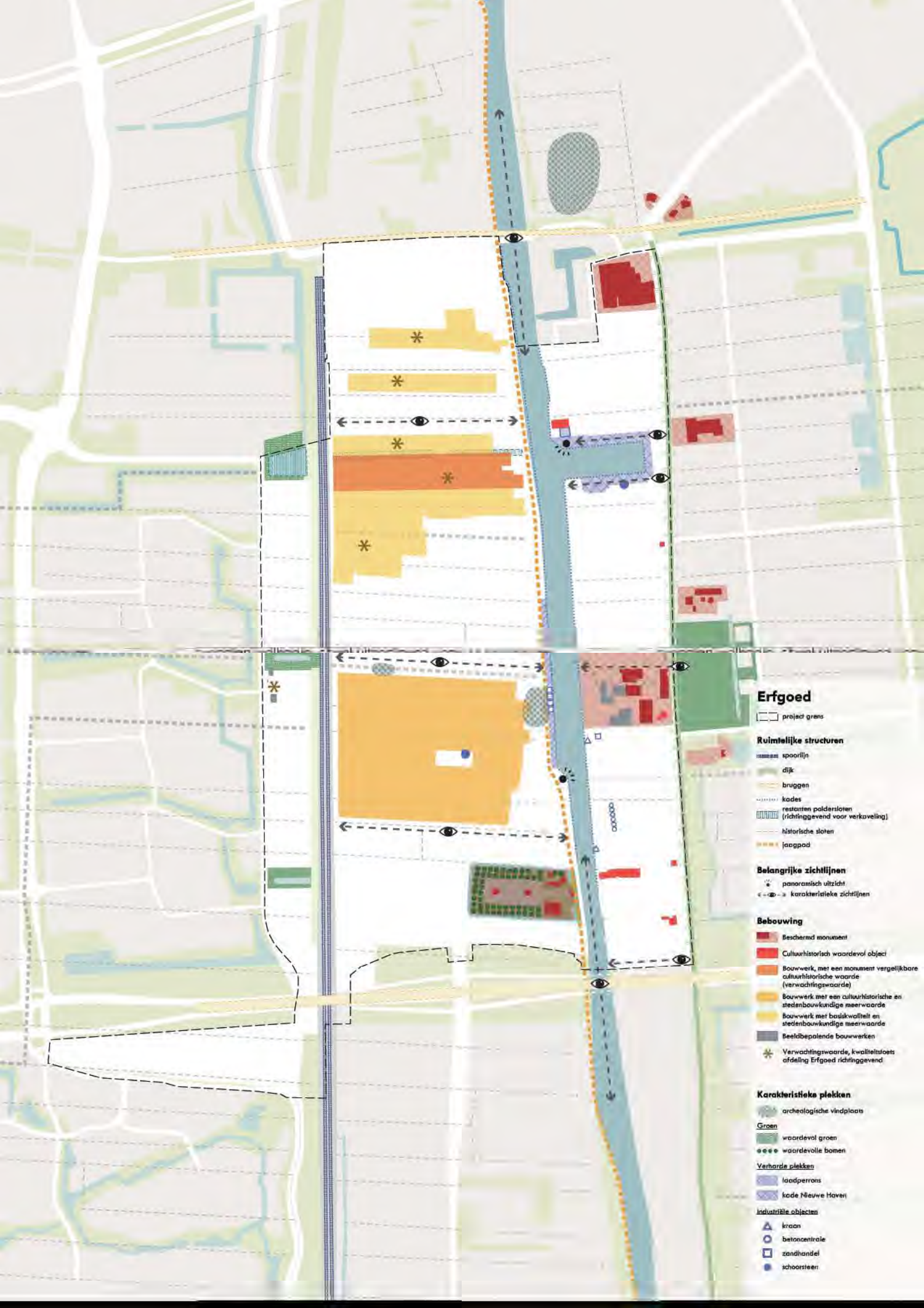
bedrijven over, waardoor een groot deel van de oude hallen is bewaard. Naast de aanwezigheid van de metaalindustrie en Delft als militaire stad, is er een derde speler die dit verhaal uniek maakt.

Stevige netwerken

In 1842 werd de Koninklijke Academie opgericht, de voorloper van de Polytechnische School, de Technische Hogeschool en de Technische Universiteit. De opleiding bracht een stevig netwerk voort. Een van de bekendere leerlingen was directeur van de Gistfabriek, Van Marken. Hij haalde in 1885 studiegenoot en microbioloog Beijerinck binnen en gaf hem een nieuw laboratorium, het eerste industriële onderzoeksinstituut van het land. Op vergelijkbare wijze kocht oprichter van de NKF, Von Lindern, in 1913 kennis in. Elektrotechnisch ingenieur Proos, eveneens opgeleid aan de Polytechnische School, kreeg bij de NKF een eigen laboratorium en werd directeur. Deze samenwerking met de industrie had innovatieve oplossingen tot gevolg en maakte van Delft een kennisstad.

Sporen en verhalen

Verhalen maken het gebied uniek en zijn herkenbaar aan de sporen die ze in het gebied hebben achtergelaten. Die zijn te vinden in ontginnings- en polderstructuren of ondergrondse rudimenten, in bouwwerken en in kenmerken als glooiende groene oevers met het jaagpad, harde kades, spoorrails en kranen. Bovendien spelen ruimtelijke karakteristieken mee, zoals het zicht over de Schie op de kerktorens in de binnenstad, maar ook de ligging van de bouwwerken ten opzichte van de Schie. Samen bepalen ze de identiteit van het gebied. Een aantal van deze sporen heeft in de loop der tijd een beschermde monumentenstatus gekregen, zoals het 17de-eeuwse Kruithuis op de westoever en de Lijm- en Gelatinefabriek die in 1885 op de oostoever tot stand kwam. Dit betekent niet dat de overige gebouwen, terreinen en structuren geen waarde hebben. Al deze elementen weerspiegelen in meer of mindere mate de ontwikkelingen in het gebied. Deze ontwikkelingen zijn onderzocht, de verhalen zijn gekoppeld aan de sporen en andersom, waarmee de identiteit is ontrafeld. Identiteitsdragers zijn benoemd. Nieuwe plannen zullen zo worden beoordeeld, dat MaakSTAD binnen dit historische ruimtelijke raamwerk tot stand zal komen, stevig verankerd op zijn plek.



Erfgoed

project grens

Ruimtelijke structuren

- spoorlijn
- dijk
- bruggen
- kades
- restanten polderloten (richtinggevend voor verkaveling)
- historische sloten
- jaagpad

Belangrijke zichtlijnen

- panoramisch uitzicht
- karakteristieke zichtlijnen

Bebouwing

- Bescherm monument
- Cultuurhistorisch waardevol object
- Bouwwerk, met een monument vergelijkbare cultuurhistorische waarde (verwachtingswaarde)
- Bouwwerk met een cultuurhistorische en stedenbouwkundige meerwaarde
- Bouwwerk met basiskwaliteit en stedenbouwkundige meerwaarde
- Beeldbepalende bouwwerken
- Verwachtingswaarde, kwaliteitsaandeling Erfgoed richtinggevend

Karakteristieke plekken

- archeologische vindplaats
- Groen
 - waardevol groen
 - waardevolle bomen
- Verharde plekken
 - laadperrons
 - kade Nieuwe Haven
- Industriële objecten
 - kraan
 - betoncentrale
 - zandhandel
 - schoorsteen

2.2.2 Ruimtelijke karakteristieken met cultuurhistorische waarde

De kaart op de vorige pagina wordt nader toegelicht aan de hand van de volgende drie onderwerpen die tevens ook als legenda-onderdelen herkenbaar zijn:

- Ruimtelijke structuren: kenmerkend slagenlandschap
- Bebouwing: kenmerkende industriële typologie
- Karakteristieke plekken: kenmerkende ondergrondse en bovengrondse elementen

Ruimtelijke structuren: kenmerkend slagenlandschap

Het slagenlandschap dat door ontginning en inpoldering is gecreëerd ligt aan de basis van de ontwikkelingen in het gebied. De Schie fungeerde als het centrale kanaal te midden van de smalle oost-west-georiënteerde percelen en sloten. De westelijke dijk werd vrij dicht langs de oever gesitueerd; de Rotterdamse weg was de oostelijke dijk. Kenmerkend voor de oostoever is de afwisselende kade, hellend, glooiend of een insteekhaven. Op de westoever is door de weg langs het water en de doorgaande kade het continue karakter van belang.

Naast de functie van afwateringskanaal fungeerde de Schie als verbinding met de Merwede en later de Maas en daarmee als belangrijke schakel in de handelsroute van Delfshaven naar het binnenland, naar Leiden, Den Haag, Amsterdam. De zeilschepen van de beurtvaart verzorgden het goedertransport. Personenvervoer ging met trekschuiten, in de 17de eeuw vercommercialiseerd en door de stadsbesturen gereguleerd met een jaagpad op het westelijke dijklichaam.

De schaalvergroting die de industriële ontwikkeling met zich meebracht, betrof de bebouwing en de percelen, maar ook de schepen en verbreding van de vaarroutes. De aanleg van het spoor en de toename van het wegverkeer betekende bovendien een verschuiving in de oriëntatie van de bebouwing op het water naar het spoor en de Rotterdamseweg. Met de voortdurende uitbreiding van de bedrijvigheid werd vanaf de jaren 20 ook stedenbouwkundig rekening gehouden, kenmerkend voor deze ontwikkeling is de aanleg van de Nieuwe Haven begin jaren 30.



Het slagenlandschap met diepe oost-west georiënteerde is goed herkenbaar op deze kaart van Delft uit 1912.

De lange noord-zuidlijnen waren tot ver in de 20ste eeuw bepalend voor de structuur. Al zullen altijd al bootjes tussen beide oevers hebben gevaren, de vaste brugverbindingen kwamen in de jaren 70 van de 20ste eeuw tot stand met de Kruithuisbrug en de Abtswoudsebrug.

Vermeldenswaardig zijn de met groen omzoomde sloten aan de Vulcanusweg; de (voormalige) poldersloten gaan onder het spoor door.

Kaderstellende regels:

Behoud van de hoofdstructuur – het openbare en doorgaande karakter van de westoever, het afwisselende karakter van de oostoever, de dijklichamen en de restanten van de poldersloten;

Herkenbaar houden en maken van het jaagpad als doorgaande route en de oost-west georiënteerde verkavelingsstructuur op beide oevers

Gebruik de noord-zuid zichtlijnen als inspiratie



Foto van de Nederlandse Kabel Fabriek. De forse lengte van de fabriek is hier goed zichtbaar.

Bebouwing:

kenmerkende industriële typologie

De oostoever was tussen de Schie en de Rotterdamseweg al bebouwd voor de ontginning van het gebied, zo was het grafelijk hof met de bijbehorende boerderijen aan de noordzijde van het plangebied gesitueerd. Het gebied ten oosten van de Rotterdamseweg kenmerkte zich net als de westoever tot in de 20ste eeuw voornamelijk door grasland.

De pre-industriële ontwikkelingen op de oostoever zijn te herkennen aan de bouwwerken met kleine korrelgrootte aan de waterkant. Dat is ook de plek waar de industrie zich in eerste instantie vestigde. De bijbehorende woningen met tuinen werden juist aan de Rotterdamseweg gesitueerd. Begin 20ste eeuw verschuift de oriëntatie van het water naar de weg. Dit heeft aan de westzijde van de weg een karakteristiek profiel opgeleverd van kleinschalige woningbouw afgewisseld met grootschalige bedrijfshallen.

Begin 20ste eeuw kwam de industrialisatie op de westoever op gang met bedrijven die metaal als grondstof verwerkten. Vanaf het spoor waren er aftakkingen tot in de hallen. In de loop der tijd zijn de aftakkingen verdwenen, zijn er hallen aan de spoorzijde aangeheeld en kreeg de Schieweg meer importantie. In de lange lengte van de hallen, grenzend aan de perceelsgrenzen, en de zichtlijnen langs de bebouwing is de oorspronkelijke oost-west richting van de verkaveling te herkennen.

Kaderstellende regels:

Beschermde monumenten of bouwwerken met vergelijkbare cultuurhistorische waarden:

Uitgangspunt is altijd behoud van monumentale waarden – een restauratieve aanpak. Dit betekent niet dat er niets mag worden aangepast. Veranderingen horen bij de ontwikkeling van een monument. Elk monument is uniek en de mogelijkheden tot aanpassen is per monument verschillend. Gebruik hoogwaardige materialen en een zorgvuldige detaillering. Bouw voort op het ruimtelijk karakter van het monument.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten:

Restauratieve aanpak van het exterieur, grenzend aan openbaar gebied. Vergroting en/of verandering is niet toegestaan, indien zichtbaar vanaf de openbare weg. Sloop is alleen mogelijk na afstemming in een planvormingsproces.

Bouwwerk, met een monument vergelijkbare waarde (verwachtingswaarde)

De verwachting dat een bouwwerk monument-waardig is. Nader onderzoek zal dat kunnen uitwijzen, waarna de kwaliteitstoets door afdeling Erfgoed richtinggevend is voor de uitgangspunten bij de aanpak. (zie kaart en legenda pagina 23)

Bouwwerken met een cultuurhistorische en stedenbouwkundige meerwaarde:

Voor de aanpak van voorgevels en gevels grenzend aan openbaar gebied gelden de uitgangspunten: (gedeeltelijk) behoud van deze gevels en dak, en het herkenbaar houden van de oorspronkelijke maat, schaal en karakteristiek. Nieuwe bouwmassa's, toevoegingen van bouwlagen en verbouwingen zijn mogelijk, mits er extra aandacht voor de oorspronkelijke maat, schaal en karakteristiek op straatniveau is. Voor eventuele sloop is documentatie door Erfgoed noodzakelijk.

Bouwwerken met basiskwaliteit en stedenbouwkundige meerwaarde:

Deze bouwwerken hebben benadrukken de oost-west georiënteerde verkaveling door hun oriëntatie en/of zichtlijnen. Vergroting, verandering en nieuwbouw is toegestaan, mits de stedenbouwkundige waarde herkenbaar blijft. Voor eventuele sloop is documentatie door Erfgoed noodzakelijk.

Beeldbepalende bouwwerken

Deze bouwwerken hebben beeldbepalende waarde. Gebruik als inspiratie.



Karakteristieke bolder bij Nieuwe Haven



Verzameling spoelen waar de kabels omheen gerold zullen worden, ca. 1950

Karakteristieke plekken: kenmerkende ondergrondse en bovengrondse elementen

Om de industriële identiteit van het gebied te bewaren is het belangrijk om de voor de industrie kenmerkende objecten en inrichtingselementen te behouden en in de nieuwe ontwikkelingen in te passen. In de huidige situatie zijn er tal van objecten, industriële overblijfselen en inrichtingselementen aanwezig, die karakteristiek voor het gebied zijn: bolders, harde kades, rails en kranen. Veelal elementen vanuit watergerelateerde activiteiten en het industriële verleden, die van waarde zijn voor de eigenheid van Schieoevers.

Natuurlijk zijn er veel bijzondere plekken in het gebied te vinden – als voormalig medewerker bij de industriële bedrijven, als student op weg naar de TU of als fietser naar Schiedam. Historisch gezien is het Kruithuis bijzonder vanwege de voormalige functie, ouderdom en architect, maar het is ook een van de weinige groene plekken in het gebied. Daarnaast is de locatie van het voormalige galgenveld het vermelden waard.

Kaderstellende regels:

Behoud de karakteristieke kades en de haven;

uitgangspunt voor archeologische vondsten is behoud in situ, waar dit niet mogelijk is, houd de waarden herkenbaar en versterk ze waar mogelijk;

Versterk identiteit van het gebied door karakteristieke elementen (her) te gebruiken; ontwerp vanuit het DNA van Schieoevers met een fijngevoeligheid voor de geschiedenis van de plek;

Gebruik karakteristieke plekken als inspiratie.



Zicht over de Schie met karakteristieke kranen, in de verte de toren van de Oude Kerk





D E L F

P O R T

P O R T

H O F

A R Y T S R E C H T

Z J Y T P O L

R A T

Oversluis Molent

Het landschappelijk kader beschouwd het onderliggende landschap als basis voor een adaptieve gebiedstransformatie van Schieoevers Noord.

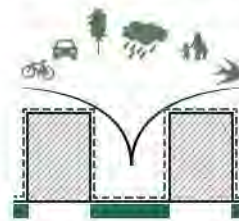
De Schie en zijn oevers vormen de belangrijkste landschappelijke identiteitsdrager. De locatie dankt er z'n naam aan. Met de ontgining van het gebied ontstond een slagenlandschap met kenmerkende sloten dwars op de gedolven Schie. De waterkering aan de oostelijke zijde is onderdeel van de poldersystemen. Echter, de oostelijk oever binnen het gebied is buitendijks gebied, waarbij de Rotterdamseweg de dijk vormt. De beide oevers hebben daarmee een onderscheidend landschappelijk karakter.

Met de herontwikkeling van het gebied bieden zulke gebiedskenmerken aanleiding voor het versterken van de landschappelijke kwaliteiten ten behoeve van een nieuw stedelijk gebruik.



Versterken noord-zuid relatie:
Schie vormt groen-blauwe landschappelijke drager.

Versterken oost-west relatie:
Nieuwe verbindingen vervlechten oost en west.



Integraal ontwerp van toekomstbestendige buitenruimte
Ten aanzien van: gebruiksruimte, recreatie, mobiliteit & logistiek, kabels en leidingen, water & groen, klimaat, biodiversiteit en gezondheid.



Plangebied Schieoevers en grote landschappelijke eenheden

Naar een duurzaam watersysteem

Het huidige bedrijventerrein ligt op opgehoogde grond. Het watersysteem van de oorspronkelijke polder is fundamenteel veranderd vanwege onder andere het grondpakket, dat is neergelegd voor de industriële activiteiten. Transformatie van het gebied biedt nu kansen om opnieuw een verandering op systeemniveau door te voeren. Dit maal ten gunste van een meer **natuurlijk en zichtbaar watersysteem**. Uitgangspunt hierbij is tevens een versterking van de **groenblauwe structuur**.

Infiltratie van regenwater wordt zoveel mogelijk bevorderd. Overtollig water wordt oppervlakkig afgevoerd en zo lang mogelijk vastgehouden. Op de oostoever komt het water uiteindelijk in de Schie terecht; aan de westzijde wordt het water in westelijke richting vervoerd naar de polder - mogelijk kunnen oorspronkelijke oost-west waterlijnen hiervoor deels terug komen in nieuwe vorm.



Hoogtekaart bodem met een zichtbaar verhoogde ligging van het bedrijventerrein



Principeschema's voor afwateringssysteem

Schie als landschappelijke identiteitsdrager voor de MaakSTAD

Op regionale schaal verbindt de Schie stad en land, van historische stadcentra tot buitengebieden. Diverse gebiedstransformaties langs de Schie bieden kans om deze levensader een nieuwe betekenis te geven in de kennisas tussen Rotterdam en Den Haag.

Voor de planontwikkeling van Schieoevers vormt de Schie als ruimtelijk element de belangrijkste landschappelijke structuur. Behalve dat het gebied zijn naam dankt aan deze trekvaart, biedt de waterstructuur het potentieel om als cultuurhistorische identiteitsdrager het gezicht te worden van het toekomstige gemengde en levendige stedelijke gebied. Daarmee is de Schie opnieuw de levensader van het gebied.

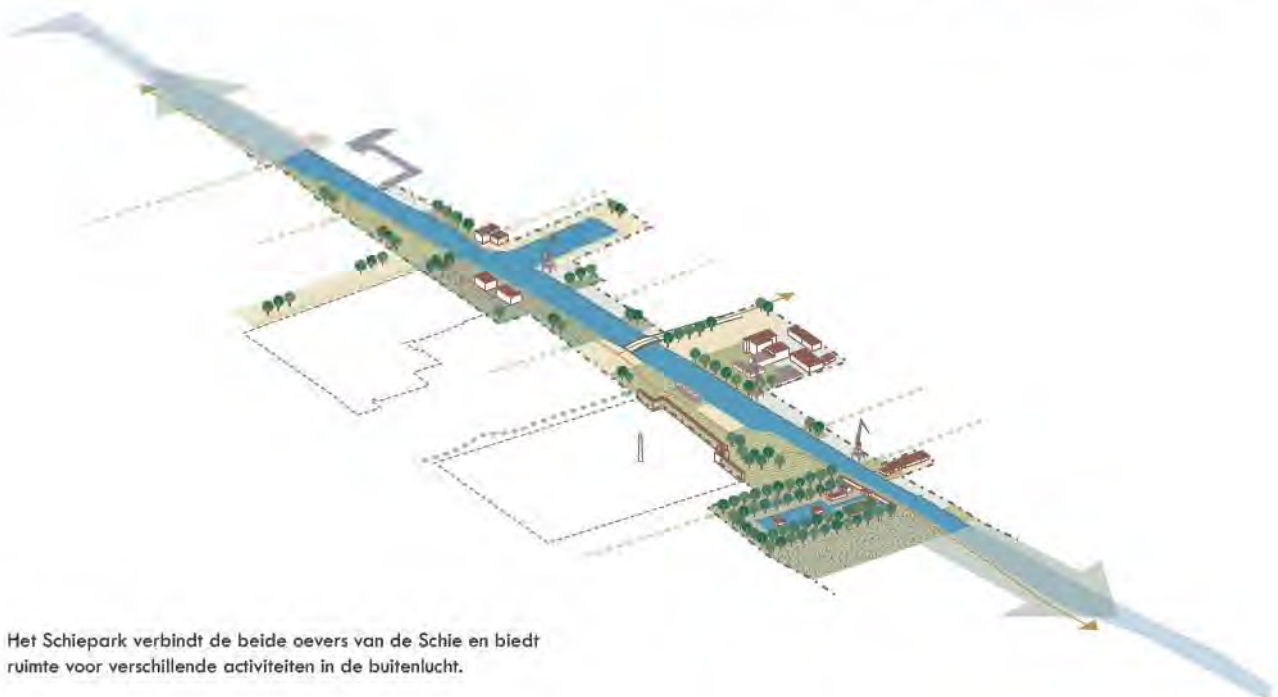
De Schie en haar oevers:

In deze nieuwe fase vormen Schie en zijn oevers een centrale open parkruimte: het Schiepark. Water en groene ruimtes bieden plek voor recreatieve en ontspannende activiteiten: ontmoeting, beweging, sport en spel. Dit met een schitterend decor dat de industriële geschiedenis van de plek in zich draagt, toont én opnieuw tot leven brengt met nieuwe stedelijke functies en voorzieningen. Bebouwing grenzend aan het park activeert het park met functies die bijdragen aan

een levendige sfeer in het park. Binnen- en buitenruimte worden op elkaar betrokken, waarbij de bebouwing uitstraling van activiteitenprogramma's accommodeert. De openbare ruimte wordt overwegend ongeprogrammeerd, maar multifunctioneel, ingericht. Dit biedt plek voor divers gebruik en laat de ruimte open. Ook beplanting draagt bij aan het open karakter van het park.



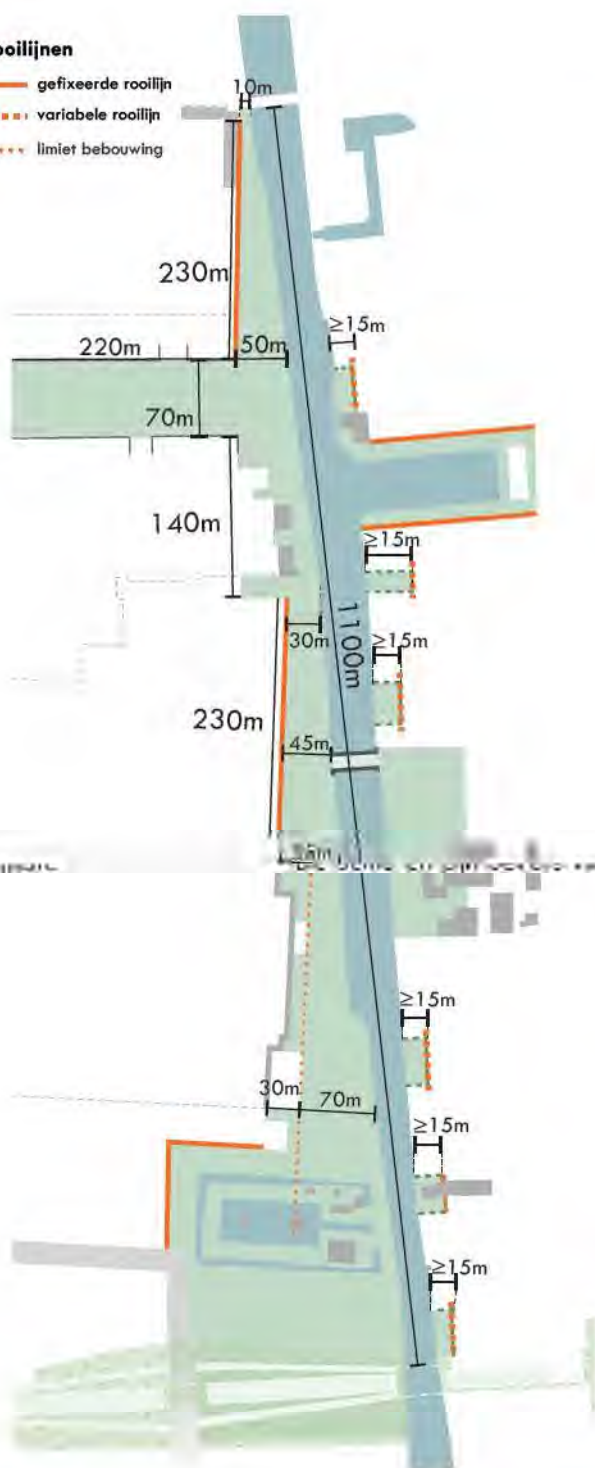
Ambitie voor de Schiezone als onderdeel van Landschapspark Zuidvleugel (studie van Provincie Zuid Holland)



Het Schiepark verbindt de beide oevers van de Schie en biedt ruimte voor verschillende activiteiten in de buitenlucht.

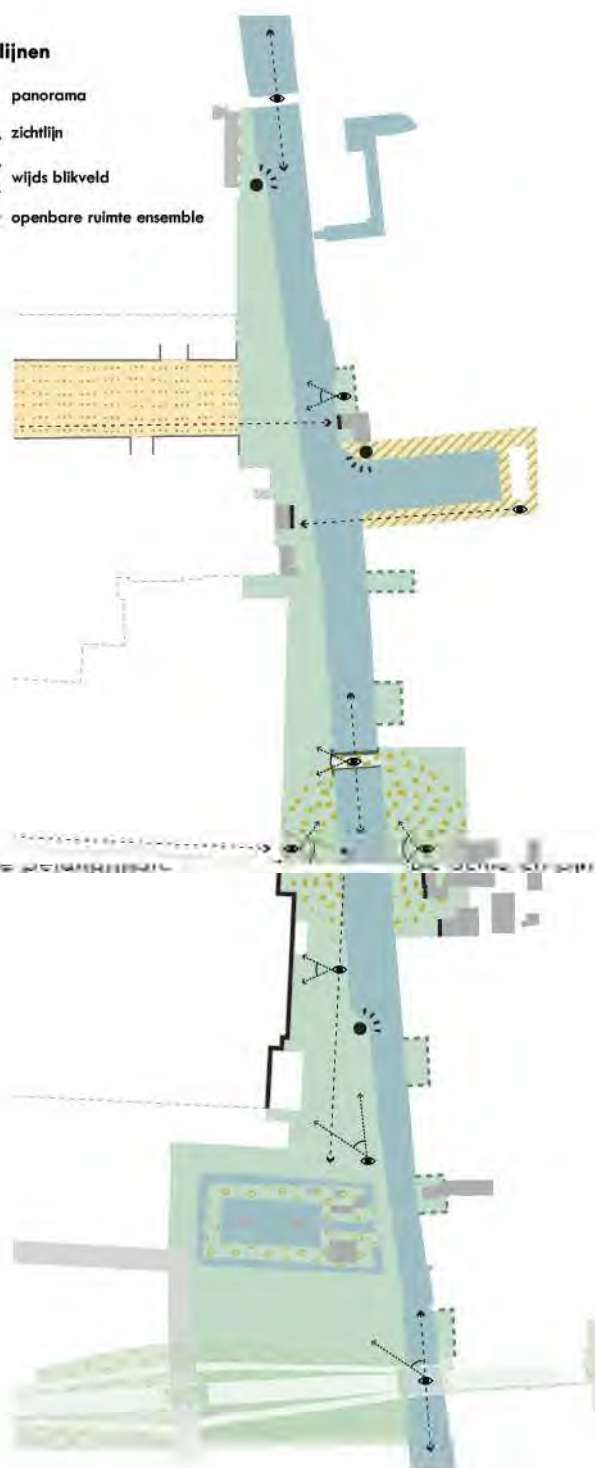
Rooilijnen

- gefixeerde rooilijn
- - - - - variabele rooilijn
- limiet bebouwing



Zichtlijnen

- ☼ panorama
- zichtlijn
- ◁ wijsd blikveld
- /// openbare ruimte ensemble



Kaderstellende contouren van het Schiepark

Het Schiepark strekt zich uit over de volle lengte van Schieoevers Noord en beide oevers. Oost- en westzijde kennen een verschillende relatie tot het water en de waterkering. Maatvoeringen dragen bij aan het continue openbare karakter van de westzijde en de creatie van 'plekken' aan de oostzijde.

De oevers worden fysiek, visueel en programmatisch met elkaar verbonden. Bijzondere zichtlijnen en perspectieven, en bebouwing met stedelijke functies brengen het park tot leven. Bovendien worden er vanuit alle windrichtingen entrees tot het park gemaakt.



Herkenbare entree Schiepark



Watersport



Aantrekkelijke verblijfsplekken aan de oevers



Industriële uitstraling met ruimte voor attracties



Ontspanning en vermaak



Verleden, heden en toekomst samengebracht



Identiteit van de plek



Ontspanning en beweging



Biodivers



Klimaatadaptief



Groene daken



Groene gevels





2.4

RUIMTELIJK RAAMWERK

Schieoevers Noord kenmerkt zich door een aantal lange lijnen in noord-zuid- en oost-west-richting. Daarmee wordt het gebied vervlochten met het bestaande stedelijke weefsel van Delft. De onderliggende landschapsstructuur vormt de basis voor een robuust ruimtelijk raamwerk. Als superstructuur biedt het raamwerk stabiliteit en houvast voor een gefaseerde planontwikkeling, die aansluiting kent met de context. We onderscheiden negen verschillende lijnen, die ieder worden gekenmerkt door een eigen sfeer.

De lijnen borgen gezamenlijk de identiteit en het karakter van de toekomstige stedelijke gebiedsontwikkeling. De Schie, met het Schiepark, vormt daarin de belangrijkste landschappelijke

identiteitsdrager voor de MaakSTAD. De combinatie van het voormalige slagenlandschap, de bestaande waterkeringen, industriële kades en het buitendijkse gebied geven aanleiding om van plek tot plek specifieke kenmerken te versterken. Daarbij wordt ingezet op een groene buitenruimte met interactie tussen binnen en buiten. Zowel in de openbare ruimte, als in tuinen en op balkons en daken.



Het ruimtelijk raamwerk op basis waarvan stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Iedere lijn heeft een eigen karakteristieke sfeer.



2.4.1 Lange lijnen en Schiepark

VULCANUSWEG: Sfeer van een ontspannen tussenruimte

De huidige Vulcanusweg vormt als wijkontsluitingsweg de begrenzing van de Voorhof, een zorgvuldig ontworpen moderne stadswijk uit de jaren 70. Met nieuwe ontwikkelingen in de spoorstrook transformeert de Vulcanusweg in een schakelzone, een amorfe ruimte tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.

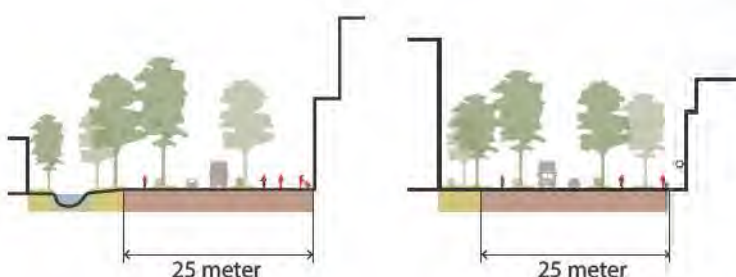
Deze schakelzone vormt een ontspannen 'tussenruimte' met een inrichting van de openbare ruimte die voornamelijk gericht is op het vergroten van de verblijfswaarde van het gebied. Parkeren en logistiek worden op private gronden en eigen terreinen opgelost.

De Vulcanusweg vormt daarmee een belangrijke (groene) loper, die de Voorhof en de spoorstrook verbindt met station Delft Campus. Nieuwe bebouwing tussen Vulcanusweg en het spoor staat in een vaste rooilijn. Op onderdelen kan hiervan worden afgeweken, mits met het terugspringen een waardevolle toevoeging geboden kan worden aan het publieke domein.

Referenties



Profiel



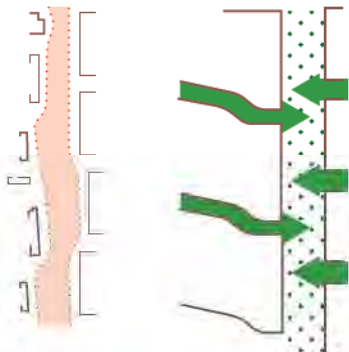
Kaderstellende regels:

Publieke ruimte met de focus op ontspannen informele ruimte met hoge verblijfskwaliteit.

Profielmaat van circa 25 meter breed. Nieuwe bebouwing staat overwegend in de rooilijn

Geen parkeerplekken voor auto's in straatprofiel

Principes



Schakelzone

Amorfe ruimte tussen bebouwing vormt 'tussenruimte', tussen bestaande wijk en nieuwe bebouwing.



Verblijfskwaliteit op 1

De plint krijgt betekenis als 'mediator' door er een verblijfskwaliteit aan toe te kennen, en de ruimte hier ook op in te richten.



Verkeer & logistiek zijn ondergeschikt

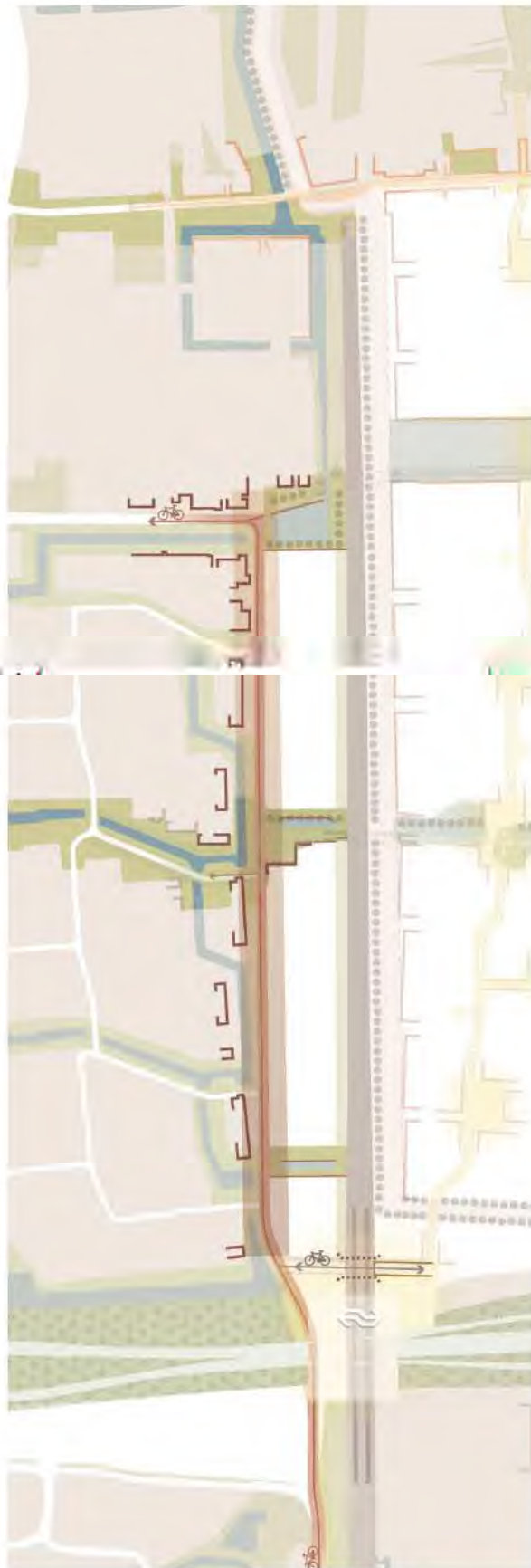
Er zijn verschillende verkeersbewegingen nodig door deze ruimte, maar bij het ontwerp van de ruimte vormen zij niet het vertrekpunt. Parkeren en logistiek worden op private gronden opgelost.



Rooilijn:

Nieuwe bebouwing staat in de rooilijn, uitzonderingen bieden veel ruimte voor openbaar gebruik.

Kaartbeeld



SCHIELAAN: Sfeer van continue stadslaan

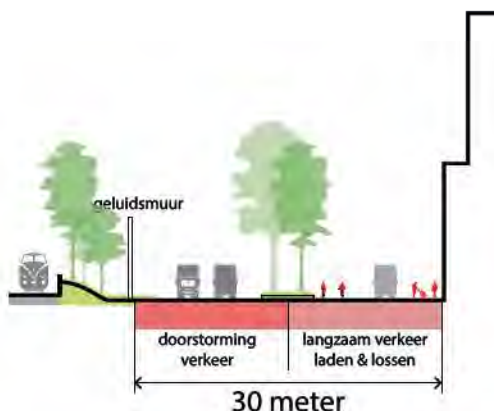
De Schielaan (projectnaam) is de weg die parallel aan het spoor wordt aangelegd. Deze vervangt de huidige Schieweg die direct parallel aan de Schie gelegen is.

De nieuwe Schielaan krijgt het karakter van een eenduidige stedelijke laan. Ingericht met aandacht voor de continuïteit in uitstraling over de volledige lengte en breedte. Begeleid door een robuuste boomstructuur wordt de weg echt een stadslaan. Wanneer de Schielaan gefaseerde uitgevoerd wordt is het van groot belang om aandacht te besteden aan de continuïteit van de inrichting.

Het profiel kent twee zones. Het ene deel is ingericht op een soepele verkeersafwikkeling, het andere deel biedt ruimte voor verschillende verkeersdeelnemers, stromen en (logistieke) activiteiten. Deze brede ruimte wordt ontworpen als 'shared space' en draagt zo bij aan een interactieve relatie tussen programma's op de begane grond en de buitenruimte.

Waar mogelijk wordt het maaiveld groen ingericht en wordt aandacht besteed aan een prettige verblijfskwaliteit. Hierbij horen ook maatregelen die het geluid van de spoorzone reduceren. Een met groen ingericht geluidsscherm kan bijdragen aan een groener karakter van de stadslaan.

Profiel



Referenties



Kaderstellende regels:

Het profiel (30 meter) bestaat uit twee delen met een andere functionaliteit en inrichting.

Zone parallel aan het spoor:

- Ingericht voor soepele verkeersafwikkeling

Zone aan bebouwingszijde:

- 'Shared space'-gebied
- Ingericht op langzaam verkeer en laden & lossen
- Minstens één functie in de plint op blokniveau, met ook na kantooruren zichtbare activiteit en levendige uitstraling. Actieve interactie tussen binnen en buiten draagt bij aan sociale veiligheid op straat.

Principes



Stadslaan

Formele stedelijke laan met continuïteit in herkenbaarheid over de volle lengte.



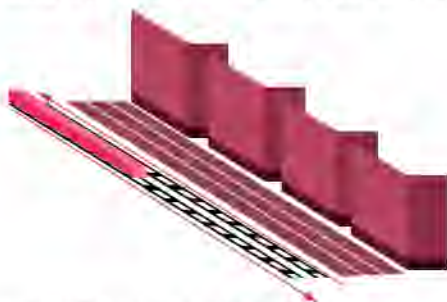
'Shared space'-ventweg

Ruimte voor logistiek (laden en lossen) wordt integraal opgenomen in het ontwerp van de openbare ruimte om geluidhinder tot een minimum te beperken.



Levendige plint

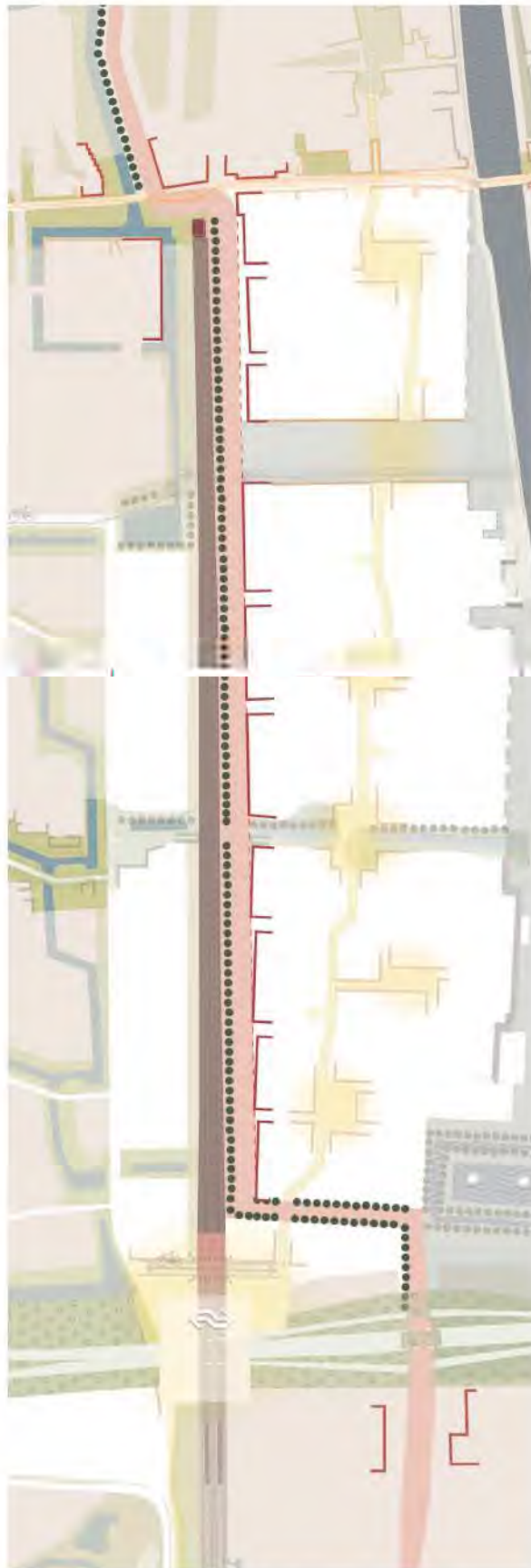
Activering van een eenzijdig bebouwd profiel draagt bij aan sociale veiligheid en oriëntatie. Functies en programma krijgen zichtbare activiteit en levendige uitstraling met variatie aan functies per bouwblok.



Bouwmassa's als geluidsbufter

Bouwmassa's met aaneengesloten geveloppervlak op blokniveau ter reductie van geluid voor achtergebied.

Kaartbeeld



HARTLIJN: Sfeer van reeks pleinruimtes

De hartlijn bestaat uit een reeks van pleinruimtes gelegen in het hart van Schieoevers, tussen de Schie en het spoor.

De pleinen vormen brandpunten in het stedelijk weefsel, bestaande uit een stratenpatroon gebaseerd op een onregelmatig raamwerk. Het zijn plekken waar mensen elkaar ontmoeten en tegenkomen. Hier is ruimte voor een terras, een bankje in de zon of een tijdelijke buitenwerkplek. Ook bieden de pleinruimtes mogelijkheden voor tijdelijke evenementen, zoals een straattheater of een markt.

Het stratenpatroon is ingericht als voetganger-georiënteerde omgeving. Een vlakke vloer waarop verschillende verkeersdeelnemers de ruimte delen ('shared space').

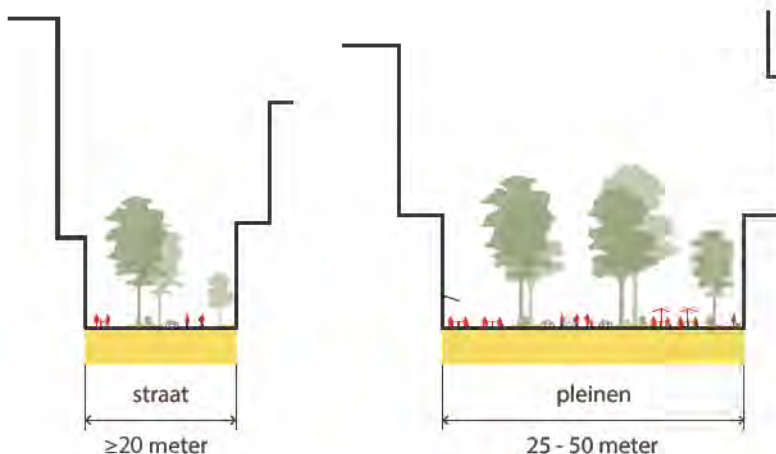
De schakering van pleinruimtes zorgt voor een continu ruimtelijk thema, dat doorvertaling krijgt in de ontwikkeling van de verschillende MaakSTAD milieus tussen de Schie en het spoor. Elk plein kan zijn eigen kenmerken en karakteristieken krijgen, op basis van ligging, programma, functie, etc.

Vanuit deze pleinruimtes is het vaak mogelijk om een perspectief richting de Schie te hebben, dat dient ter oriëntatie en de kenmerkende maat tussen spoor en Schie 'leesbaar' maakt.

Referenties



Profiel



Kaderstellende regels:

Pleinen met actieve functies welke aansluiten op identiteit van de maakSTAD

De Hartlijn bestaat uit een reeks van pleinen.

De straten die hier tussen liggen hebben een breedte vanaf 20 meter.

Principes



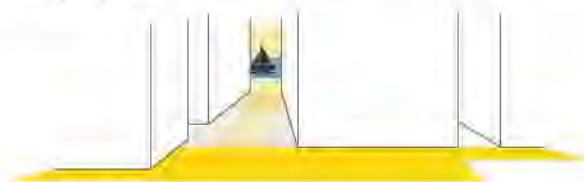
Reeks pleinruimtes

Reeks van diverse pleinruimtes, die op logische wijze met elkaar verbonden zijn en brandpunten vormen in het stedelijk stratenpatroon binnen de MaakSTAD milieus.



Verblijfskwaliteit

Voetganger-georiënteerde omgeving met verblijfskwaliteit en ruimte voor ontmoeting (voor wat betreft inrichting is de doorstroom van fietsers en auto's ondergeschikt aan verblijfskwaliteit voor voetgangers).



Zicht op de Schie

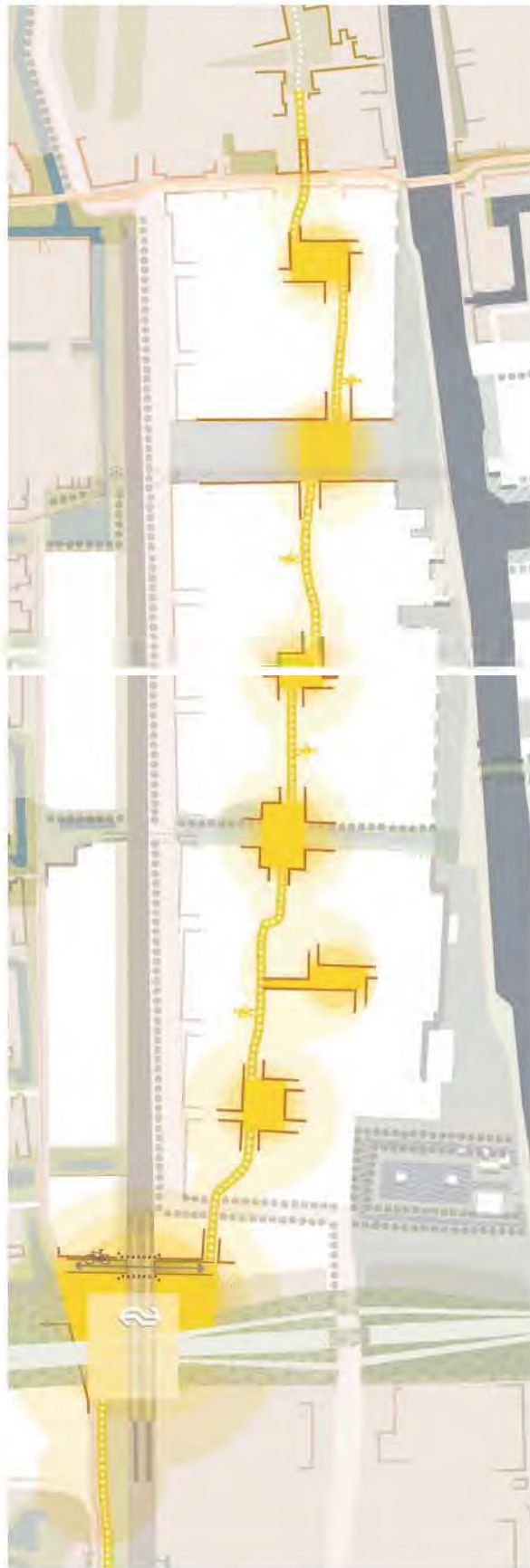
Vanaf de Hartlijn en reeks pleinruimtes worden zichtlijnen (doorkijken) naar de Schie gemaakt.



Verknopen gefaseerde ontwikkelingen

Een min of meer doorgaande structuur van de openbare ruimte in het stedelijke weefsel, die verschillende MaakSTAD milieus en gebiedsontwikkelingen aan elkaar verbindt.

Kaartbeeld



SCHIEPARK: Sfeer van industrieel stadspark langs trekvaart

Het Schiepark is dé centrale openbare ruimte van de MaakSTAD Schieoevers. Het stadspark met een sterk industrieel karakter strekt zich uit over de volle lengte van Schieoevers Noord en verbindt beide oevers met de Schie. Als 'open ruimte' vormt het een belangrijk ruimtelijk tegenwicht voor de compact bebouwde gebieden en als onderdeel van de groenblauwe structuur heeft het park een belangrijke rol voor ecologie en klimaatadaptatie.

Elementen van cultuurhistorische waarde uit het industriële verleden en de trekvaartgeschiedenis zijn herkenbaar en dragen bij aan de typische sfeer. Met de verplaatsing van de Schieweg, wordt in de geest van het oorspronkelijke jaagpad een doorgaande route voor langzaam verkeer gemaakt. De openbare ruimtes zijn grotendeels ongeprogrammeerd en kunnen multifunctioneel gebruikt worden. Het Schiepark zal gefaseerd worden ontwikkeld, waarbij iedere ontwikkeling bijdraagt aan het geheel.

Referenties

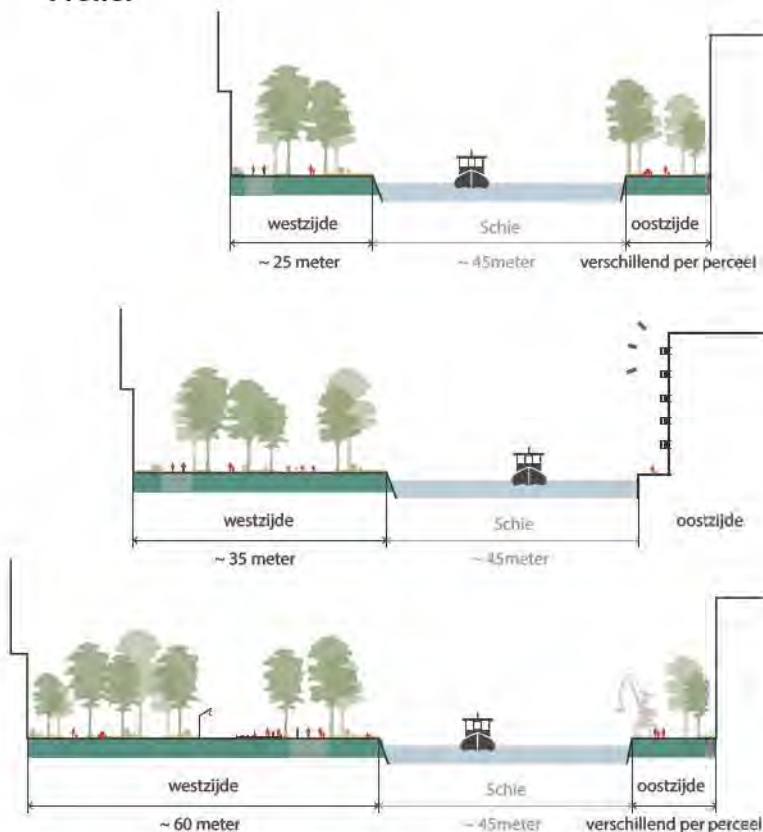


Ongeprogrammeerd met lange parklijnen



Stedelijk karakter, flexibel en adaptief

Profiel



Kaderstellende regels:

Westzijde:

Bij nieuwe ontwikkelingen is de onbebouwde zone niet kleiner dan 25 meter.

Doorgaande (fiets)route krijgt continu karakter, met breedte van minimaal 5 tot 6 meter, maar plaatselijk 8-10 meter.

Oostzijde:

Plekken aan het water hebben een minimale afmeting van 15 meter onbebouwde ruimte. Iedere ontwikkeling aan de oostzijde draagt een unieke plek bij aan het Schiepark.

Principes

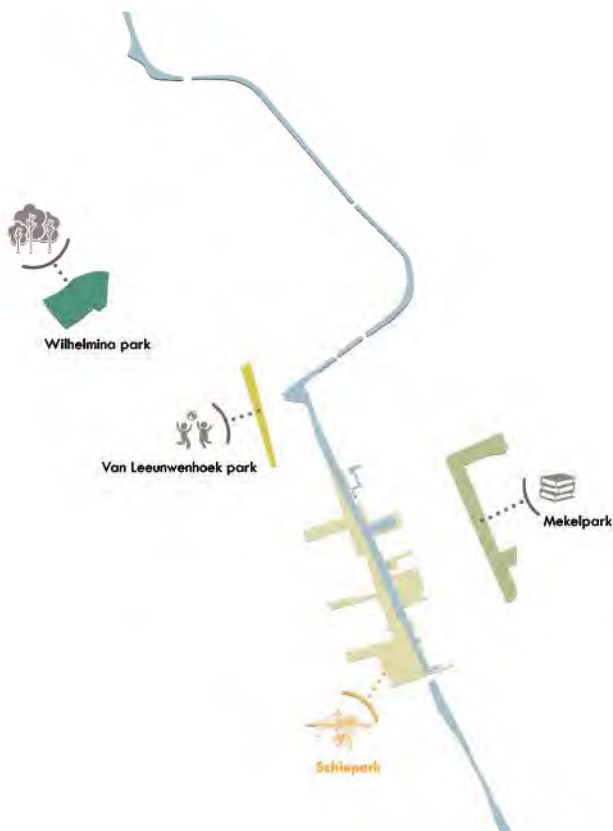
Voor het Schiepark worden de volgende acht ontwerpprincipes gehanteerd.

1. Industrieel Maakpark
2. Linker en rechteroever complementair
3. Behoud en hergebruik industriële elementen
4. Brug als verbindend parkicoon
5. Contact met het water
6. Laad- en loskade als ruggegraat van westoever
7. Sterke bomen
8. Tussentijdse tuinen

Op de volgende pagina's worden zij nader toegelicht.

Kaartbeeld





Industrieel Maakpark

In het parkennetwerk van Delft valt het Schiepark op als 'industrieel park' met een onderscheidend karakter ten opzichte van het Mekelpark (universiteitspark), Wilhelminapark (park in Engelse landschapsstijl) en Van Leeuwenhoekpark (park van Nieuw Delft).

Het Schiepark weerspiegelt de industriële geest van de Schie en zorgt voor een nieuwe parkbeleving die verschillende landschappen samenvoegt en mensen dichterbij het water brengt.



Park MUMU & JUXIS, BRUSSEL



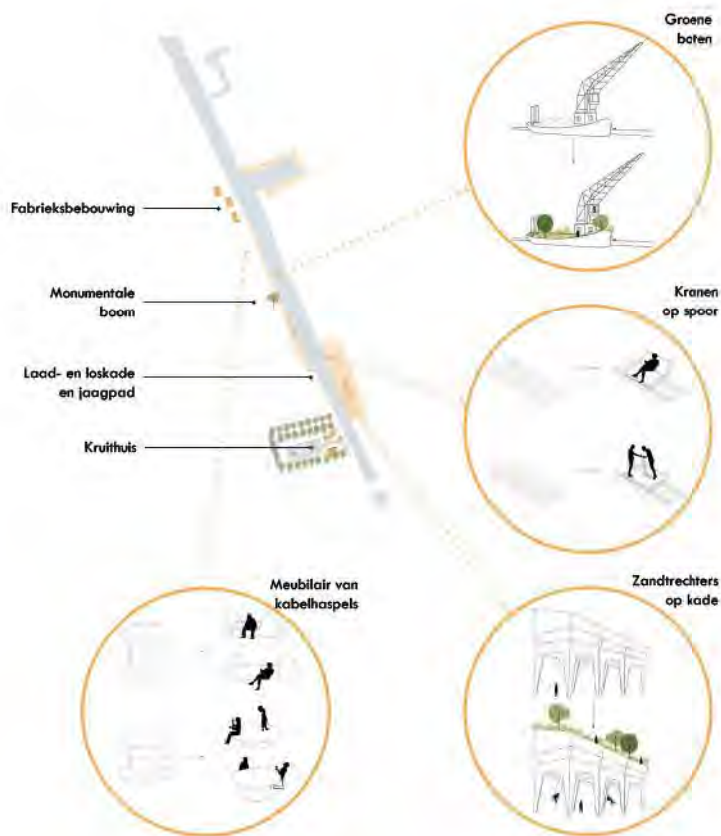
Linker en rechteroever complementair

Het Schiepark is een schakel in het landschap van de Schie. Deze vertoont zowel een opeenvolging van verschillende sferen, als een duidelijk verschil tussen de linker en rechteroever. Het Schiepark is één van de industriële zones, met kades en insteekhavens.

De westelijke oever is continu, met een trager ritme van veranderingen, terwijl de oostelijke oever een opeenvolging van bijzondere momenten aan de Schie heeft. Beide oevers van de Schie en de waterruimte maken deel uit van een nieuw te vormen stadspark.



St Owen, Paris



Behoud en hergebruik industriële elementen

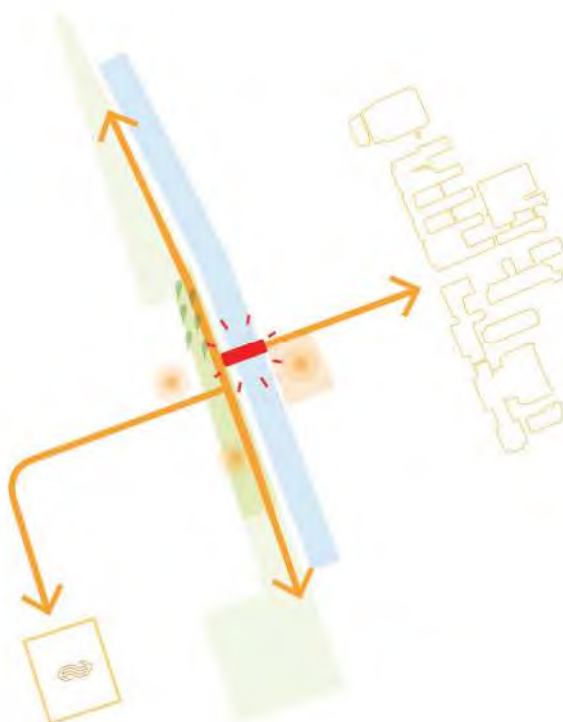
Het industriële erfgoed van de locatie bestaat onder andere uit de verharding van de laad-en loskade en bijzondere specifieke elementen zoals kranen, spoorrails en silobakken. Behoud, herstel en hergebruik van sommige van deze elementen is een kans om de maakgeschiedenis van deze plek zichtbaar te houden en ze tegelijkertijd een nieuwe betekenis te geven binnen de context van een park. Denk daarbij vanuit wat aanwezig is en wat bijdraagt aan de unieke identiteit van de plek. Zo kunnen grote kabelspoelen tot zitmeubel gemaakt worden.



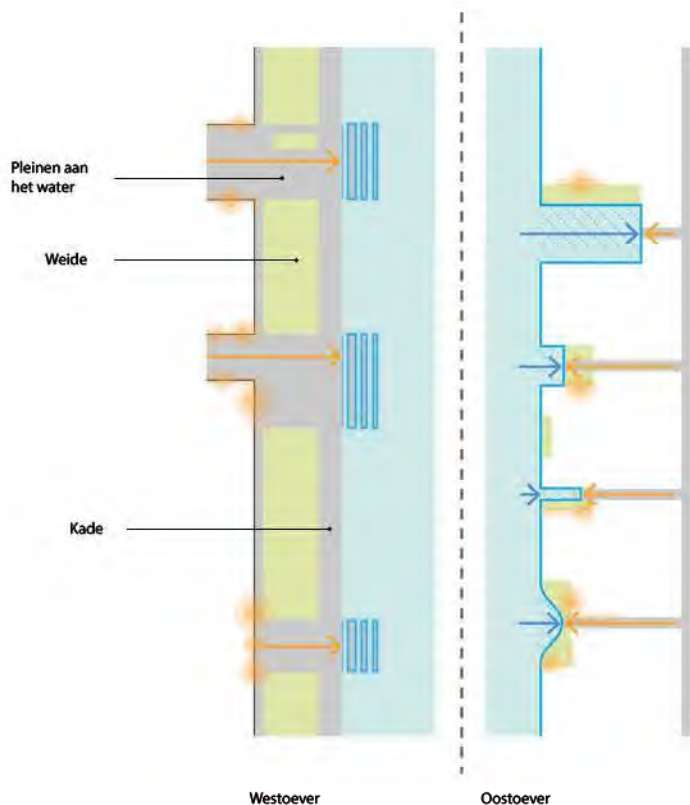
Tangpu Riverfront South Section Phase II
DA Landscape + TJAD Original Design Studio

Brug als verbindend parkicoon

De Gelatinebrug wordt hét centrale parkelement dat beide oevers verbindt. Het brengt stromen voetgangers en fietsers op gang en kan een stedelijke invulling van de ruimte mogelijk maken. Het is van belang dat de routes zo comfortabel mogelijk zijn en het aanzicht van de brug een esthetische meerwaarde levert aan het park. Er moet worden nagedacht over de programmering en de natuurinclusiviteit van de aanlandingen en de brug zelf.



Bostanlı Footbridge & Bostanlı Sunset Lounge,
Studio Evren BabuArchitects



Contact met het water

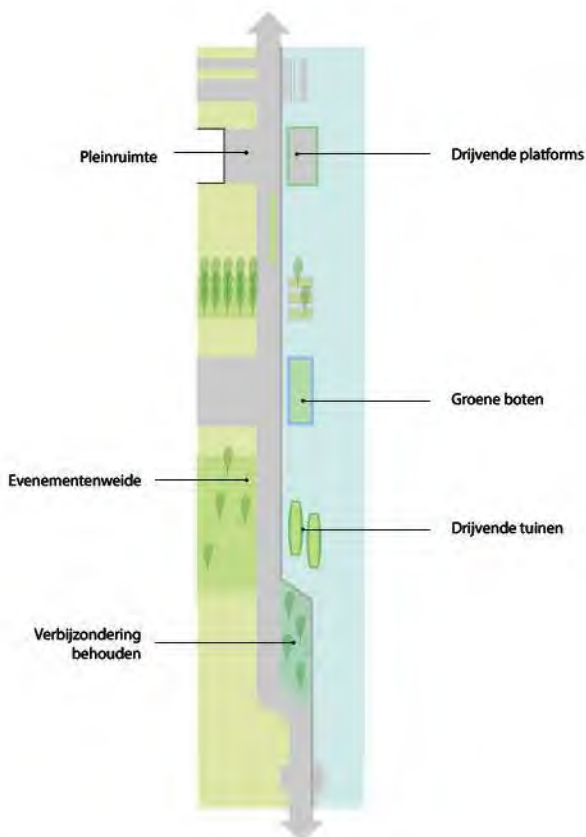
In het Schiepark staat de Schie centraal, waarbij beide oevers en de waterruimte deel uit maken van het stadspark. Het contact met water wordt op verschillende manieren gelegd en het de wijze waarop verschilt tussen de oostzijde en de westzijde.

Aan de oostzijde worden er specifieke 'plekken' aan het water gemaakt en kan het water op verschillende manieren naar binnen worden getrokken.

Aan de westzijde vormt de laad- en loskade een harde grens met een continue openbaar karakter, waarlangs de relatie met het water wordt gelegd.



Fredriksdalskajen, Niva Landskapsarkitektur

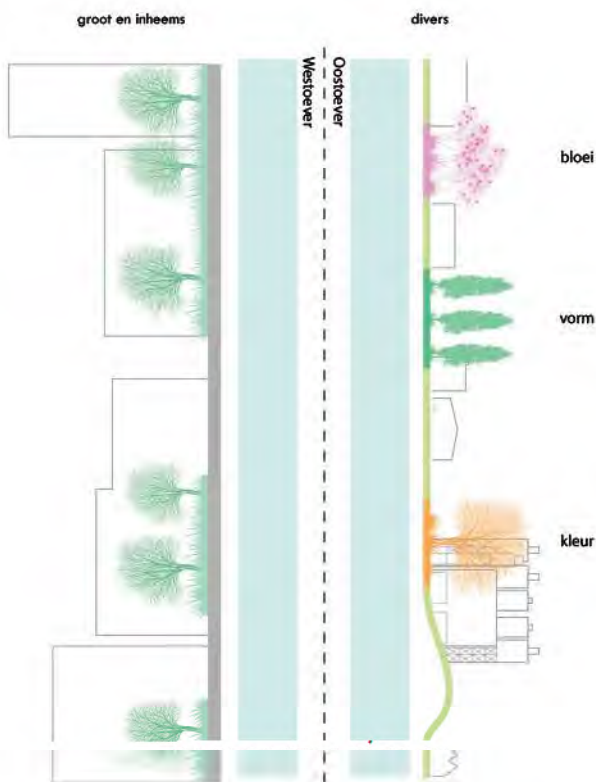


Laad- en loskade als ruggengraat van westoever

De kade vormt de ruggengraat voor de westoever van de Schie. De kade zelf is een programmeerbare 'gebruiksruimte' die zijn rauwe industriële uitstraling blijft behouden. Bij wijze van uitzondering wordt incidenteel de continuïteit onderbroken voor bijzondere momenten. Zowel op en aan het water kunnen plekken, pleinen en (bestaande) elementen worden geactiveerd en toegevoegd met programma. Leidend principe is dat programma zich zichtig het water oriënteert, en niet het water richting de functie.



Vistula boulevards, RS Architektura Krajobrazu

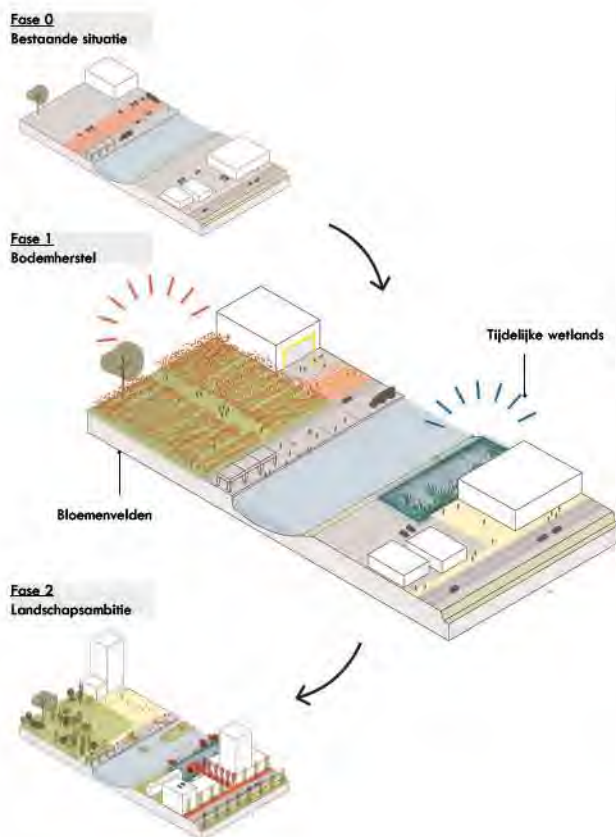


Sterke bomen

Het Schiepark ligt op opgehoogde grond, in een open omgeving. De bomen die worden aangeplant moeten groot en sterk zijn. Groot om de wind te breken en een aangenaam microklimaat te realiseren. Sterk om om te gaan met droogte en relatief taai bodemgesteldheid. Op de westoever kunnen algemene soorten een rustige basis geven. Op de oostoever kunnen clusters van meer uitsproken boomsoorten de variatie van de oever versterken.



Jiading Wetland Park, DLC



Tussentijdse tuinen

Het Schiepark wordt gefaseerd ontwikkeld. In de tussenperiodes zijn er kansen voor tijdelijke invullingen en gebruik. Tussen het vertrekken van de huidige industriële gebruikers en de nieuwe inrichting, kan door middel van tussentijdse tuinen al gewerkt worden aan het Schiepark. Denk daarbij aan: bloemenvelden (kan bodemstructuur verbeteren), tijdelijke wetlands (biodiversiteit bevorderen), tijdelijke expositieruimte, etc.



Quzhou Luming Park, Turescape

ROTTERDAMSEWEG: Sfeer van speelse historische dijkroute

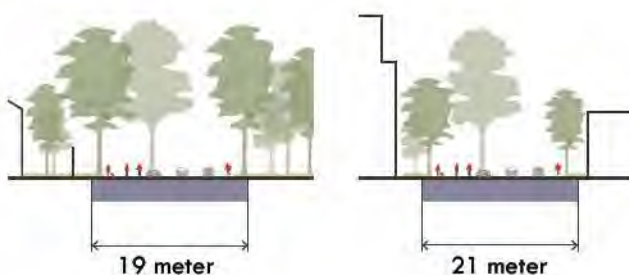
De Rotterdamseweg vormt de oostelijke waterkering van de Schie. Het dijklichaam is van cultuurhistorische waarde en geldt als de oudste verbindingsweg tussen Delft en Rotterdam. Boomrijen begeleiden de route. De open groene ruimtes tussen de van positie verspringende bebouwing aan weerszijden van de dijk, zorgen voor een steeds wisselend beeld.

Kenmerkend voor deze lange lijn is de verscheidenheid aan bebouwing (functie, bouwjaar, korrelgrootte, positionering aan de weg en op afstand van de weg). Kleinschalige (historische) woningen worden afgewisseld met grotere loods- en halachtige volumes en nieuwe onderwijsgebouwen.

Dit speelse karakter van het asymmetrische profiel biedt ruimte voor een grote variatie van gebruiksvormen aan de Rotterdamseweg. Het vormt tevens het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. De beeldkwaliteit is erop gericht om de speelse verscheidenheid van bebouwing aan de Rotterdamseweg te versterken. Gestreefd wordt naar een beeld waarbij de combinatie van oud en nieuw, de afwisseling in functies en gebruik, en de variatie in gebouwkorrel, leiden tot een attractief straatbeeld. Grotere bebouwing mag daarbij niet domineren. Ontwikkelingen aan de westelijke zijde krijgen op ontwikkelveldniveau een adres aan de Rotterdamseweg.

De inrichting van het straatprofiel zal erop gericht zijn om ruimte te bieden voor de verschillende verkeersdeelnemers en ruimte slim te organiseren voor gemengd gebruik voor zowel wandelaar, fietser, auto als vrachtwagen.

Profiel



Referenties

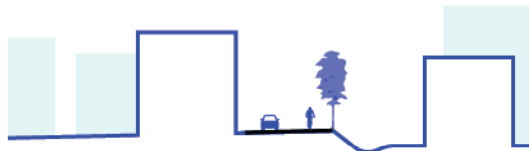


Kaderstellende regels:

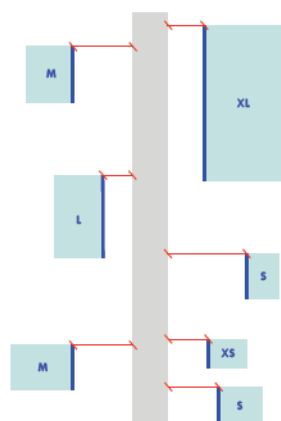
Een beeld van oude en nieuwe bebouwing, afwisseling van functies en gebruik van variatie in bouwkorrel.

Profielmaat van circa 20 meter breed.
Bebouwing verspringend dichterbij en verder weg van de weg.

Principes



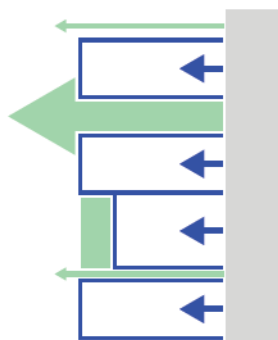
Asymmetrisch dijkprofiel



Speelse verscheidenheid in type en positie van bebouwing

Aan beide zijdes van de weg:

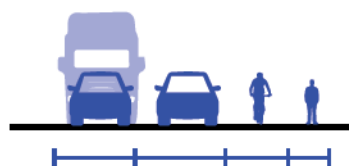
- verspringend dichtbij en verder weg
- combinatie van oud & nieuw, wisselende functies, grotere en kleinere gebouwkorrel.
- grotere bebouwing mag niet dominant worden.



Adressen aan de Rotterdamseweg

Afzonderlijke entrees op bouwveldniveau.

Groene ruimtes als onderdeel van het Schiepark zijn toegankelijk vanaf de Rotterdamseweg.



Slim ruimtegebruik:

De inrichting biedt voldoende ruimte voor verschillende verkeersdeelnemers en snelheden.

Kaartbeeld



OOST-WEST-slagen

Het voormalige slagenlandschap indachtig doet beseffen dat lijnen in oost-westelijke richting van grote waarde zijn voor de gebiedstransformatie.

Leegte-reeks

De 'leegte-reeks' is een schakeling van stedelijke ruimtes in het stedelijke weefsel. Als stedelijke 'voids' bieden de insteechaven, het langgerekte fabriekspein en de geborgen vijver ruimte voor divers gebruik en ongeprogrammeerde activiteiten. Middels een mogelijke toekomstige tunnel onder het spoor (voor langzaam verkeer) en met zichten op en over de Schie en bestaande waardevolle bebouwing aan de oevers, wordt een reeks plekken aan elkaar geschakeld, die ruimte laat voor verrassende en tijdelijke stedelijke programma's.

Dwarsloper

De ontwikkeling van Schieoevers Noord biedt potentie voor het verbinden van de westelijke woonwijken met de universiteitscampus aan de oostzijde. Dwars door Schieoevers kan een route ontwikkeld worden in oost-west-richting. Door middel van een brug over de Schie en een tunnel onder het spoor, ontstaat een nieuwe stedelijke verbinding van belang. Deze 'Dwarsloper' vormt een langzaam-verkeersroute, die bovendien onderdeel uitmaakt van een groter netwerk van metropolitane fietspaden. Binnen Schieoevers Noord wordt de route gekenmerkt door een reeks momenten (o.a. tunnel en brug) en bajonetverbindingen. Van belang is dat de inrichting en uitstraling niet uiteenvalt in incidenten, maar aansluit bij de omgeving.

Kruithuisweg

De Kruithuisweg is een belangrijke corridor voor verkeer, maar ook voor ecologie. Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur moeten klimaatbestendiger worden om stedelijke gebruikers een aangenaam microklimaat te bieden. Dit heeft betrekking op het doordacht inzetten van groen en vegetatie, water, routes en bebouwing. Ook maatregelen ter regulering van het geluid zullen positief bijdragen aan het welbevinden van de gebruiker. Met aandacht voor het microklimaat kan een 'sense of place' bereikt worden die van de zone rond de Kruithuisweg een aangename omgeving maakt.

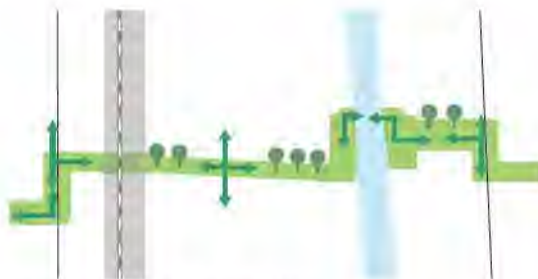
Kaderstellende regels:

Opgaves ten aanzien van watersysteem, routes, zicht en oriëntatie worden geïntegreerd in de ontwikkeling van de lijnen in oost-west richting.



Stedelijke 'voids' bieden ruimte voor het ongeplande

Schakeling van ruimtes bieden ieder vanuit hun specifieke context ruimte voor diverse activiteiten en (tijdelijke stedelijke programma's).



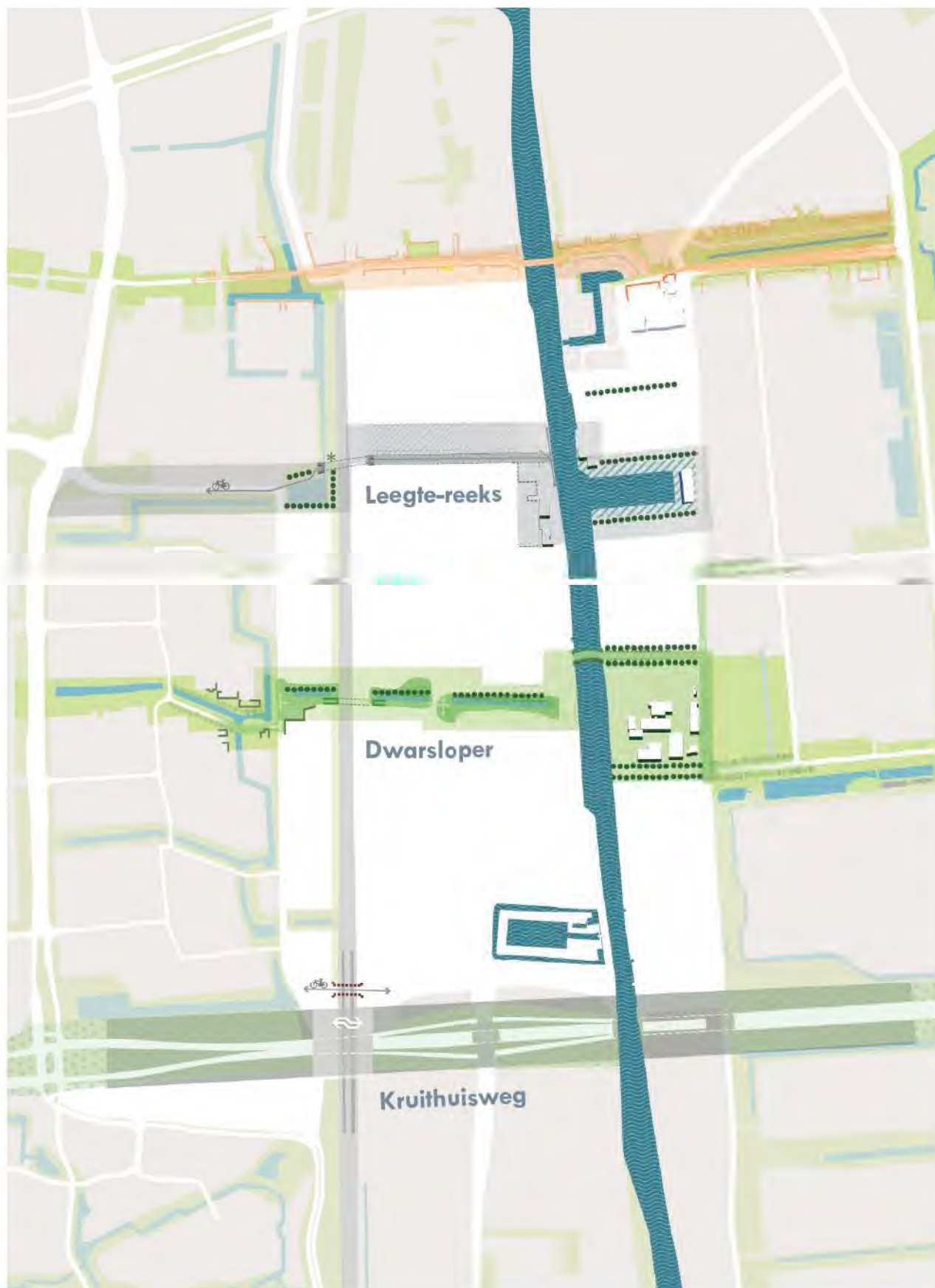
Dynamische reeks momenten

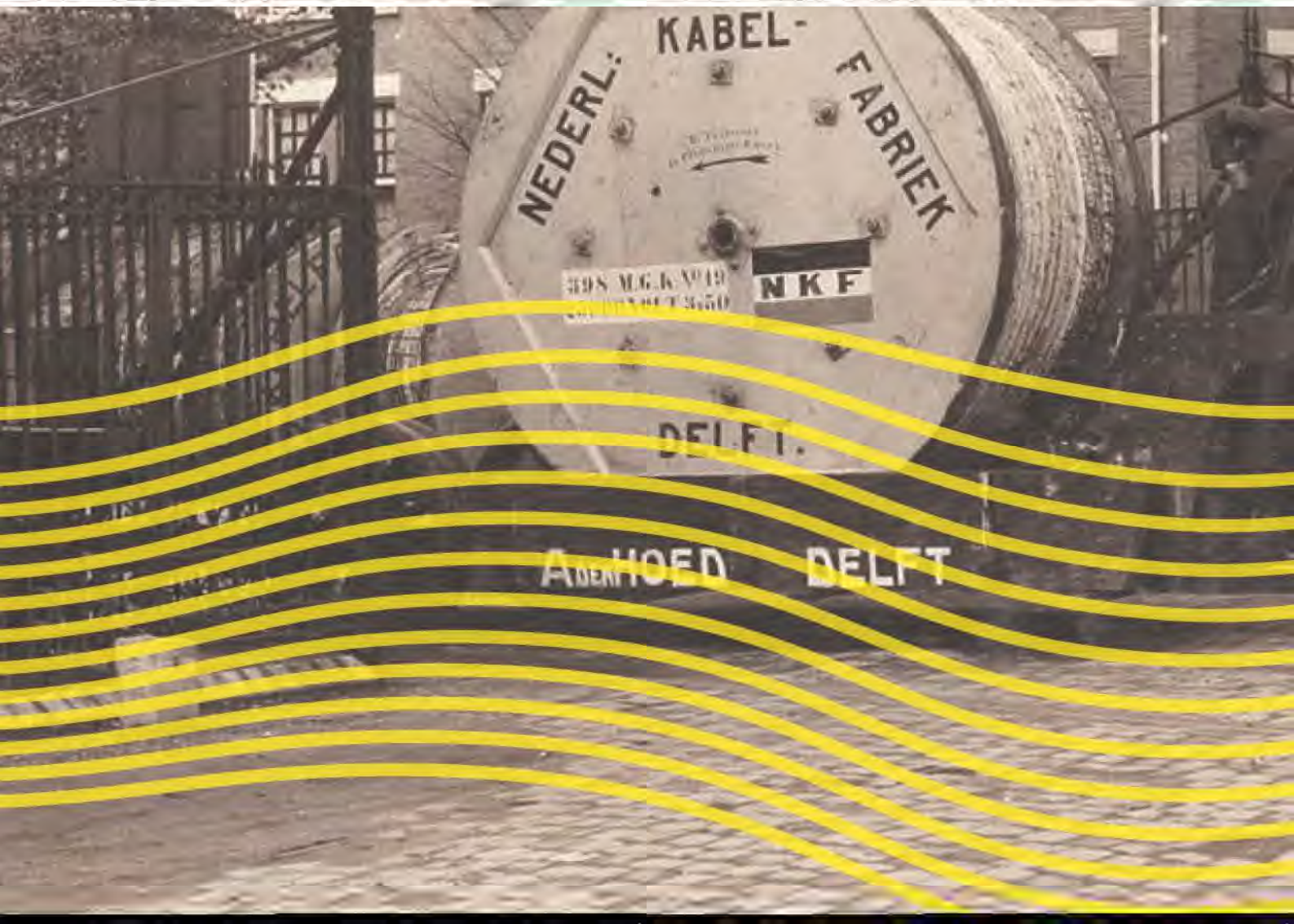
Oost-west-route, met bajonetverbindingen. Een overwegend groen karakter schakelt de opeenvolging van tunnel, kade, brug, plein tot herkenbaar geheel.



Microklimaat

De Kruithuisweg vraagt als verkeerscorridor en ecologische verbinding om een verbetering van het microklimaat. Vergroting van de biodiversiteit is daarbij van grote waarde voor het realiseren van een aangenaam verblijfsklimaat.





D: KABELFABRIEK



2.5

BOUWREGELS & BEELDKWALITEIT

In Schieoevers Noord worden wonen, werken en voorzieningen intensief gemengd en in verschillende bebouwingsdichtheden gerealiseerd. De gewenste functiemenging kan een belangrijke bijdrage leveren aan een levendige en aantrekkelijke woon- en werkomgeving.

Echter, er is zorgvuldigheid en aandacht nodig voor ruimtelijke aspecten met betrekking tot functiemenging en hogere bebouwingsdichtheden om tot een succesvol resultaat te komen. Bij ontwikkelingen wordt daarom gestuurd op het toepassen van verschillende ontwerpprincipes en bouwregels. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de stad op ooghoogte, bouwhoogte en beeldkwaliteit.

2.5.1

Levendige stad op ooghoogte

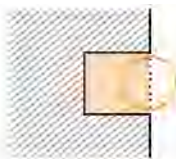
Doelstellingen:

1. Een levendig stedelijk milieu waar menging van wonen, werken en voorzieningen leidt tot (geplande en ongeplande) menselijke ontmoetingen en activiteiten.
2. Een goede stad op ooghoogte met een menselijk maat een schaal.

Inzet is:

- het stimuleren van uitwisseling en interactie, zowel tussen functies als tussen (groepen)mensen
- het organiseren van vormen van slim en dubbelruimtegebruik
- het voorkomen of beperken van hinder als gevolg van functiemenging en hogere bebouwing

Organiseer interactie en stimuleer ontmoeting:



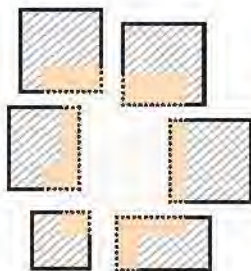
Interactie binnen/buiten

Zorg voor uitwisseling tussen binnen- en buitenruimte



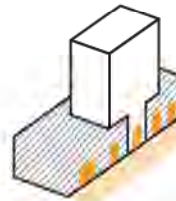
Publiek interieur

Publiek toegankelijk domein dat als binnenruimte plek biedt voor ontmoeting en interactie



Cluster meerwaarde

Positioneer actieve programma's strategisch op bronpunten om levendige activeringsplekken te creëren



Leesbare adressen en herkenbare entrees

Realiseer voordeuren aan de straat met herkenbare functies. Entrees zijn herkenbaar, zijn een bijzonder onderdeel van de plint, zijn uitnodigend, expressief en dubbel hoog.



Ogen op de straat

Zorg voor visuele relaties tussen programma en maaiveld



Publiek toegankelijke hoogbouw

Voorzie in toegankelijke programma's op niveau van plint, dak en top

De kwaliteit van de openbare ruimte is de ruggengraat van een duurzaam functionerende stad. Maar het gaat bij een prettige stad op ooghoogte ook om de eerste verdiepingen (plinten) van de bebouwing en de uitwisseling tussen binnen en buiten. Een royale plinthoogte maakt de begane grond en de eerste verdieping inzetbaar voor uiteenlopend gebruik. Parkeerruimte voor bewoners mag in de gebouwplint worden ondergebracht, maar is niet zichtbaar vanaf de straat. Logistiek (laden/lossen) en parkeren voor bedrijven vinden bij voorkeur plaats binnen de bouwvelop. Bij functiemenging vragen contactgeluiden als gevolg van bedrijven en geluiden van laden en lossen om extra aandacht bij het ontwerp. Woningtypes zijn divers voor een sociaal inclusieve ontwikkeling.

Bij het streven naar een prettige en aantrekkelijke gemengde stedelijke omgeving wordt een aanpak gehanteerd, waarbij de gebruikerservaring centraal staat.

Ontwerp met aandacht voor:

- gebruikswaarde
- belevingswaarde
- toekomstwaarde

Kaderstellende regels:

Iedere ontwikkel eenheid in Schieoevers Noord voldoet aan:

- een gemengd gebruik met meer dan één primaire functie
- diversiteit in gebouwen (typologie, korrelgrootte en/of leeftijd)
- bouwensembles waarin ook een kleine bouwkorrel wordt opgenomen
- menging van woningtypes (bij meer dan 60 woningen, toepassen van minstens 2 verschillende types en van één type nooit meer dan de helft van het aantal woningen)

Adaptieve woon/werkruimtes voor circulaire ontwikkeling:



Generieke ruimtes met karakter

Generieke ruimtes met een beetje overmaat én karakter zijn multifunctioneel en kunnen hergebruikt worden voor nieuwe functies.



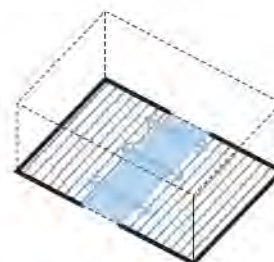
Multifunctionele ruimtes

Maak ruimtes die flexibel zijn qua gebruik en tijd.



Overmaat baat

Houd in het ontwerp van het gebouw bij de maatvoering al rekening met toekomstige aanpassing van het programma.



Deel ruimte en faciliteiten

Ontwerp ruimtes die het delen van faciliteiten en samenwerking tussen verschillende functies stimuleren.

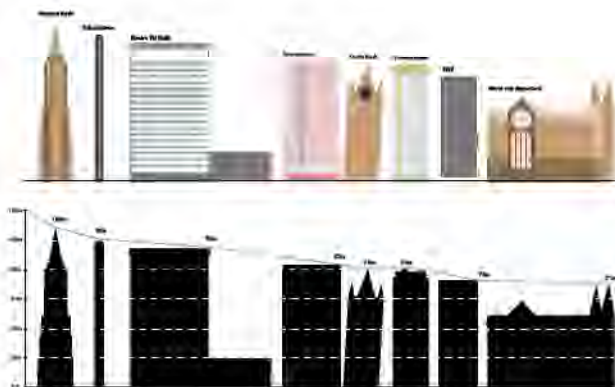
2.5.2 Bouwhoogte

In Schieoevers Noord worden gebouwen met verschillende bouwhoogtes toegestaan. Er zijn kaderstellende bouwregels voor de verschillende categorieën van bebouwingshoogte en er worden verschillende zonehoogtes gehanteerd binnen het gebied.

Vanaf de binnenstad gezien is er sprake van een oplopende toegestane bouwhoogte richting Station Campus. Aan de noordelijke zijde van het gebied, dichterbij de binnenstad, zijn de toegestane bouwhoogtes lager. Naarmate ontwikkelingen dichterbij het station zijn gelegen, is een hogere bebouwingshoogte mogelijk. Afhankelijk van locatie, zone en bouwhoogte moet aan de specifieke eisen worden voldaan.

Doelstelling van de opgestelde bouwregels is om onder meer te waarborgen dat:

- de openbare ruimte wordt geactiveerd
- hoge bebouwing aansluiting heeft op menselijke maat en stad op ooghoogte
- windhinder wordt voorkomen
- er voldoende zon in de openbare ruimte en op de gevels van woningen komt (uitgangspunt is de Lichte TNO norm)
- voldoende ruimtelijkheid, luchtigheid en leesbaarheid wordt ervaren
- erfgoed kan worden behouden



Overzicht van hoge gebouwen in Delft

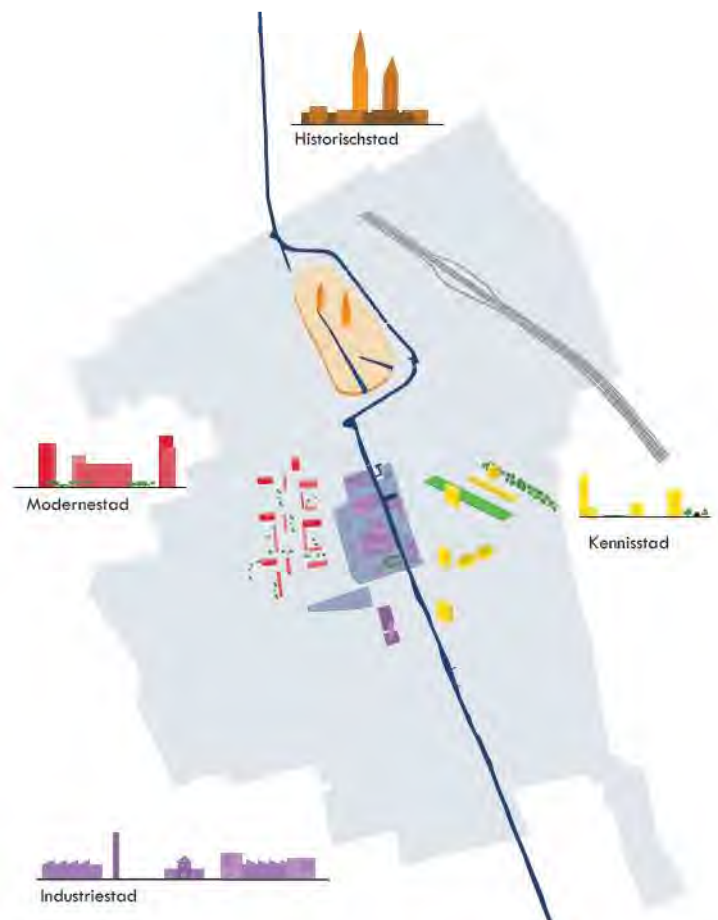
Kaderstellende regels:

Categorieën bebouwing:

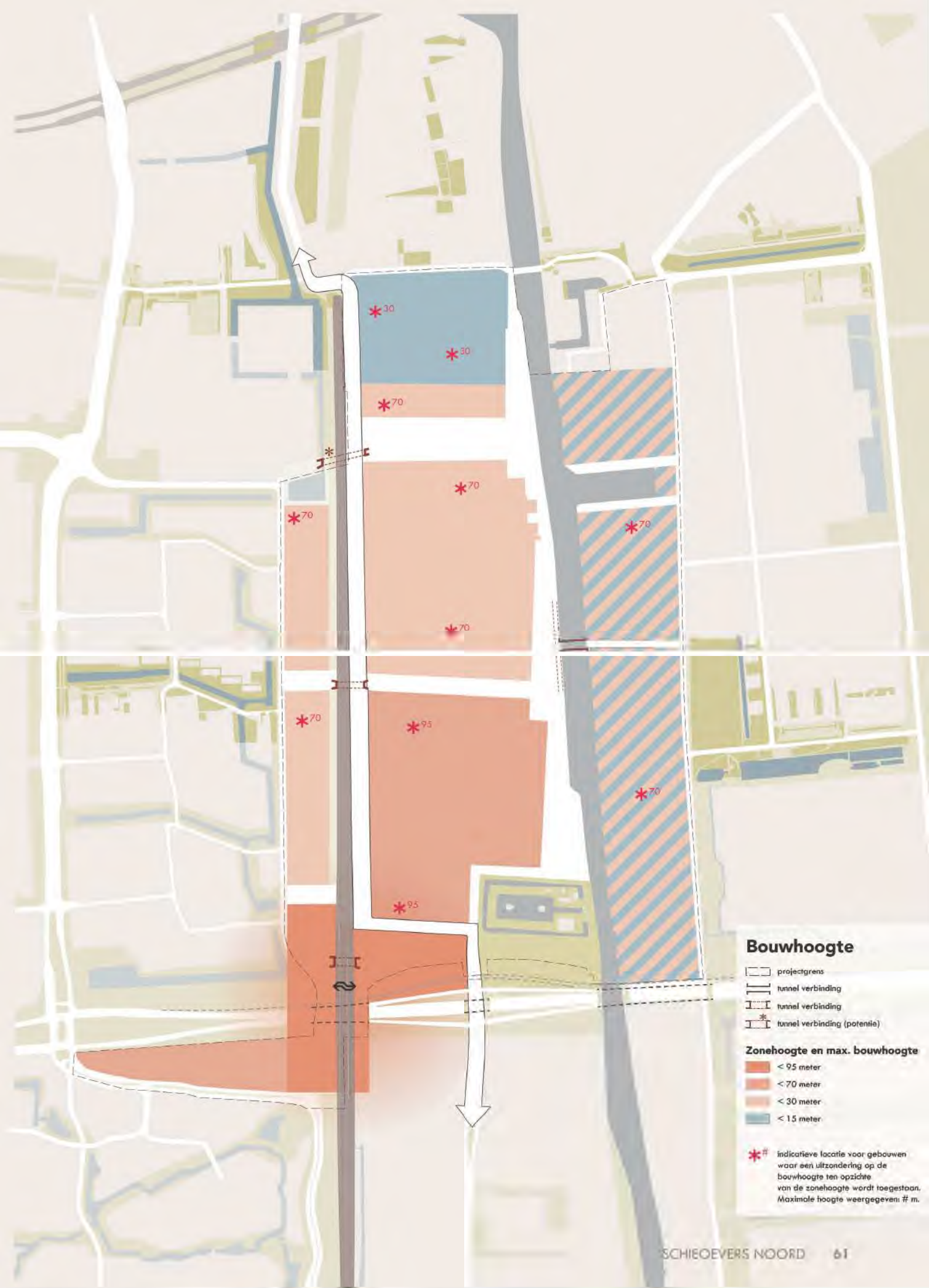
Uitgezet naar bouwhoogte

HOOGBOUW	Hoge torens	max. 95 m
	Torens	max. 70 m
MIDDENBOUW	Hogere gebouwen	max. 30 m
	Maakstad laag	max. 15 m
LAAGBOUW	Plint	min. 4,5 m.

*² Incidentele uitzondering op zonehoogte. In verschillende zones wordt incidenteel een bouwhoogte toegestaan van bebouwing die afwijkt van de zonehoogte. Beoogd wordt de opspanning van hoogbouw over het gehele plangebied te sturen. De exacte positie en uitwerking van uitzonderingen wordt zwaar beoordeeld door het Kwaliteitsteam.



Stadsbeelden met kenmerkende hoogbouw



Bouwhoogte

- projectgrens
- tunnel verbinding
- tunnel verbinding
- tunnel verbinding (potentie)

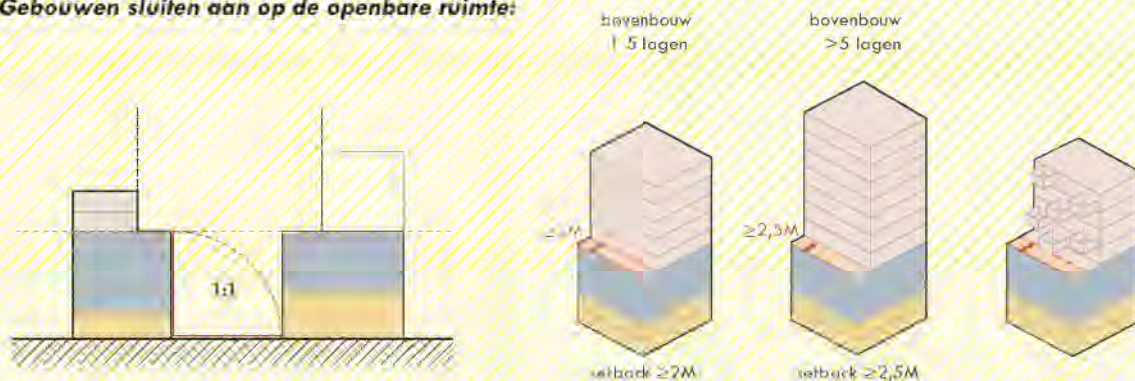
Zonehoogte en max. bouwhoogte

- < 95 meter
- < 70 meter
- < 30 meter
- < 15 meter

*# indicatieve locatie voor gebouwen waar een uitzondering op de bouwhoogte ten opzichte van de zonehoogte wordt toegestaan. Maximale hoogte weergegeven: # m.

Kaderstellende regel

Gebouwen sluiten aan op de openbare ruimte:



Straatprofiel:

Straten hebben een profielbreedte met een verhouding van minimaal 1:1 ten opzichte van de dominante gevelhoogte aan de straat, ten behoeve van voldoende direct zonlicht op straatniveau. De hoogte van de 'Maakstad laag' (tot 15 meter) is hierbij leidend principe.

Setback:

Gebouwen hoger dan de 'Maakstad laag' (15 meter) krijgen een setback.

Hoe groter het aantal bouwlagen des te groter de setback.

Balkons:

De maat van setback geldt inclusief bij uitkragende balkons, waarbij de gevel verder terugspringt om effect van setback niet teniet te doen.

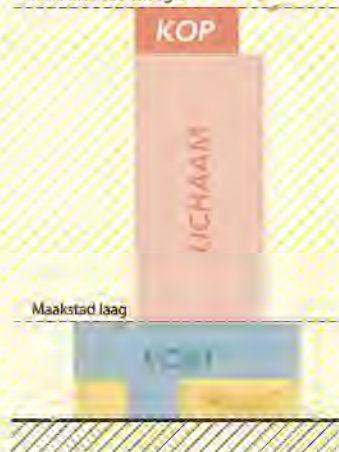


a. Hoogteprincipes van verschillende zones aan westelijke oever van de Schie



b. Hoogteprincipes van verschillende zones in oost-west richting

Maximale bouwhoogte



Toren:

Bebouwing boven 30 meter moet worden uitgevoerd als een toren. Iedere toren kent een geleding in minstens drie delen:

1. Kop:

Een architectonische beëindiging van de toren. Vorm is vrij, maar kenmerkend en herkenbaar in het silhouet. Dakopbouw en installatietechniek vallen binnen de hoogtelimiet.

2. Lichaam:

Middendeel, een slank en elegant volume. Nadere geleding van het lichaam wordt aangemoedigd.

3. Voet (incl. plint):

Bouwdeel vormt onderdeel van de 'Maakstad laag'. Verbindt de toren met maaltveld. Ontwerpprincipes van stad op ooghoogte.

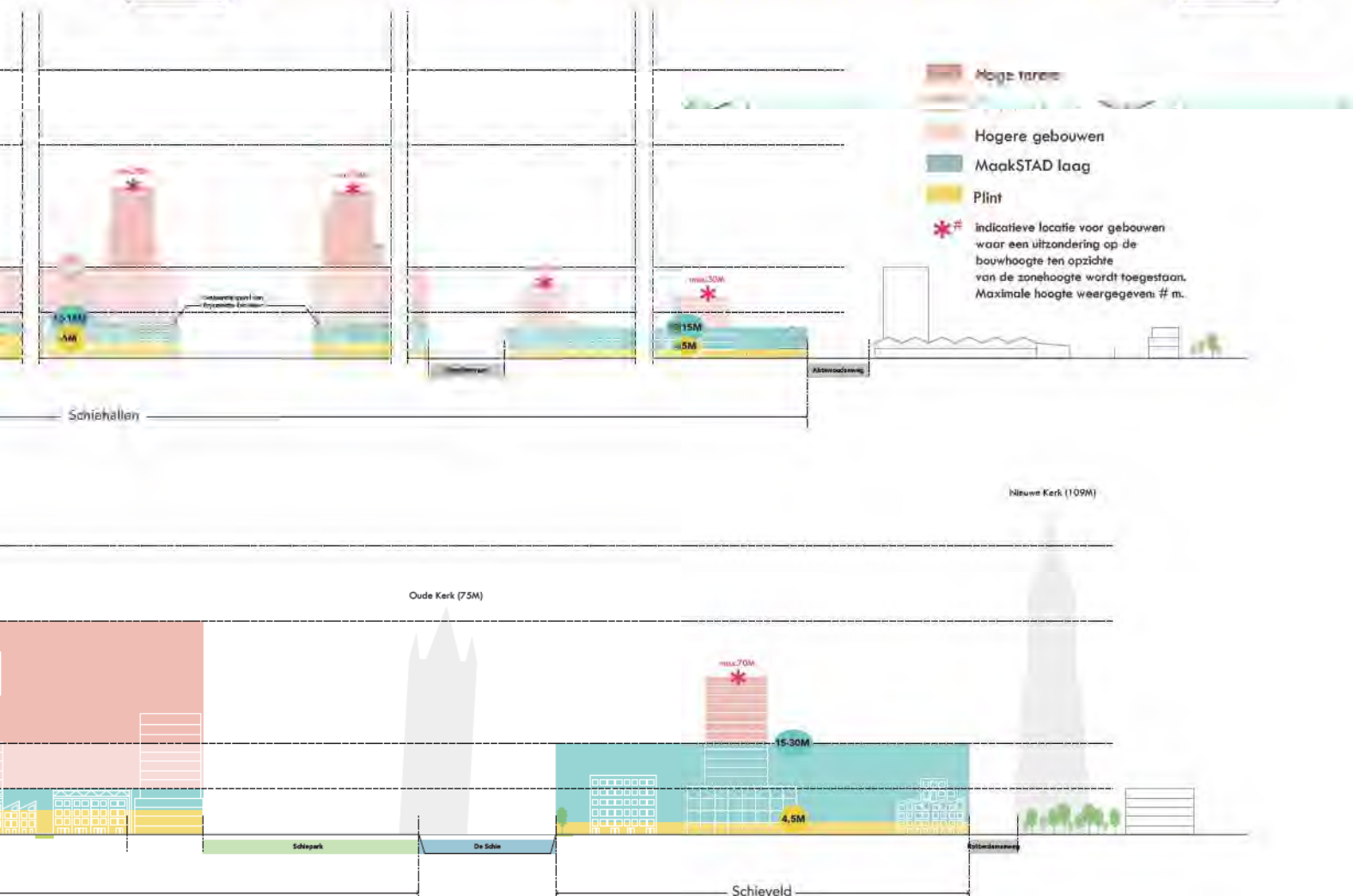
Gebouwen verjongen naar boven:



Maximale diagonaal = 39m

Diagonaal:

Hoogbouw bestaat uit slanke torens. Voor het oppervlak van een toren boven de setback geldt een maximale diagonaal van 39 meter. Waar mogelijk wordt een smallere toren nagestreefd.



2.5.3 Beeldkwaliteit architectuur

Voor de beeldkwaliteit van Schieoevers Noord worden uitgangspunten gehanteerd die een doorvertaling vragen in ontwerp.

De uitgangspunten kunnen opgevat worden als een leidraad voor de sfeer en het karakter die voor het gehele gebied geldend is. Per MaakSTAD milieu mogen de accenten verschillen en zullen deze vanwege een andere ruimtelijke opbouw, aanwezige historische elementen en oriëntatie ook voldoende onderscheidend zijn.

Kaderstellend:

Voor de verschillende deelontwikkelingen binnen Schieoevers Noord geldt dat een uitgewerkt beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld dient te worden. In het BKP wordt verwerkt op welke wijze de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zoals beschreven in de Ruimtelijk Kwaliteitskader vertaald worden voor de specifieke locatie en ontwikkeling.

“Industrieel, ruw & rauw”

Hoofdt termen die duiden welk beeld wordt nagestreefd zijn:

- **Industrieel**
- **Ruw**
- **Rauw**

Zij geven richting aan een gebied met een stoer karakter op gebiedsniveau. Echter, naarmate je dichterbij komt wordt de ervaring verrijkt met een fijngevoeligheid en sensitiviteit voor de plek. Daarin wordt herkenbaar dat de gematerialiseerde omgeving het decor vormt voor het stedelijke leven in een gebied dat een sterke functiemenging kent. Het is een stuk stad dat geschikt is voor en gebruikt wordt door mensen. Een omgeving waarin menselijke ontmoetingen, bewegingen, handelingen en activiteiten op een prettige wijze samenvallen met de ruimte om hen heen. Een omgeving die zodanig robuust en duurzaam is vormgegeven dat deze geschikt is voor de lange duur, maar tegelijkertijd ruimte biedt voor de toekomst. Ofwel: flexibel en adaptief.

Handreikingen voor het ontwerp:

Ontwerp vanuit het DNA van Schieoevers:

Met aandacht voor verleden, heden en toekomst:

- identiteit en tijdlagen
- samenhang en contrast
- herkenbaarheid en expressie

Ontwerp met toegevoegde waarde voor de buurt en de bewoners:

Met aandacht voor het publieke domein:

- hiërarchie, oriëntatie en ordening van de openbare ruimte
- ruimtelijke kwaliteiten van maat en schaal
- interactie tussen binnen en buiten

Ontwerp met hoge kwaliteit en zorgvuldigheid:

Met aandacht voor mens en ruimte:

- volume en opbouw
- organisatie en oriëntatie van gebouwen
- groen en verblijfsruimte

Speciale aandacht voor:

- Alle gevels hebben een alzijdige kwaliteit. Focus op de een overhoekse oriëntatie en geef alle zijde een overtuigende kwaliteit. Gevels worden ontworpen met expressieve specifieke details, verfijnde hekwerken, ranke balkons en een overtuigende diepte, plastic en negge's
- Interieurs van entreehallen zijn vormgegeven als buitengevel. Materiaal openbare ruimte loopt door in het gebouw of onderdelen van het gebouw lopen door in de openbare ruimte.
- Technische ruimten op maaiveldniveau zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw, vormen geen beperking voor het functioneren van de

plint, en hebben geen nadelige invloed op de ernaast gelegen functies.

- Technische voorzieningen op het dak en gevel (PV panelen/ installatieruimte/ liftopbouw, kanalen en roosters etc.) vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en sluiten in kleur en verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw.
- Het daklandschap is integraal deel van de ontwerp opgave en wordt beschouwd als vijfde gevel. Gebouwen zijn voorzien van intensief en hoogwaardig groen in de vorm van daktuinen, verticaal groen, gevelbeplanting en individuele/collectieve groene buitenruimtes en het groen wordt zoveel mogelijk geclusterd en robuust vormgegeven.



Ontwerp vanuit het DNA van Schieoevers Noord:



Nieuw leven in bestaande bebouwing



Voortbouwen op bestaande kwaliteiten

Ontwerp met toegevoegde waarde voor de buurt en de bewoners:



Drempelloos en informeel



Maat voor tijdelijke evenementen

Ontwerp met hoge kwaliteit en zorgvuldigheid:



Dak als groene verblijfsplek



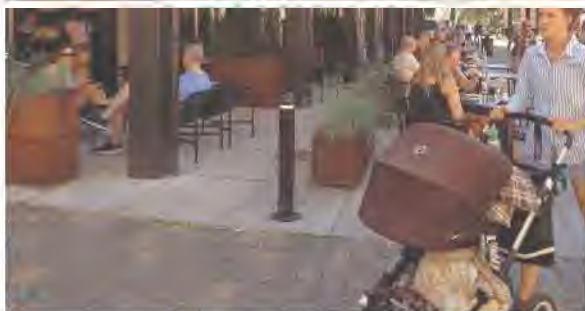
Duurzaamheid als integraal onderdeel



Synergie tussen oud & nieuw



Betekenisvolle relaties met omgeving



Genereuze plint



Activeren overgang binnen-buiten



Zorgvuldige detaillering en inpassing



Geleding & expressie



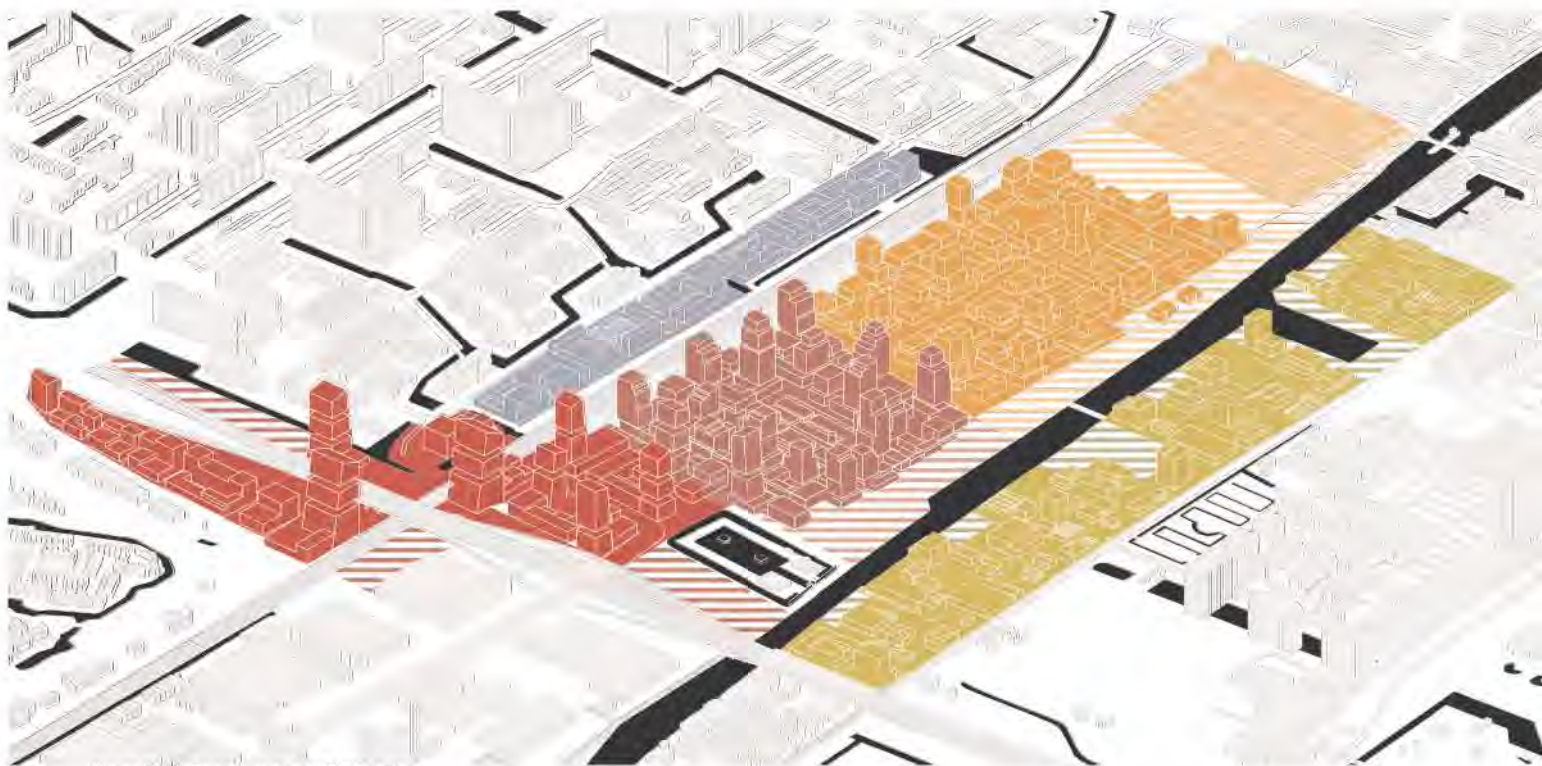
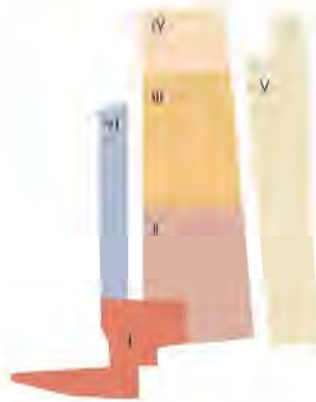


De MaakSTAD Schieoevers is een groot gemengd stedelijk gebied van circa 75 hectare. Binnen dit gebied bestaan delen met verschillende karakteristieken. Hoewel overal een mix van functies wordt gerealiseerd, is er een diversiteit in de mate van menging, de programmering, functiesamenstelling en bebouwingsdichtheid en toegestane maximale bouwhoogte. Bovendien zijn er binnen het gebied waardevolle specifieke karakteristieken die aanleiding geven om de ruimtelijke kenmerken van gebied tot gebied onderscheidend te maken.

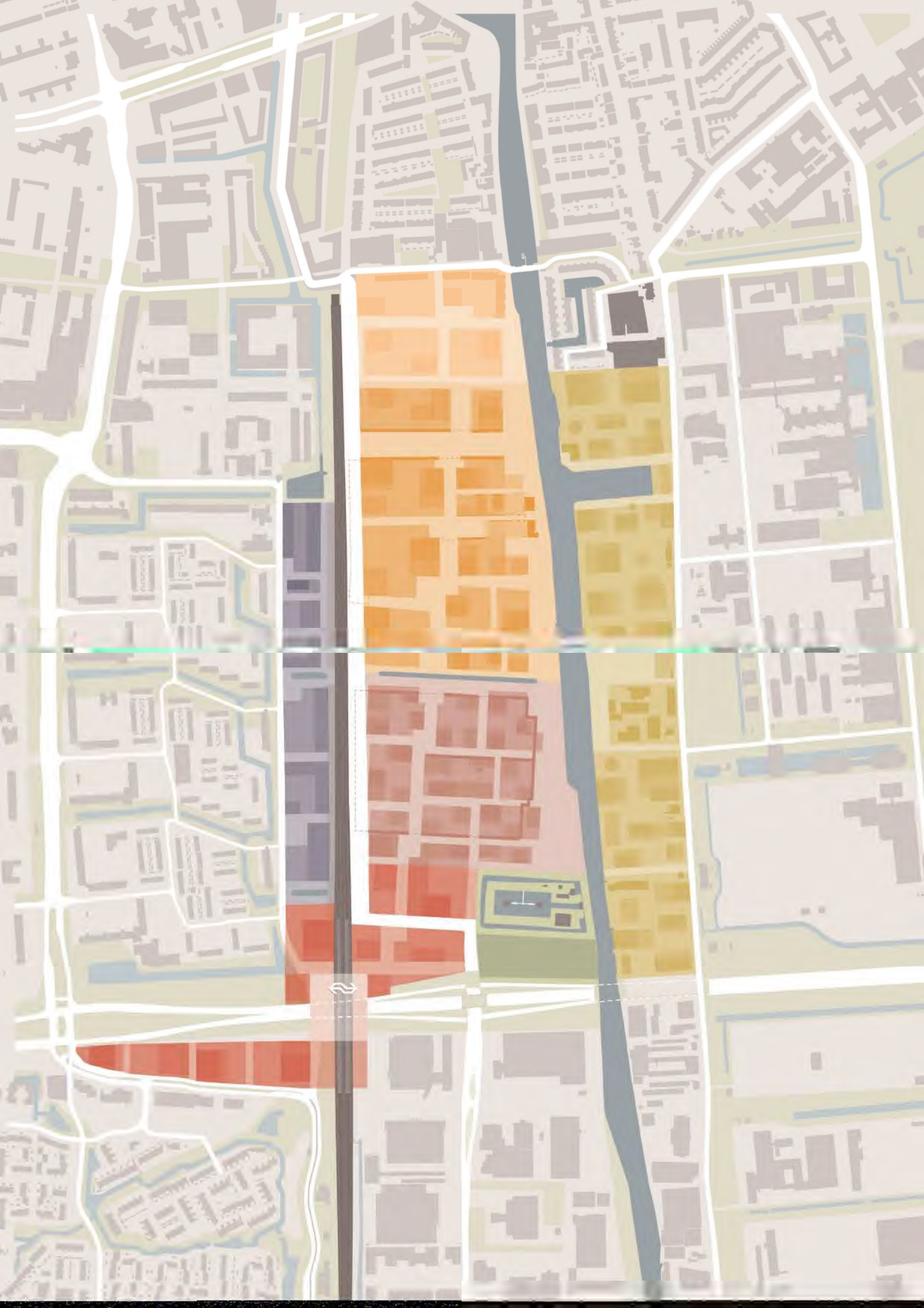
Er worden zes specifieke en onderscheidende MaakSTAD milieus gehanteerd, die allen beschouwd worden als gemengde woon/werkomgevingen. Per MaakSTAD milieu zijn doelstellingen geformuleerd. Aan de hand van ontwerpprincipes worden richtlijnen opgesteld voor het organisatieprincipe, het publieke domein, groen, het bebouwingsensemble en voor hoogbouw. Interpretatie van de richtlijnen is mogelijk en er kan van worden afgeweken als het beoogde resultaat ook beargumenteerd op andere wijze behaald kan worden.

Zes onderscheidende MaakSTAD milieus:

- I. ■ Stationskwartier
- II. ■ Schiehallen Zuid
- III. ■ Schiehallen Midden
- IV. ■ Schiehallen Noord
- V. ■ Schieveld
- VI. ■ Spoorstrook



Voorbeelduitwerking MaakSTAD milieus



2.6.1 Stationskwartier

Poort naar de stad



Voorbeelduitwerking Stationskwartier

Een belangrijke opgave voor de herontwikkeling van station Delft Campus is het realiseren van een soepele overstapmachine met een focus op het maken van aantrekkelijke verblijfsplekken. De mobiliteitsverandering die gepaard gaat met de ontwikkeling van Schieoevers Noord vraagt om het integreren van diverse mobiliteitsvormen gericht op het concept van 'the walkable city'. De nadruk ligt daarbij op goede langzaamverkeerverbindingen voor fietsers en voetgangers en het bieden van voldoende ruimte voor spelen, ontmoeten en verblijven.

De ontwikkeling van een gemengd stationskwartier hangt sterk samen met het toekomstperspectief voor het station. Voor iedere stap in de ontwikkeling is de ambitie gericht op een ruimtelijk en programmatisch sterk samenhangende eenheid, waarin de verschillende kwadranten in samenhang met elkaar worden gebracht door het introduceren van goede langzaamverkeerroutes en groene verbindingen. Daarnaast zullen maatregelen moeten worden onderzocht die bijdragen aan het reduceren van de negatieve gezondheidseffecten als gevolg van de geluidbelasting van het gebied.



Voorbeelduitwerking doorsnede Stationskwartier



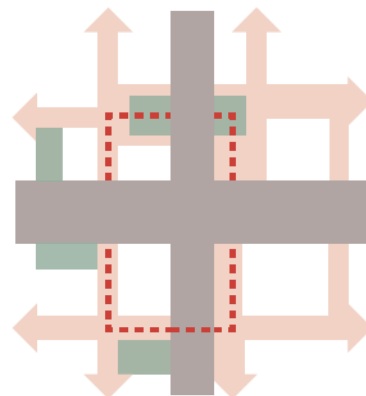
Doelstellingen



Van vier kwadranten naar een stationskwartier

1. Vier ruimtelijke kwadranten rondom de infra-knoop transformeren naar een samenhangend 21e-eeuws Stationskwartier.
2. Een gebied met een ruimtelijke en programmatische eigenheid die aansluit bij het karakter en de rol van metropolitane en multimodale-OV hub binnen stad en regio.
3. Combinatie van wonen, werken en voorzieningen in hoge dichtheden leidt tot een levendig stedelijk milieu, passend bij de sfeer van een stationskwartier met een 16-uurs dynamiek.
4. Het stationskwartier vormt een bestemming met verblijfskwaliteit voor (geplande en ongeplande) menselijke ontmoetingen en activiteiten, waar zowel bebouwing als openbare ruimte (inclusief groen) aan bijdragen.
5. Aard van Kruithuisweg, spoorzone en ecologische structuur verenigen met verdichtingsopgave en functiemenging.
6. De planontwikkeling is adaptief in tijd, ruimte en programma. Er wordt gestreefd naar een flexibel groeimodel, waarbij iedere stap of fase een basis vormt voor volgende ontwikkelingen. Projecten vormen geen (potentiële) belemmering of blokkering voor latere fases.
7. Toekomstbestendige en robuuste buitenruimte in aansluiting bij het karakter van het MaakSTAD milieu, waarbij op vanzelfsprekende en integrale wijze ruimte wordt opgenomen voor menselijke ontmoeting, groen, klimaatbestendigheid, biodiversiteit en verkeer.

Richtlijnen: ruimtelijke essenties

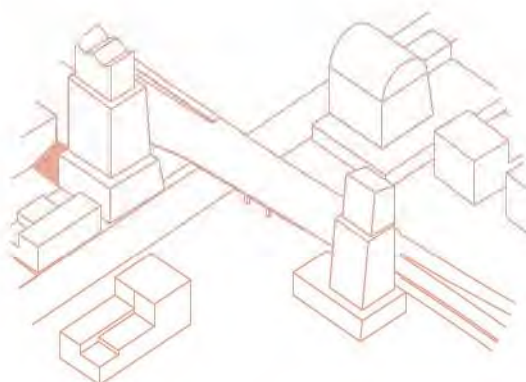


Ruimtelijk organisatieprincipe

Centrale vervoersknoop met, op stedelijk niveau, continue routes (langzaam verkeer en OV), die station en stationskwartier op vloeiende wijze verbinden met omgeving, stad en TU Campus.
Slim ruimtegebruik door middel van hoogteverschillen en inzet van verschillende maaiveldniveaus om functies, modaliteiten en verblijfsplekken te organiseren.

Bebouwingsensembles

Stedelijke blokken met verschillende grootte in bouwkorrels.



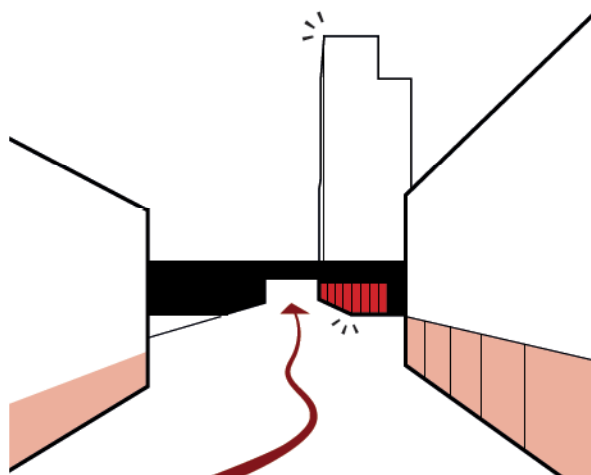
Publiek domein

Een poreus stedelijk weefsel, waarbij het publieke domein geactiveerd wordt met nadruk op publiektoegankelijke programma's in de plinten op maaiveldniveau(s) (detailhandel, horeca en dienstverlening). Bij toepassing van hogere bebouwing zijn hoger gelegen publiek toegankelijke ruimtes wenselijk (denk aan geprogrammeerde bovenste verdieping(en) en daken).

Ecologische zone ruimtelijk inpassen.

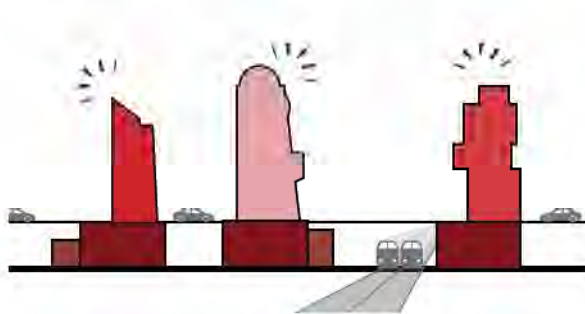
Rustige en groene verblijfsplekken in nabijheid van station.

Groene gevels en daken dragen bij aan omgevingskwaliteit en duurzaam karakter.



Hoogbouw

Bij inzet van hoogbouw: toepassen als middel ten gunste van stedelijke ruimtedefinitie, ruimtelijke oriëntatie, en markering van stationslocatie. Positionering van een toren dient bij te dragen aan het leggen van ruimtelijke relaties tussen verschillende zijdes van de infrastructurele knoop. Een toren is opgebouwd uit verschillende bouwlagen, waarbij een relatie aangegeven kan worden met bestaande hoogteverschillen in maaiveld en infrastructuur om de barrièrewerking tegen te gaan en tot ruimtelijke integratie te komen. Een toren in het Stationskwartier krijgt een eigenzinnige expressie. Bebouwing is tot maximaal 95 meter rond de stationsknoop en tot 70 meter langs de Tanthofdreef toegestaan, mits aan de hoogbouwregels wordt voldaan.



Aandachtspunten

- Geluidshinder van spoor en autoverkeer
- Strategische ruimtereserveringen rond infrastructuur
- Toekomst Kruithuisweg

2.6.2 Schiehallen Zuid: Metropolitan village

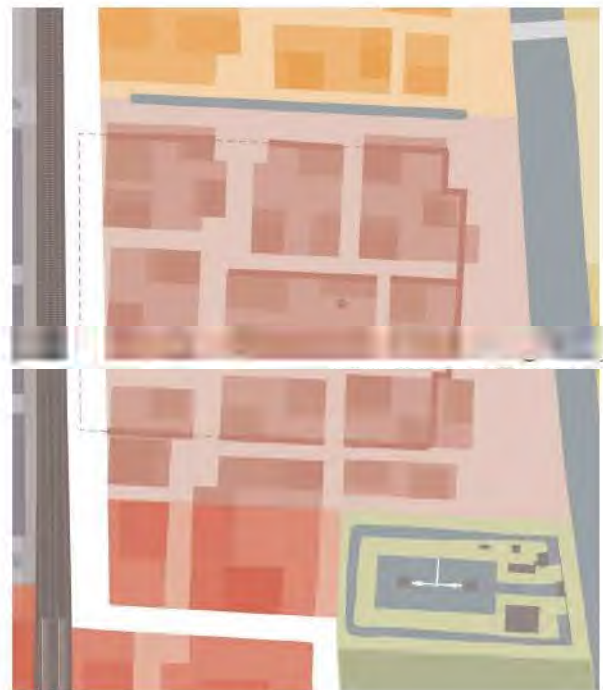
Innovatieve maakindustrie & wonen in hoge dichtheid



Het hart van Schieoevers Noord vormt Schiehallen Zuid. Een hoogstedelijk, metropolitaan woon- en werkmilieu waar de maakindustrie een centrale plek krijgt.

De beeldbepalende Kabelfabriek, wordt daarbij labyrintisch geïntegreerd in een aantal samengestelde bouwblokken in de **'MaakSTAD laag'**. Het vormt de basislaag van circa 15 meter hoog, waarop een groen dakenlandschap komt. Ook wordt hierop een groep van ogenschijnlijk willekeurig geplaatste woontorens met familiale kenmerken geplaatst. Op speelse wijze wordt omgegaan met de contour van de Kabelfabriek, waardoor de oorspronkelijke gevelwanden steeds opduiken en weer lijken te verdwijnen in het stedelijke weefsel.

Dit netwerk van informele binnenstraten, hoven en pleinen verbindt de nieuwe wijk met de omgeving. Het is een industrieel openbaar park dat fungeert als collectieve tuin van Schiehallen Zuid. Het gebied wordt via de **'hartlijn'**, een centrale noord-zuid-route, direct verbonden met het stationsplein van Delft Campus. Aan de hartlijn is het Fabriekspein gekoppeld, een belangrijke centrale ontmoetingsruimte in het hart van de nieuwe wijk, waar de historie van de plek tastbaar wordt.



Voorbeelduitwerking Schiehallen Zuid



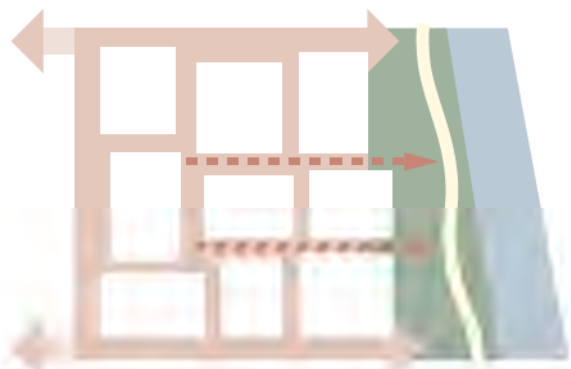
Voorbeelduitwerking doorsnede Schiehallen Zuid



Doelstellingen

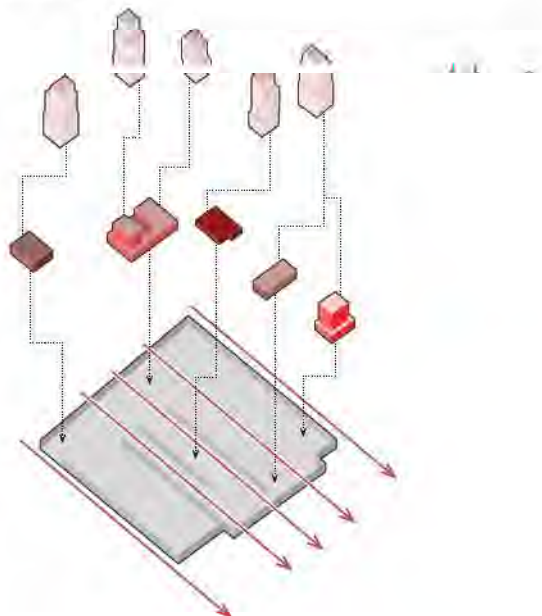
1. Een gemengd stedelijk gebied met een ruimtelijke en programmatische eigenheid die voortbouwt op de identiteit van het rijke industriële verleden van de voormalige kabelfabriek.
2. Combinatie van wonen, werken en voorzieningen in hoge dichtheden resulteert in een levendig stedelijk milieu passend bij de sfeer van een metropolaan maak- en innovatiedistrict met een 16-uurs dynamiek.
3. Dynamische interactie tussen binnen- en buitenruimte, waarbij profiel van maak- en innovatiedistrict op dagelijks niveau tot uiting komt in levendig straatbeeld. Op informele wijze wordt buitenruimte gebruikt voor (werk) activiteiten en (geplande en ongeplande) menselijke ontmoetingen.
4. Toekomstbestendige en robuuste buitenruimte in aansluiting bij het karakter van het MaakSTAD milieu, waarbij op vanzelfsprekende en integrale wijze ruimte wordt opgenomen voor menselijke ontmoeting, groen, klimaatbestendigheid, biodiversiteit en verkeer.
5. Realiseren van een intensieve bebouwingsdichtheid met behoud van karakteristieke kwaliteiten van bestaand industrieel erfgoed én voldoende licht, lucht en ruimte.
6. Een onderscheidend MaakSTAD milieu, waarin contrastrijke aspecten op een samenhangende ruimtelijke wijze worden samengebracht binnen een gelaagde stedelijke realiteit (oude en nieuwe bebouwing, maakindustrie en woningbouw, speelse verspringingen in bouwhoogtes, diversiteit in bouwkorrels).
7. Synergie tussen specifieke eigenheid van het MaakSTAD milieu en naburige gebieden (zoals Schiepark, Kruithuis en Stationskwartier). Invloedssferen versterken en activeren elkaar met behoud van onderscheidende ruimtelijk-programmatische kwaliteiten.

Richtlijnen: ruimtelijke essenties



Ruimtelijk organisatieprincipe

Onregelmatig stedelijke grid-structuur met samengestelde en gemengde bouwblokken. Een ogenschijnlijk labyrintisch weefsel vervaecht de bestaande fabrieksstructuur (wanden en spanten) met nieuwbouw. Echter, diep vanuit het gebied begeleiden bestaande fabriekswanden de directe zichten op de Schie ter oriëntatie.



Publiek domein

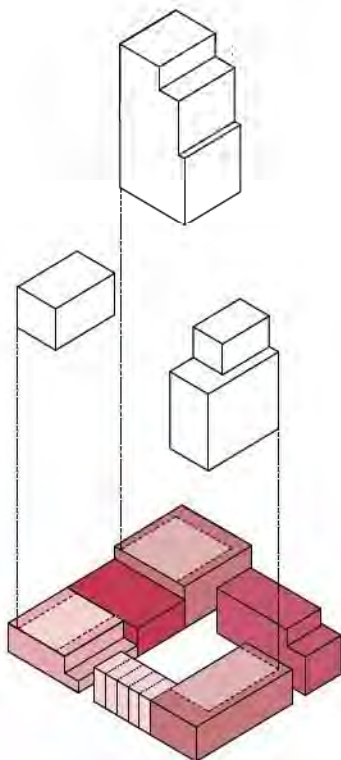
Fijnmazig netwerk van straten, pleinen, stegen en hoven. Geactiveerd door diversiteit aan stedelijke programma's in genereuze plinten en woningen op maaiveld. Weefsel biedt plek voor rust, ruis en reuring. Aansluiting op omgeving met Hartlijn, zichten op Schie, Schiepark en Schielaan. Groen dakenlandschap op de Maakstadlaag. Parkzone in Schiepark vormt 'tuin voor de buurt'. 'Pocket parks'.

Bebouwingsensembles

Samengestelde bouwblokken, vaak een binnenhof omsluitend. Het bouwblok bestaat uit een schakeling en stapeling van verschillende architectonisch herkenbare bouwvolumes (liggend-zittend-stand). Gelaagde opbouw waarin verleden, heden en toekomst samenkomen in samengestelde compacte bouwblokken.

De formele ontsluiting is naar de buitenzijde van het blok aan de straatzijde georiënteerd; informele ontsluiting is ook aan binnenzijde van het hof mogelijk. Echter, de binnenhoven behoren slechts bij uitzondering tot het openbaar gebied. Overwegend behoren zij tot het private en collectieve domein, maar ze kunnen wel deels publiek toegankelijk zijn.

Het combineren van de kenmerkende grote schaal van de bestaande hallenstructuur met een prettige menselijke maat.



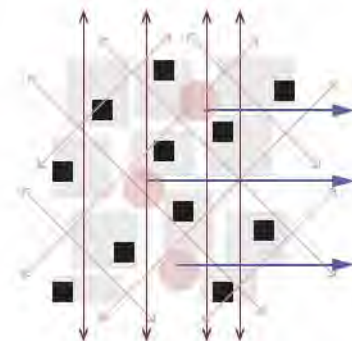
Hoogbouw

In samenhang met behoud van de bestaande fabrieksstructuur als identiteitsdrager van het gebied, vormt bebouwing boven de Maakstadlaag een herkenbare nieuwe tijdslaag.

Coulissenwerking met voldoende licht, lucht en ruimte door ogenschijnlijk willekeurige positionering van torens en speels verspringende bouwhoogtes. Herkenbaar silhouet door groep torens met familiaire kenmerken (volumeopbouw, architectonische verschijningsvorm).

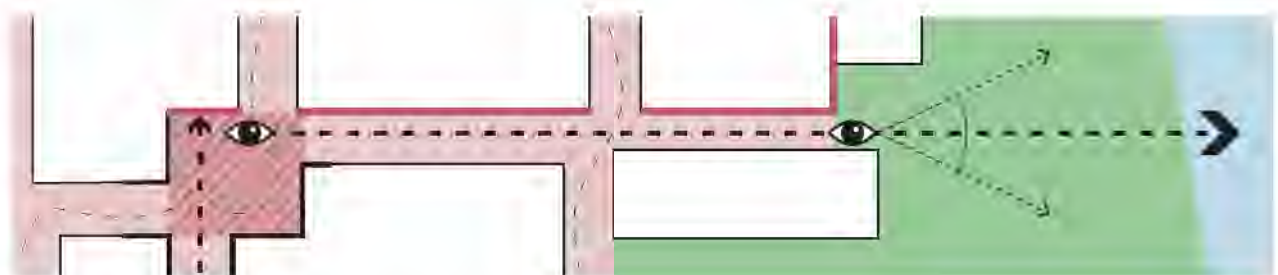
Belangrijke openbare ruimtes vormen 'sunspots' waar meerdere uren per dag direct zonlicht toetreedt. Basislaag van bebouwing bestaat uit de Maakstadlaag (15 meter), waarbij de bouwhoogte zonering van gebouwen tot maximaal 70 meter toestaat.

Incidentele hogere torens (tot 95 meter) zijn georiënteerd rondom de Hartlijn voor stedelijke interactie en dynamiek.



Aandachtspunten

- Relatie MaakSTAD milieu in relatie tot Kruithuis
- Licht, lucht en ruimte in relatie tot bebouwingsdichtheid
- Aanwezigheid van maak/werkruimtes in tussenschaal (tussen maakhal, en woon-werkruimte)



2.6.3 Schiehallen Midden

Woon- en werkmilieu met stedelijk allure

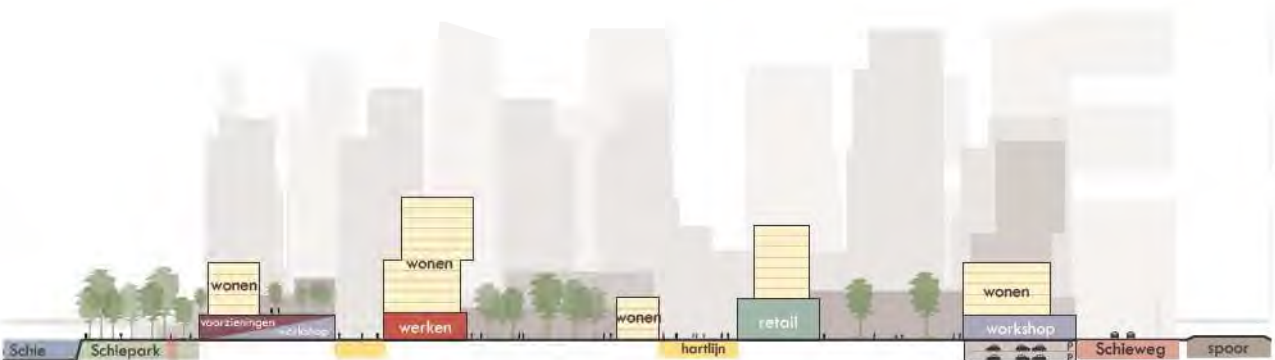


Schiehallen Midden is opgezet met een onregelmatig stratenpatroon. De introductie van de nieuwe Gelatinebrug en tunnel onder het spoor maakt dat het gebied kan aansluiten op belangrijke groenstructuren richting TU Campus en Voorhof. Hiermee ontstaat een duidelijk adres aan de belangrijke oost-west-route. De voornamelijk open bouwblokken worden gekenmerkt door gebouwensembles, opgebouwd uit herkenbare volumes.

Groen in de wijk is een belangrijk motief voor het realiseren van een gezond stedelijk woon- en werkmilieu. 'Pocket parks', binnenhoven, een reeks pleintjes en informele woonstraten worden afgewisseld met daktuinen, stadsbos en voedseltuinen. Het heeft de voorkeur om de oude fabrieksgebouwen te behouden en te transformeren in aantrekkelijke ontmoetings- en werkplekken.



Voorbeelduitwerking Schiehallen Midden



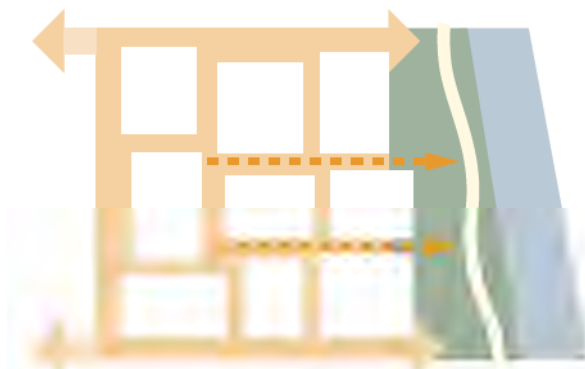
Voorbeelduitwerking doorsnede Schiehallen Midden



Doelstellingen

1. Een gemengd stedelijk gebied met een ruimtelijke en programmatische eigenheid die voortborduurde op de aanwezige industriële bouwwerken en landschappelijke elementen.
2. Aangename openbare ruimte met verblijfs- en gebruikskwaliteit ('sunspots', schaduwrijke plekken, voldoende groen en blauw) en autoluw karakter.
3. Realiseren van een stedelijke bebouwingsdichtheid met behoud van karakteristieke kwaliteiten van bestaande bebouwing én voldoende licht, lucht en ruimte.
4. Synergie tussen specifieke eigenheid van het MaakSTAD milieu en naburige MaakSTAD milieus. Invloedssferen versterken en activeren elkaar met behoud van onderscheidende ruimtelijk-programmatische kwaliteiten.
5. Toekomstbestendige en robuuste buitenruimte in aansluiting bij het karakter van het MaakSTAD milieu, waarbij op vanzelfsprekende en integrale wijze ruimte wordt opgenomen voor menselijke ontmoeting, groen, klimaatbestendigheid, biodiversiteit en verkeer.

Richtlijnen: ruimtelijke essenties



Ruimtelijk organisatieprincipe

Onregelmatig stratenpatroon gebaseerd op de historische structuur van de fabriekshallen, percelering en polderverkaveling. Stedelijk weefsel bestaande uit een netwerk van straten, pleinen, stegen en lanen die stedelijke bouwblokken ontsluiten. In noord-zuid-richting verspringen de straten, terwijl in oost-west-richting de straten de richting van het slagenlandschap volgen en daarmee veelal diep vanuit het gebied zichten op de Schie mogelijk maken.



Bebouwingsensembles

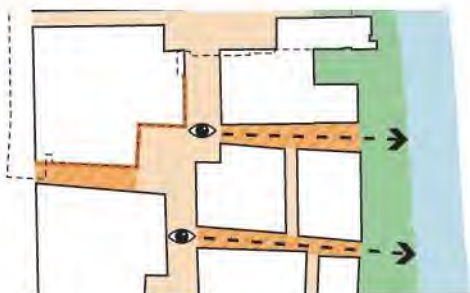
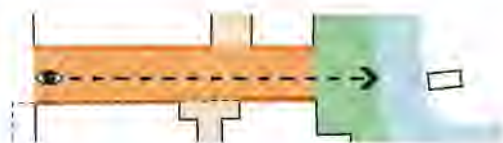
Bouwblokken zijn samengesteld uit gebouwenensembles, die bestaan uit een combinatie van werken/wonen-voorzieningen in de straat. Per bouwenvolp wordt gestreefd naar variatie in schaal en korrelgrootte.



Publiek domein

Het weefsel wordt bepaald door helder gedefinieerde bouwblokken met herkenbare rooilijnen naar de straat. Zichten op de Schie en de Hartlijn die een reeks van pleinruimtes aan elkaar schakelen. Onbebouwde ruimte tussen bestaande fabrieksloodsen wordt als open ruimte behouden. Autoluw en groen karakter.

Kans voor introduceren van groen en water – bestaande en voormalige waterlijnen in het gebied bieden, in samenhang met het ontwikkelen van een robuuste groenstructuur, kansen voor het realiseren van een klimaat-adaptief stedelijk woon-werkmilieu.



Hoogbouw

In dit MaakSTAD milieu kan alleen bij uitzondering boven de 30 meter worden gebouwd. Bij wijze van uitzondering kan incidenteel een hoogbouwelement tot maximaal 70 meter worden ontwikkeld. Positionering van incidenteel hoogbouwelement rondom de Hartlijn voor stedelijk interactie en dynamiek.

Aandachtspunten

- Behoud en hergebruik van bestaande bebouwing
- Herkenbare poldersloot

2.6.4 Schiehallen Noord

Stedelijke mix van wonen met commerciële retailvoorzieningen



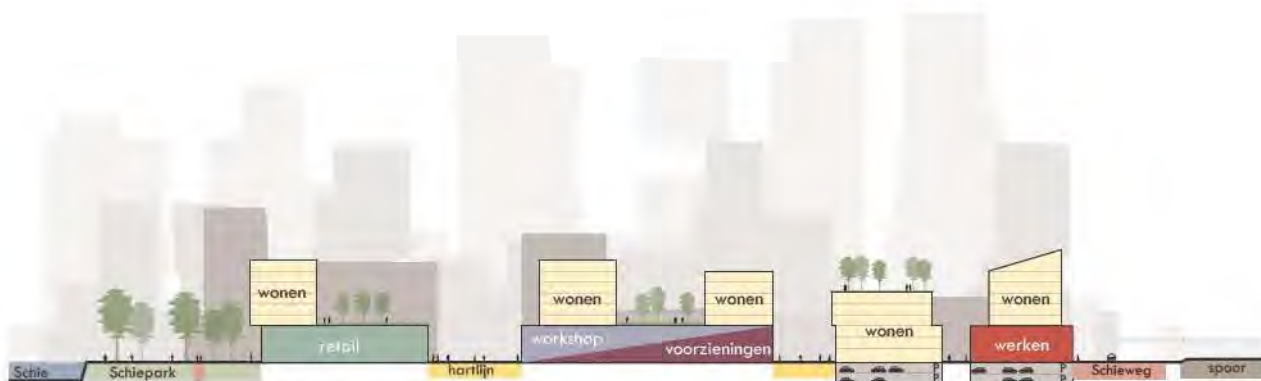
Het gebied ten zuiden van de Abtswoudseweg is een deelgebied dat een ideale positie inneemt tussen de nieuwe en de oude stad Delft. De perifere detailhandel is en blijft een belangrijke functie voor de stad. Toch zijn er kansen om het bestaande gebruik te optimaliseren door dit op strategische plekken te verdichten, met als doel om de levendigheid en attractiviteit van het gebied te vergroten.

Verdichting van bebouwing op maaiveldniveau creëert extra winkelvloeroppervlak welke als schuifruimte kan dienen voor winkels die op Schieoevers Zuid gevestigd zijn en daar uiteindelijk plaats moeten maken voor meer industriële bedrijvigheid in dat gebied. Op nog te creëren verdiepingen kan mogelijk gestapelde woningbouw worden ingepast zodat ook dit deelgebied meer interactie, functiemenging en ruimtelijke kwaliteit kan krijgen.

Door toevoeging van woon- en werkfuncties en een gedifferentieerd aanbod aan voorzieningen voor dit gebied mogelijk te maken, wordt vormgegeven aan de noordelijke entree van Schieoevers Noord.



Voorbeelduitwerking Schiehallen Noord



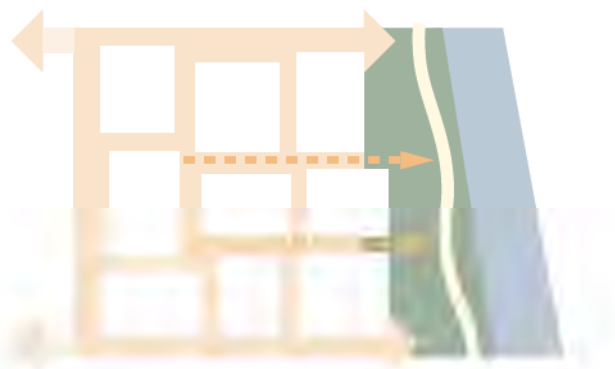
Voorbeelduitwerking doorsnede Schiehallen Noord



Doelstellingen

1. Een gemengd stedelijk gebied met een ruimtelijke en programmatische eigenheid die zich verhoudt tot bestaande retail-voorzieningen.
2. Strategisch verdichten als middel om het MaakSTAD milieu beter aan te laten sluiten op de ruimtelijke context.
3. Synergie tussen specifieke eigenheid van het MaakSTAD milieu en naburige gebieden, waaronder het Schiepark. Invloedssferen versterken en activeren elkaar met behoud van onderscheidende ruimtelijk-programmatische kwaliteiten.
4. Toekomstbestendige en robuuste buitenruimte in aansluiting bij het karakter van het MaakSTAD milieu, waarbij op vanzelfsprekende en integrale wijze ruimte wordt opgenomen voor menselijke ontmoeting, groen, klimaatbestendigheid, biodiversiteit en verkeer.

Richtlijnen: ruimtelijke essenties



Ruimtelijk organisatieprincipe

Onregelmatig 'grid', vertrekkend vanuit bestaande situatie en aansluitend op stedelijk weefsel van omgeving.

Publiek domein

Stedelijk weefsel wordt versterkt in aansluiting met stedelijke omgeving. Voortbouwend op de historie van het onderliggende slagenlandschap, worden zichten op de Schie behouden en versterkt. Inzet op verblijfskwaliteit.

Versterking van Schiepark en in aansluiting daarop versterking van groene verblijfsplekken tussen, en op bebouwing.

Bebouwingsensembles

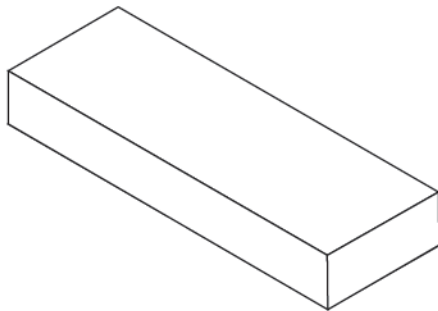
Loodsentypologie wordt verrijkt met strategische ingrepen voor stedelijke verdichting en toevoegen van woonprogramma.

Hoogbouw

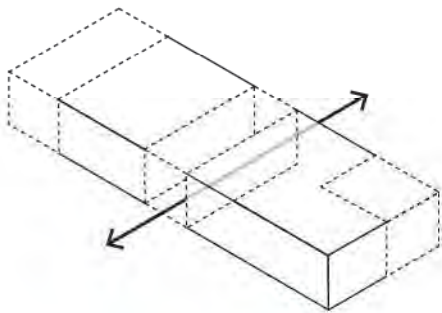
Bebouwing van maximaal 4 tot 5 bouwlagen (de Maakstad) vormt de norm. Alleen bij hoge uitzondering zou bebouwing tot 30 meter toelaatbaar zijn.

Aandachtspunten

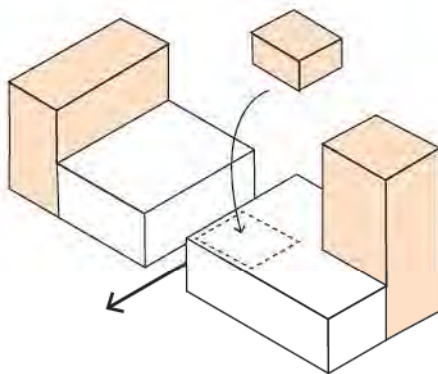
- Technische mogelijkheden van strategische verdichting



Bestaande situatie



Bewerken / doorbreken
van de massa



Strategisch verdichten

2.6.5 Schieveld

Broedplaats voor (creatieve) bedrijvigheid, onderwijs & wonen



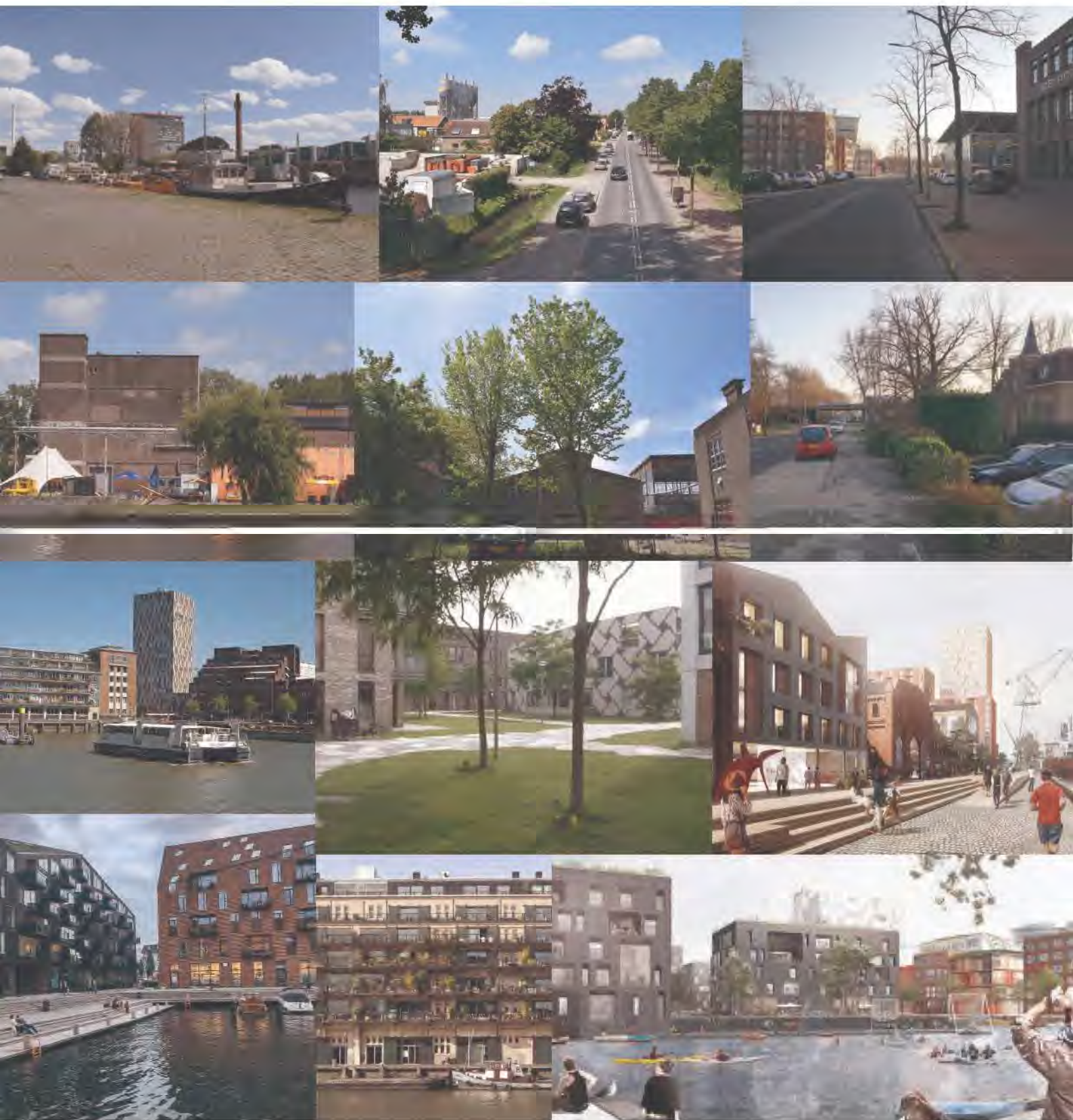
Het dynamische karakter van de Rotterdamseweg komt tot uitdrukking in een vrije organisatie van gebouwen met diverse programma's, georganiseerd rond de historische gebouwen van onder andere Lijn & Cultuur en het havenbekken van de Nieuwe Haven. In plaats van direct te bouwen langs de Schie, wordt een open organisatieprincipe gehanteerd waarbij de invloedssfeer van het water verder reikt dan alleen de kadezone. De waarde van het water wordt versterkt door vooral openbare kades en verspreid liggende park- en pleinruimtes te maken. Plekken die kansen bieden voor een beschermt, hoogwaardig woon- en werkmilieu, met Lijn & Cultuur en de Nieuwe Haven/Schiekwartier als bijzonderheid. Vanwege de invloedssfeer van de TU Campus wordt uitgegaan van een zekere pioniersuitstraling voor dit deelgebied. Naast ruimte voor betaalbare woningbouw biedt dit gebied ruimte voor een grote diversiteit aan werkfuncties, bedrijfsruimtes, horeca op de kades van de Schie en de haven, en verspreid voorkomende kleinschalige winkels. Voor de architectuur wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de deels te behouden creatieve- en scheppende kracht van de industriële en stoere bedrijfsgebouwen.



Voorbeelduitwerking Schieveld



Voorbeelduitwerking doorsnede Schieveld



Doelstellingen

1. Een gemengd stedelijk gebied met een ruimtelijke en programmatische eigenheid die voortbouwt op de identiteit van het buitendijkse grondgebied tussen Schie en Rotterdamseweg met een rijk cultuurhistorisch verleden.
2. Versterken van het openbare karakter en de publiekstoegankelijkheid van terreinen binnen het MaakSTAD milieu, en daarmee tevens de benaderbaarheid en zichtbaarheid van de oostelijke Schie-oever vanaf de Rotterdamseweg.
3. Bewerkstelligen van ruimtelijk-programmatische aansluiting tussen bestaande context van binnenstad en TU Delft Campus met transformerende MaakSTAD milieus Schiehallen en Stationskwartier.
4. Versterken interactie tussen grote verscheidenheid aan (toekomstige) programma's binnen het MaakSTAD milieu. Specifiek de ruimtelijke relatie tussen binnen- en buitenruimte tot de onderscheidende ruimtelijke factor ontwikkelen, zodanig dat Schieveld een volwaardig en complementair gemengd stedelijk gebied wordt.
5. Een ruimtelijke samenhang op schaal van het MaakSTAD milieu, waarin landschappelijke kwaliteiten, aanwezige cultuurhistorische elementen en nieuwe ontwikkelingen elkaar aanvullen.
6. Adaptief en ruimtelijk faseringsmodel, waarin plot-gewijze transformatie bijdraagt aan samenhang en interactie tussen naburige percelen. Hierbij, met behoud van oost-westzijde-oriëntatie, ook noord-zuid-koppelingen tussen percelen realiseren.
7. Toekomstbestendige en robuuste buitenruimte in aansluiting bij het karakter van het MaakSTAD milieu, waarbij op vanzelfsprekende en integrale wijze ruimte wordt opgenomen voor menselijke ontmoeting, groen, klimaatbestendigheid, biodiversiteit en verkeer.

Richtlijnen: ruimtelijke essenties

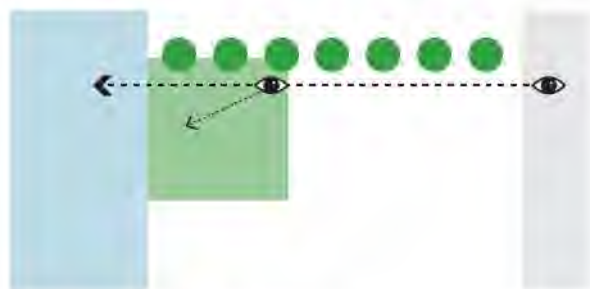


Ruimtelijk organisatieprincipe

Een stedelijk veld met solitaire alzijdige gebouwen, als paviljoenstructuur in een vrije organisatie.

Publiek domein

Tweezijdige perceeloriëntatie vormt de basis. Elk perceel heeft een formeel adres en is ontsloten vanaf de Rotterdamseweg. Tegelijkertijd is er aan de Schie een informeler gezicht. Iedere ontwikkeling kan hier op een unieke wijze invulling aan geven, waarbij ruimtelijke koppeling tussen naburige percelen wenselijk is.



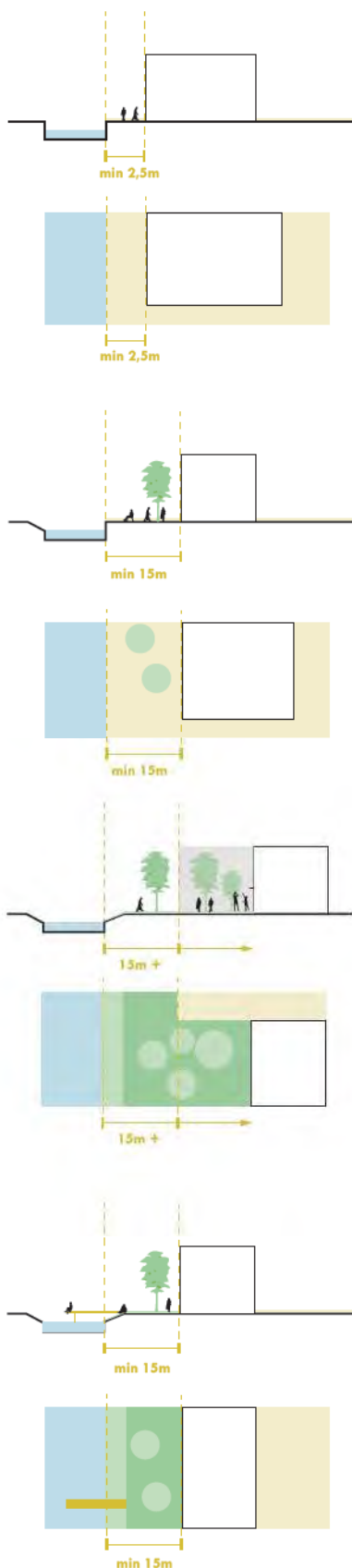
Groene plekken aan de Schie.

Op plekken waar:

1. een gebouwd programma de plek activeert, en/of
2. een zicht en route vanaf de Rotterdamseweg ingericht kunnen worden (begeleid door bomenrij)

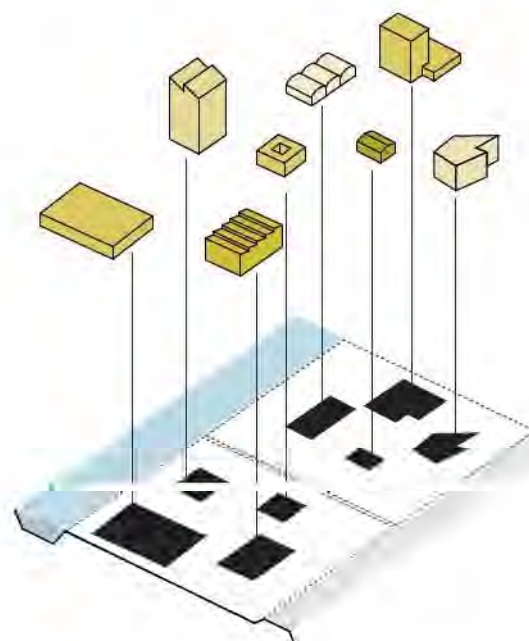
Principe: 'groen, tenzij'.

Overwegend groene inrichting van onbebouwde ruimte, met noodzakelijke en functionele verharding.



Bebouwingsensembles

Groep van solitaire, alzijdige gebouwen met samenhang, bijvoorbeeld middels eenheid in verscheidenheid. Mix van verschillende bebouwingstypologieën, bouwkorrels, oud en nieuw.



Hoogbouw

In dit MaakSTAD milieu kan enkel bij uitzondering boven de 30 meter worden gebouwd. Bij wijze van uitzondering kan incidenteel een hoogbouwelement tot 70 meter worden ontwikkeld. Dit moet door een strategische positionering bijdragen aan de opspanning van torens over Schieoevers Noord. Qua plaatsing zou dit niet aan de Schie en niet aan de Rotterdamseweg kunnen staan, vanwege belemmeringen van bestaande zichten, dus alleen in de middenzone van Schieveld.

Aandachtspunten

- Ruimtelijke koppeling tussen afzonderlijke percelen in de tijd
- Alzijdige bebouwing

2.6.6 Spoorstrook

Mix van wonen, kleinschalige bedrijvigheid & voorzieningen



Het deelgebied aan de Vulcanusweg wordt gekarakteriseerd als stadsrandzone langs het spoor. Een strook die als 'bufferzone' tussen de wijk Voorhof en het spoor zijn eigen dynamiek kent met bedrijfs- en kantoorgebouwen, een moskee en 'tiny houses'. Nieuwe ontwikkelingen krijgen hier een grote mate van vrijheid qua opzet van bebouwing en verschijningsvorm. Echter, er wordt met een nieuw programma aansluiting gezocht bij de naastgelegen wijk, door een front richting de Voorhof te maken. Inzet is tevens activering en levendigheid aan de Vulcanusweg.

Het programma omvat naast gestapelde woningen een mix aan kleinschalige, stedelijke verzorgende bedrijven en commerciële voorzieningen.



Voorbeelduitwerking Spoorstrook

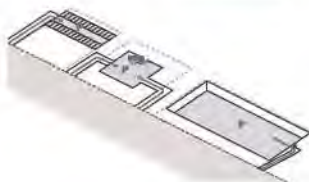
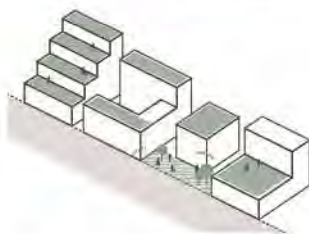
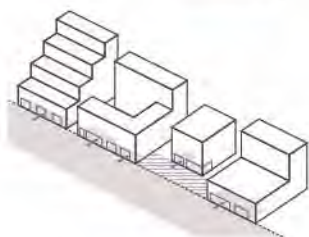
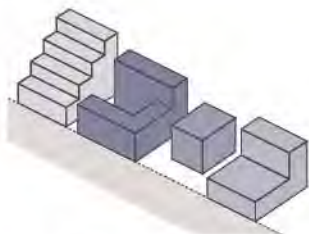


Voorbeelduitwerking doorsnede Spoorstrook

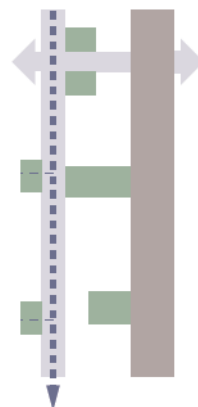


Doelstellingen

1. Een gemengd stedelijk gebied met een ruimtelijke en programmatische eigenheid die qua ruimtelijke opbouw los staat van de aangrenzende wijk Voorhof, maar programmatisch een impuls geeft aan de bestaande wijk.
2. Dynamische interactie tussen binnen- en buitenruimte, waarbij een diverse mix van functies op dagelijks niveau tot uiting komt in een levendig straatbeeld (plinten). Op informele wijze wordt de buitenruimte gebruikt voor (werk)activiteiten en (geplande en ongeplande) menselijke ontmoetingen.
3. Het op elkaar betrekken van solitaire vastgoedontwikkelingen in deze strook.
4. Toekomstbestendige en robuuste buitenruimte in aansluiting bij het karakter van het MaakSTAD milieu, waarbij op vanzelfsprekende en integrale wijze ruimte wordt opgenomen voor menselijke ontmoeting, groen, klimaatbestendigheid, biodiversiteit en verkeer.

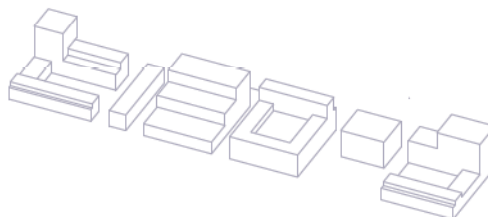


Richtlijnen: ruimtelijke essenties



Ruimtelijk organisatieprincipe

Reeks gebouwen langs het spoor met adres aan de Vulcanusweg, en rugdekking naar het spoor.



Bebouwingsensembles

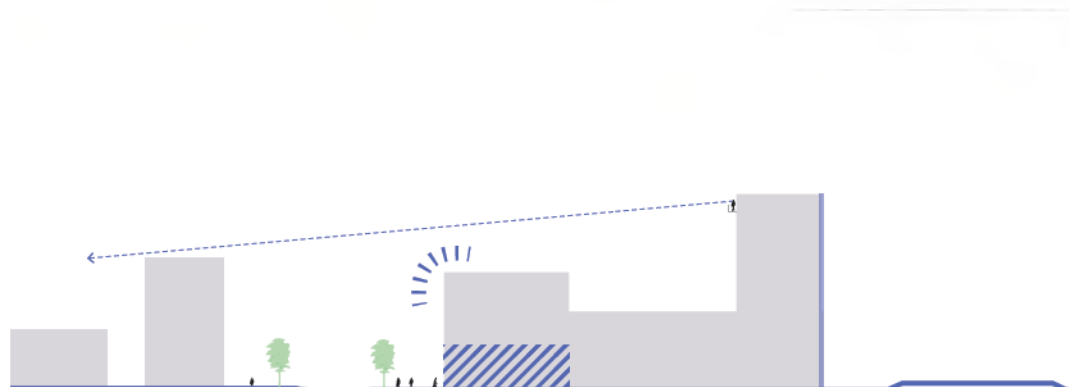
Grote mate van vrijheid in bebouwing, met variatie in functie en verschijningsvorm.

Publiek domein

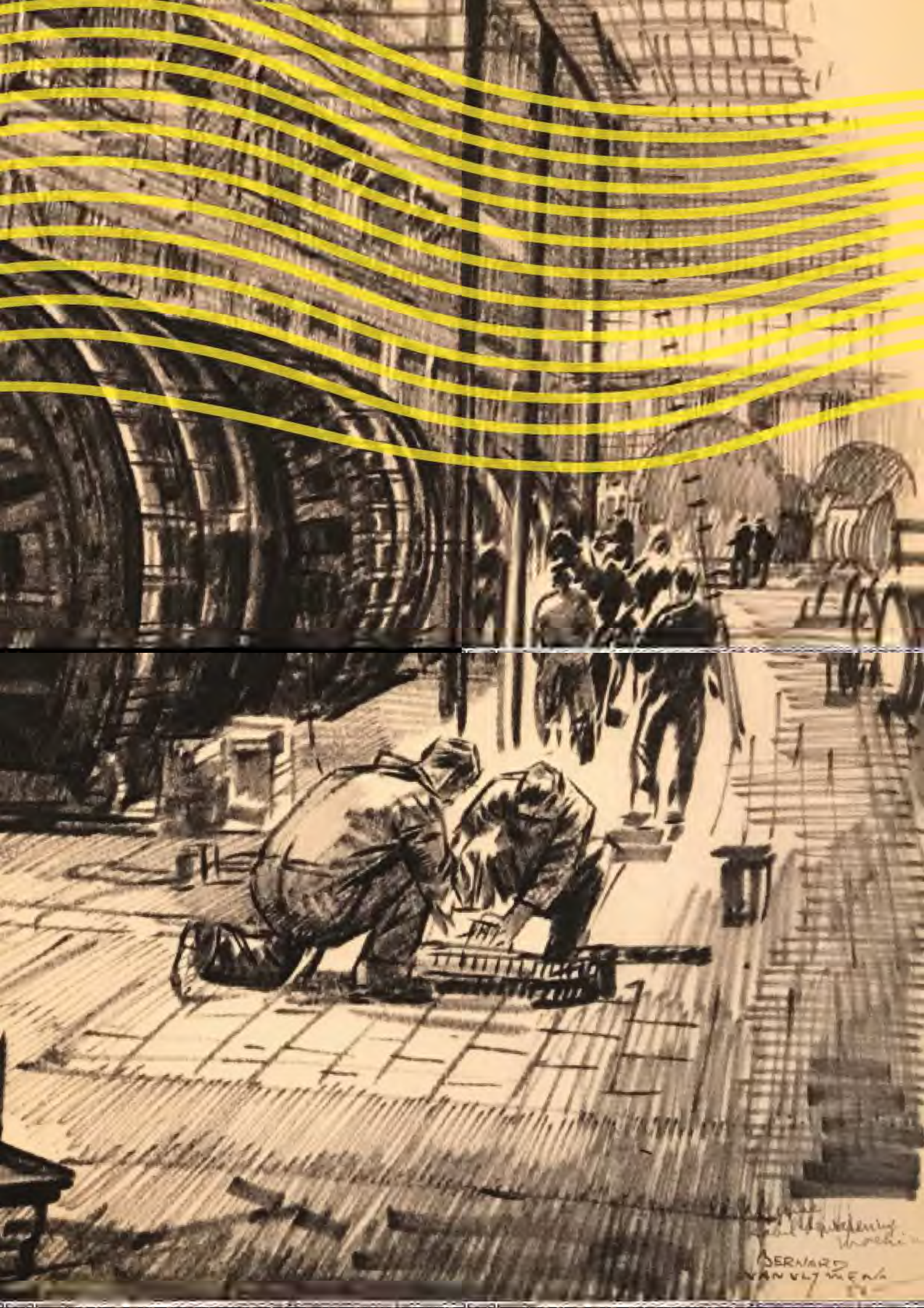
Doel is activering van de Vulcanusweg, stimuleren van levendigheid en attractiviteit, in aansluiting op de Voorhof. Plintprogramma (levendige stad op ooghoogte), stedelijk verzorgende bedrijvigheid, gestapeld werken, detailhandel. Parkeren en logistiek worden zoveel mogelijk binnen de bouwenvelop opgelost. Parkeertypologie afstemmen op gebruik en omvang van het programma.

In dit MaakSTAD milieu kan alleen bij uitzondering boven de 30 meter worden gebouwd. Bij wijze van uitzondering kan incidenteel een hoogbouwelement tot 70 meter worden ontwikkeld. Dit moet door strategische positionering bijdragen aan de opspanning van torens over Schieoevers Noord.

- Geluid van spoorzijde







Handwritten text in the bottom right corner:
Bernard van der Meer

Activeringsplekken zijn de bijzondere en waardevolle plekken waar het stedelijke leven zich zal tonen door een interessante mix van programma, activiteiten, openbare ruimte en cultuurhistorie, vaak waar routes elkaar kruisen. Ingezet wordt op een groeiend aantal plekken dat in de loop van de tijd het gebied steeds levendiger maakt. De complementariteit en aanvullende kwaliteiten van de verschillende plekken dragen bij aan een compleet en breed scala van aangename en goed functionerende plekken voor: ontmoeting, interactie, activiteiten, rust en ontspanning.

We onderscheiden drie niveaus: waardevolle stadsruimtes, Schieoevers-brandpunten en hotspots in de MaakSTAD milieus. Vier waardevolle stadsruimtes worden op de volgende pagina's nader omschreven.

Waardevolle stadsruimtes

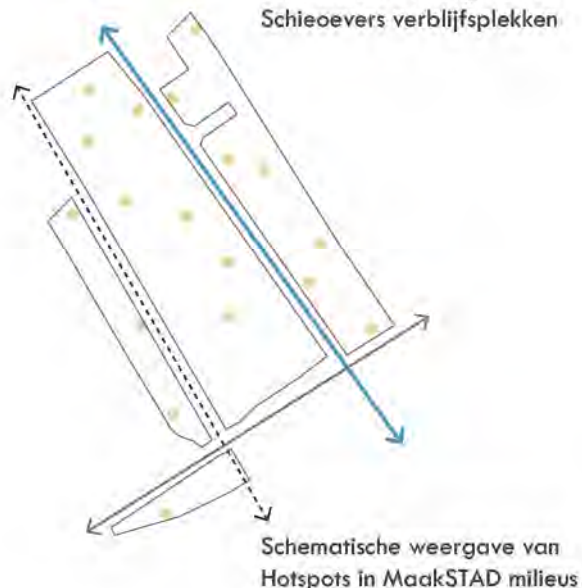
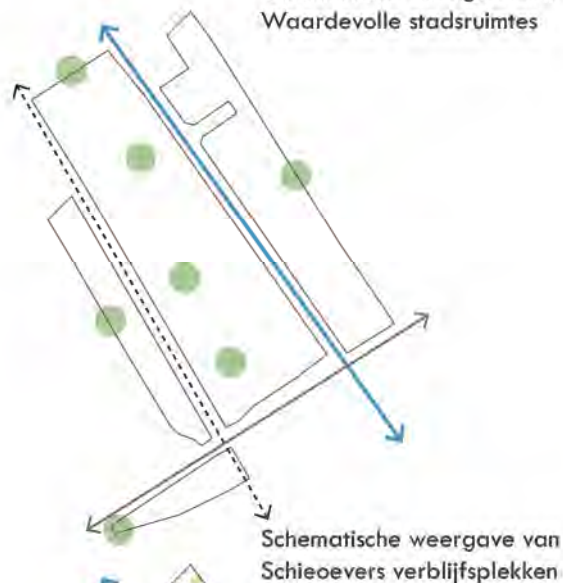
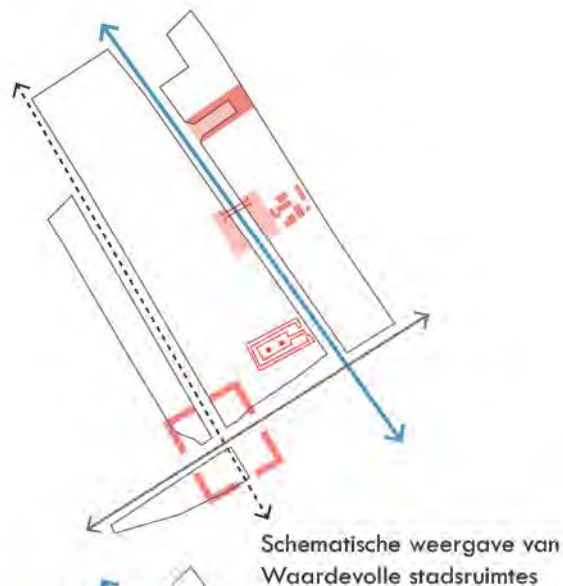
De waardevolle stadsruimtes vormen belangrijke schakels in de stad. Het zijn de plekken waar de stedelijke verblijfskwaliteit, het programma en de activiteiten/evenementen sterk bepaald worden door de identiteit van het nieuw te vormen stedelijke weefsel. De samenhang en veelkleurigheid van de stadsruimtes kunnen de ontwikkeling van de stad aanjagen. In die zin fungeren ze als vliegwiel bij de totstandkoming van de ambities en opgaven voor de inrichting van de stad.

Schieoevers verblijfsplekken

Op een lager schaalniveau, op het niveau van Schieoevers Noord, worden de brandpunten onderscheiden; verblijfsruimtes die typisch Schieoevers zijn. Daarmee dragen deze ruimtes in belangrijke mate bij aan de identiteit en het beeldbepalende karakter van Schieoevers Noord. Het zijn de plekken die het netwerk van de openbare ruimte versterken. Ze zijn zodanig gepositioneerd dat ze (sociale en economische) betekenis krijgen voor de omgeving en meerdere MaakSTAD milieus dienen.

Hotspots in MaakSTAD milieus

Op het kleinste niveau onderscheiden we de hotspots. Dit zijn lokale plekken die de 'huiskamers van de buurt' kunnen worden genoemd: multifunctionele plekken die balanceren tussen het alledaagse leven en vrije tijd. Binnen de MaakSTAD milieus kan een compositie van ruimtes ontstaan die schakelen met en tussen de individuele bouwblokken. In de loop van de tijd kunnen deze plekken in aantal groeien en van grotere betekenis worden voor de buurt.





Indicatieve weergave van
mogelijke activeringsplekken



Onderdeel van stedelijk netwerk en identiteitsdrager



Openbare ruimtes met grote diversiteit in gebruik



Groene oeverzijde en publieke functies



Ecologische en landschappelijke functie Kruithuis



Tijdelijke evenementen



Waterprogramma



Gezonde, stedelijke lifestyle



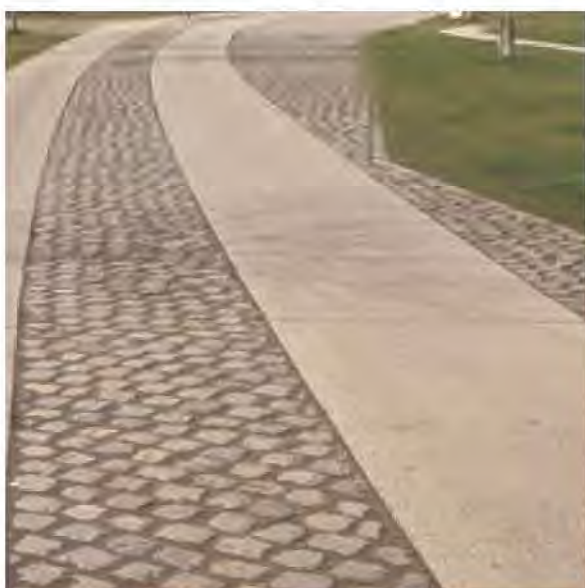
Duurzaam en klimaatadaptief



Activiteiten voor jong en oud



Gepland en ongepland



Stoer en robuust



Bijzondere openbare ruimte concepten

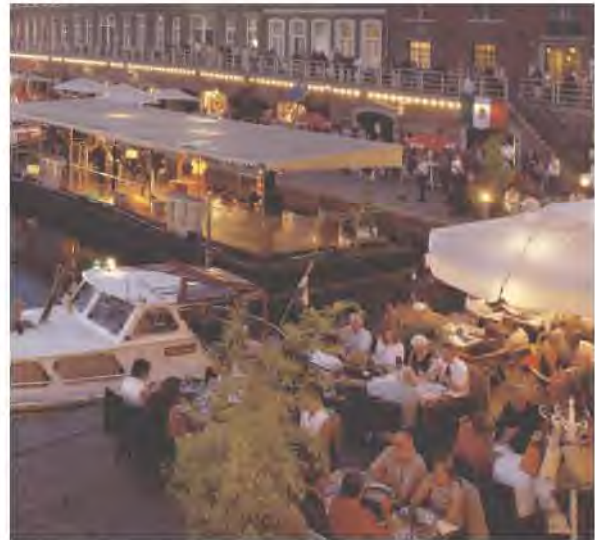
2.7.1 Nieuwe Haven Delft

Maritiem stedelijk cluster

De ontwikkeling van het Delftse Schiekwartier/ Nieuwe Haven past binnen het thema van 'gezond stedelijk leven en werken', zoals dat in de huidige plannen voor ogen staat. De gemengde ontwikkeling biedt ruimte voor het verder openbaar toegankelijk maken van de kade rondom de haven, waaraan verschillende stedelijke activiteiten geadresseerd kunnen worden. Naast horeca biedt de kade ruimte aan commerciële ruimtes voor workshops, vergaderruimte en conferenties. Ook kunnen 'arts & crafts' en kleinschalige vrijetijdsgedetailhandel een plek krijgen. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal aandacht worden gevraagd voor het realiseren van een toegankelijke kade voor zowel jong als oud. De ruimtelijke kwaliteiten van het waterfront (uitzicht en beleving van het water) kunnen worden aangewend door het aanbieden van een recreatief waterprogramma. De Delftse roeivereniging Laga zou graag een nieuw clubhuis realiseren op de kop van de haven aan de Rotterdamseweg. Daarnaast kan de komst van een jachthaven of aantrekkelijke route of pier, bijdragen aan de attractiviteit van het waterfront. Ook sport en gezondheid vormen een belangrijk onderdeel om het maritieme karakter van de Nieuwe Haven kracht bij te zetten. Verschillende functies, zoals water- en durfsport, zwemmen of een drijvend park, kunnen de beleving en toegankelijkheid vergroten en tegelijkertijd een gezonde stedelijke lifestyle bevorderen.

Doelstellingen

1. **Robuuste openbare kade met stoer maritiem karakter als aangename attractieve stedelijke verblijfsplek.**
2. **Activering van publiek domein met ruimte voor stedelijke activiteiten, levendige plinten en interactie tussen binnen en buitenruimte.**
3. **Ruimte voor een recreatief water-gerelateerd programma (roeien, jachthaven, water- en durfsport, zwemmen, drijvend park).**



Maritiem met een knipoog naar het verleden



Toegankelijk waterfront met ruimte om te flaneren



Voorbeelduitwerking Nieuwe Stadshaven

2.7.2 Sprong over de Schie

Creatief cluster aan de Schie

De plek waar de nieuwe brug over de Schie komt, heeft een prominente en centrale ligging binnen het transformatiegebied. Op de plek waar de oost- en westoever verbonden worden, zal het Schiepark ten volle ervaren worden aan beide zijdes van de Schie.

Het wordt in toenemende mate een dynamische omgeving, waarbij tevens wordt aangesloten op het huidige karakter van Lijm & Cultuur. De diversiteit aan activiteiten en evenementen zowel binnen als buiten de voormalige fabrieksgebouwen toont dat deze plek zijn waarde als activeringsplek reeds waarmaakt met een uitstraling die zich niet tot Delft beperkt. Verdere ontwikkelingen in het gebied geven aanleiding de plaatswaarde verder te vergroten en verder invulling te geven aan de potentie van de plek voor ontmoeting, uitwisseling en ontdekking.

In de eerste plaats zal het realiseren van de Gelatinebrug hier een bijdrage aan moeten gaan leveren, door een route te activeren voor langzaam verkeer die Schieoevers Noord in oost-west-richting verbindt met de Voorhof en de TU Delft. Bovendien zal de ontwikkeling van het Schiepark als geheel er voor zorgen dat met de 'Sprong over de Schie' locatie verder tot leven kan komen. De terreinen en het ensemble van gebouwen van Lijm & Cultuur draagt in grote mate bij aan de beleving, ervaring en beeld van het Schiepark als stadspark met een industriële uitstraling. Brug en inrichting van parkruimtes aan beide oevers krijgen een bijpassende stoere en robuuste vormgeving. Zowel visueel als qua ruimtelijke ervaring maakt Lijm & Cultuur onderdeel uit van het Schiepark. Echter, qua gebruik gaat het om een meeademende ruimte. Vaak publiek toegankelijk, maar soms afgezoomd vanwege evenementen.

Voor de Gelatinebrug wordt een separaat beeldkwaliteitsdocument ontwikkeld.

Doelstellingen

1. Stoer ensemble aan de Schie:

De nieuwe brug over de Schie (Gelatinebrug) vormt samen met Lijm & Cultuur en westelijke oeverzijde een ruimtelijk ensemble.

2. Culturele cluster (hotspot) met dynamisch karakter en ruimte voor evenementen en stedelijke activiteiten.

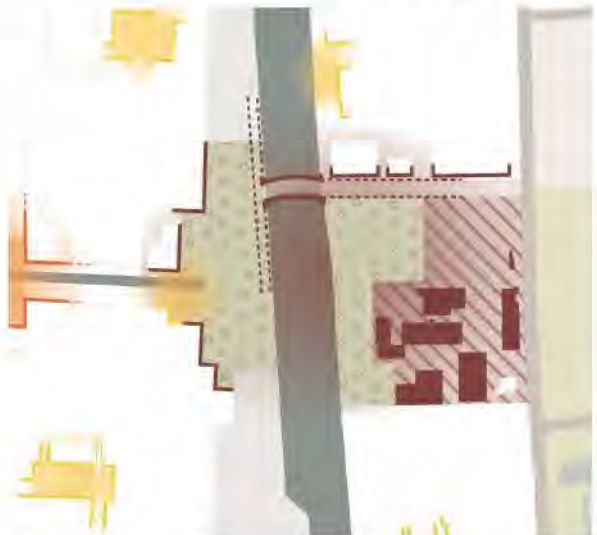
3. Living Lab: platform voor innovatieve ontwikkelingen (experimenteren, testen & tonen)



Multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik



Overmaat voor diverse activiteiten en programma's



Voorbeelduitwerking Creatief cluster aan de Schie

2.7.3 Kruithuis

Een verstilde, groene oase in de stad

Het Kruithuis, gelegen aan de Schie, behoort tot het cultuurhistorisch erfgoed van de stad en is een Rijksmonument. Het ensemble van historische gebouwen, omgeven door muren, een slotgracht en centraal gelegen vijver, wordt omkaderd door een groene rechthoek in de vorm van een breed dijklichaam, beplant met elzen.

Het historische gebouw is bereikbaar via het poortgebouw, maar ook per boot via een slotgracht vanaf de Schie. De overige gebouwen, waaronder legeringsgebouwen, zijn recent omgebouwd tot moderne verblijfsaccommodatie, die wordt verhuurd aan scholen, bedrijven en verenigingen. Daarnaast is de scouting er gevestigd. Het brede dijklichaam wordt gebruikt voor kamperen en spel.

Het Kruithuis vervult een belangrijke ecologische en landschappelijke functie als 'stepping stone' voor de groene noord-zuid-corridor langs de Schie. De vergroening van de Schie als gevolg van de stedelijke ontwikkelingen biedt de mogelijkheid om het Kruithuis voor de stedeling beter toegankelijk te maken en tegelijk de functie als verstilde, groene oase te midden van de stedelijke parkzone van de Schie te behouden. Wellicht biedt het toekomstige Schiepark aanleiding om het historische Kruithuisgebouw uit de 17e eeuw geschikt te maken voor openbare en publieke doeleinden, waardoor het een aantrekkelijke nieuwe bestemming wordt.



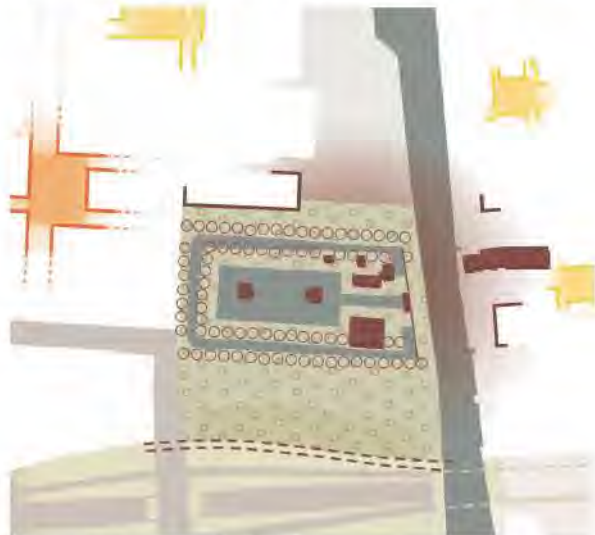
Ecologische en landschappelijke basis



Aantrekkelijke, nieuwe stedelijke bestemming

Doelstellingen

1. Monumentale plek openstellen voor stad als ruimte voor rust en contemplatie (kleinschalige voorzieningen)
2. Vergroten toegankelijkheid met behoud van autonoom en in zichzelf gesloten karakter
3. Groene parel in parkstrook versterken als ecologische en landschappelijke 'stepping stone'



Voorbeelduitwerking Kruithuis

2.7.4 Stationsplein Delft Campus

Toegangspoort als bestemming

In de toekomstige situatie vormt station Delft Campus een centrale plek in de stad waar zoveel mogelijk verschillende vormen van mobiliteit samenkomen. De huidige pleinruimte wordt vergroot om één centrale en herkenbare ontmoetingsruimte mogelijk te maken voor de vier kwadranten. De verblijfsruimte krijgt daarbij een 3e dimensie in de vorm van een verhoogd maaiveld op het niveau van de Kruithuisweg om de netwerken van de verschillende vervoersmodaliteiten (trein, bus, fiets, voetganger en (deel-)auto) te koppelen. Met een goed georganiseerde overstapmachine aan de Kruithuisweg ontstaat de mogelijkheid om nieuwe mobiliteitsvormen aan te bieden, zoals Mobility as a Service (MaaS). Met een meer centrale positie van het station in de stad ontstaat de kans om stedelijke structuren, zoals de stadsboulevard Kruithuisweg, het landschap van Midden Delfland, het metropolitane Kabeldistrict, de bedrijventerrein Schieoevers Zuid en TU Delft, met elkaar te verknopen. Met de ontwikkeling van het stationsgebied zet Delft in op het verbeteren van het leefklimaat. Daarbij ontstaat een aantrekkelijk centrum-stedelijk milieu, waar wonen en werken worden gecombineerd met goede voorzieningen en aantrekkelijke recreatiemogelijkheden. Mede door toevoeging van extra stedelijke functies en commerciële voorzieningen voor iedereen, wordt het gebied een aantrekkelijke bestemming. De investeringen in de openbare ruimte zijn er met name op gericht om het gebied een aantrekkelijker, veiliger en groener karakter te geven.



Verblijfsruimte verknoot verschillende modaliteiten



Centrumstedelijk milieu met groen karakter

Doelstellingen

1. Stationsomgeving wordt een bestemming met verblijfskwaliteit
2. Soepele overstapmachine geïntegreerd in stedelijk weefsel en ingericht op de voetganger (mobiliteitshub)
3. Dynamisch condensatiepunt voor duurzaam innovatief programma



Voorbeelduitwerking Stationsplein



3 KWALITEITS- BEWAKING

Dit hoofdstuk behandelt hoe de kwaliteitsbewaking voor Schieoevers Noord is ingericht. De procesvorm, organisatie en werkwijze worden toegelicht.

Ook wordt omschreven hoe de rollen en mandaten van de aangestelde supervisors binnen het kwaliteitsteam zich verhouden tot de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) en de Stadsbouwmeester.

Kwaliteitsteam

Het Ontwikkelplan Schieoevers Noord (2019) en het Ruimtelijk Kwaliteitskader vormen de basis voor de kwaliteitsbewaking van de ontwikkelingen in Schieoevers Noord. Binnen de omvang van het totale plangebied zullen de ontwikkelingen van de onderscheiden deelgebieden met verschillende snelheden plaatsvinden.

Het kwaliteitskader geeft sturing aan de ontwikkeling en het begeleiden van de deelontwikkelingen. Het toetsen aan de kaders is maatwerk. Het beoordelen van individuele projecten op de samenhang en ambitie van MaakSTAD en het borgen van de ruimtelijke kwaliteit van de projecten zelf verdient continue aandacht.

Daarom zullen de initiatieven gepaard gaan met begeleiding door supervisors, in een kwaliteitsteam. De gemeente wenst middels het kwaliteitsteam regie te voeren op de te realiseren omgevingskwaliteit. Daartoe

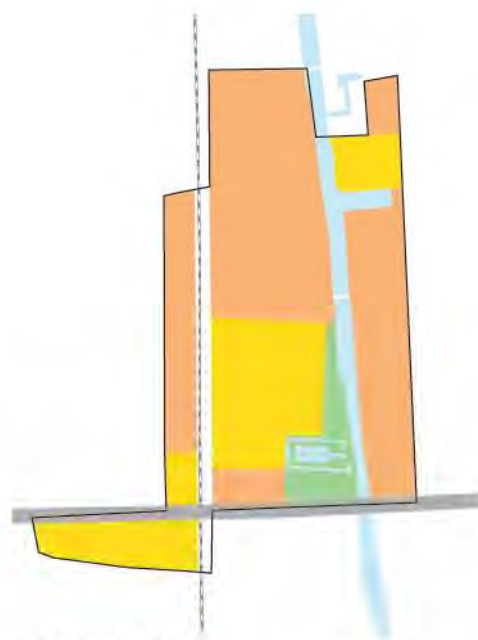
is het van belang om de ontwerpgegevens in samenhang te zien en van begin tot eind te sturen. Vroegtijdige inbreng van ontwerpexpertise, alsmede continuïteit in de beoordeling en advisering, verhogen de kans op het behalen van de beoogde omgevingskwaliteit en bevorderen een soepel planproces. De aan te stellen supervisors spelen hierin een centrale rol.

Het Kwaliteitsteam heeft het mandaat om nieuwe ontwikkelingen te toetsen aan de inhoud van het Ontwikkelplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader, van suggesties te voorzien en indien nodig af te wijzen. Een dergelijk team kent een langjarige betrokkenheid bij het plan.

De supervisors zijn bereid tijd en energie te besteden aan het opbouwen van de relatie onderling en met de stedenbouwkundige en het projectteam. Ze kennen het Ontwikkelplan en kunnen de ambities daarvan vertalen in persoonlijke doelen en beoordelingskaders richting ontwerpende en uitvoerende partijen



Schieoevers Noord: gebied van samenkomst en uitwisseling



Planontwikkeling tot 2030

In geel de deelgebieden die als eerst in het komende decennium zullen transformeren

Rol en verantwoordelijkheid van de supervisors

De supervisors zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de uiteindelijk te realiseren integrale omgevingskwaliteit. Tot het werkterrein van de supervisor behoren zowel het stedenbouwkundig als het bouwkundig domein van het projectgebied waarvoor zij zijn aangesteld. Dit betreft alle onderdelen en facetten van de kwaliteit van de bebouwde én de onbebouwde ruimte, dus ook die van de inrichting van de publieke ruimte en de bijbehorende programmering. Een supervisor wordt geacht vanuit zijn brede vakinhoudelijke kennis en ervaring met de verschillende schaalniveaus en ontwerpdomijnen op inspirerende wijze de ontwerpprocessen te begeleiden. Hij/zij heeft daarin als 'kwaliteitsregisseur' een sturende rol. Sturing en regie zijn gebaseerd op affiniteit met en commitment aan de ruimtelijke kwalitatieve kaders. Vooralsnog zijn dat het Ontwikkelpjan, de bijbehorende MER en de algemene welstandscriteria van de gemeente Delft. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft in nauw overleg met de supervisors het voorliggende, nader uitgewerkte kwaliteitskader opgesteld voor de complexe deelplannen, om te bewerkstelligen dat partijen vooraf overeenstemming bereiken over de interpretatie van de veelal kwalitatief benoemde ambities. De Adviescommissie OmgevingsKwaliteit (AOK) is via informeel vooroverleg in dit proces betrokken. Dit kader zal vastgesteld worden door Burgemeester & Wethouders en de gemeenteraad, voordat bestemmingsplannen worden vastgesteld. De supervisors vormen samen met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de projectleider het kwaliteitsteam.

De supervisors staan, mede in relatie tot de ambitie van een contrastrijke ontwikkeling, open voor afwijkende ontwerpopvattingen en zijn in staat deze te beoordelen naar de geest en niet naar de letter van de vastgestelde kwaliteitskaders.

De supervisors wordt geacht met gevoel voor de verschillende belangen en verhoudingen een optimum te vinden in de ontwerpqualität. Dit vraagt om een interdisciplinaire visie, een brede oriëntatie en een goede communicatie. Flexibel waar het kan en vasthoudend waar het nodig is.

Het kwaliteitsteam heeft op regelmatige basis contact met de betreffende wethouder die als lid van de stuurgroep van het betreffende (deel)project, binnen de kaders van het project, sturend is op het gemeentelijke perspectief. Het eindresultaat van het ontwerpproces wordt ten minste voor vaststelling van het Voorlopig Ontwerp en voor beoordeling van de Omgevingsaanvraag (DO) met een advies van het kwaliteitsteam aan de AOK voorgelegd. De AOK hecht waarde aan de beoordeling van het kwaliteitsteam en betreft dit in haar overwegingen voor het wettelijke welstandsadvies aan het college in het kader van de uiteindelijke aanvraag van een omgevingsvergunning. Als de AOK van plan is om een wettelijk welstandsadvies uit te brengen dat afwijkt van de beoordeling van het kwaliteitsteam, zal – voordat de AOK definitief advies uitbrengt aan het college – het kwaliteitsteam in de gelegenheid worden gesteld om een nadere toelichting te geven in de eerstvolgende, openbare vergadering.

Concrete werkzaamheden en activiteiten van de supervisoren

- Regie voeren over en bewaken van de integrale omgevingskwaliteit.
- Advisering over (visies en plannen van) potentiële kopers/ontwikkelaars.
- Begeleiding van en advisering over ruimtelijke visies en kaders.
- Begeleiding van en advisering over stedenbouwkundige uitwerkingsplannen.
- Begeleiding van en advisering over uitwerkingsplannen voor de openbare ruimte.
- Begeleiding van en advisering over nieuwbouwplannen in de fase Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).
- Het in samenwerking met de rest van het kwaliteitsteam informeren van de AOK en de Stadsbouwmeester over de ontwikkeling van het gebied, de uitwerking van deelgebiedsvisies en de voortgang van sleutelprojecten.
- Advisering van de betreffende wethouder, als lid van de Stuurgroep van het betreffende (deel) project, in geval van conflicterende standpunten ten aanzien van de omgevingskwaliteit.
- Advisering van de AOK over het welstandsadvies als voorbereiding op de aanvraag van omgevingsvergunningen.

De supervisoren betrekken in hun planbeoordelingen de uitkomst van de participatieprocessen die voor de verschillende deelplannen worden georganiseerd door de initiatiefnemers.

Procesafspraken met AOK en stadsbouwmeester

De supervisors koppelen op regelmatige basis de voortgang van hun werkzaamheden terug naar de AOK. Supervisoren en de Stadsbouwmeester spreken op regelmatige basis over de werkzaamheden. Het accent hierbij ligt op de relatie van de plannen met de aangrenzende plangebieden (bijvoorbeeld TU/Voorhof/Tanthof/binnenstad) en om te bewerkstelligen dat de plannen passen in de Delftse stedelijke ambitie. Alle plannen worden voorgelegd aan het ambtelijke projectteam van de desbetreffende deelontwikkeling om de vakspecifieke (beleids)eisen en wensen te bespreken. Een projectteam komt met een gewogen integraal plan. De afdeling Erfgoed van de gemeente Delft is integraal onderdeel van de projectteams voor de verschillende deelontwikkelingen. Bij initiatieven voor monumenten of ander erfgoed heeft de afdeling Erfgoed de wettelijke taak om erfgoedwaarden te borgen. Om die taak goed uit te voeren kan om extra bouw- of cultuurhistorisch onderzoek worden gevraagd. De AOK kan te allen tijde toelichting vragen op plannen, waar erfgoed aan de orde is.

Plannen worden voorgelegd aan de AOK zodra er een VO is afgerond. De supervisors voorzien het VO van een advies waarin wordt aangegeven welke stappen zijn doorlopen, welke sterke punten het ontwerp bevat en eventueel welke inhoudelijke aandachtspunten er nog zijn. Indien van de toetsingskaders wordt afgeweken,

wordt dit voorzien van een aanvullende motivatie door de supervisors.

De initiatiefnemer legt (als conceptaanvraag via het Omgevingsloket) het door het kwaliteitsteam goedgekeurde VO voor formeel vooroverleg voor aan de AOK.

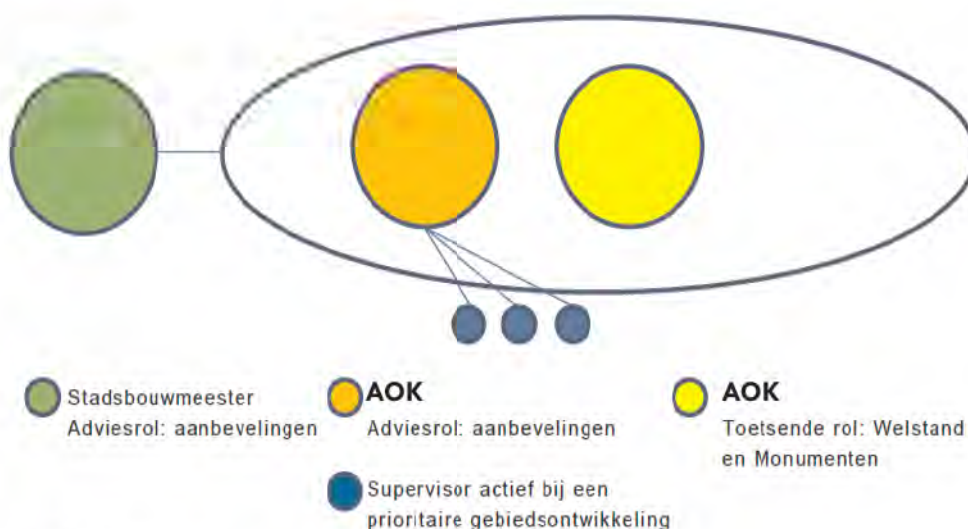
De opmerkingen van de AOK op het VO moeten door de initiatiefnemers meegenomen kunnen worden in de uitwerking van het DO.

Na goedkeuring van het DO door de supervisors kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen, waarna de formele toetsing door de AOK zal plaatsvinden.

Voor belangrijke of uitdagende deelplannen kunnen initiatiefnemer en supervisors een informeel overleg met de AOK vragen.

Indien de supervisors na een intensieve begeleiding er niet in slagen om tot een positief advies te komen inzake een initiatief, kan de Stadsbouwmeester betrokken worden om te adviseren over het ontwerp en het ontwerptraject een nieuwe impuls te geven.

Het bovenstaande kan ook in onderstaande figuur worden verbeeld.



Verbeelding kwaliteitsketen

BRONVERMELDING BEELDMATERIAAL

Pagina 20

Veerpontje tussen de verschillende vestigingen van de Nederlandse Kabel Fabriek.

Bron: herkomst onduidelijk.

Pagina 21

Luchtfoto uit 1972, zicht naar het zuiden met vooraan de binnenstad met rechts de Constructiewerkplaatsen, gevolgd door de metaalbedrijven; de Rotterdamse weg (links) was destijds nog de bebouwingsgrens, net als de Kruithuisweg.

Bron: herkomst onduidelijk.

Pagina 24

Het slagenlandschap met diepe oost-west georiënteerde percelen is goed herkenbaar op deze kaart van Delft uit 1912.

Bron: Stadsarchief Delft, nr. 56282, "no. 480 Schipluiden", 1912.

Pagina 25

Foto van de Nederlandse Kabel Fabriek. De forse lengte van de fabriek is hier goed zichtbaar.

Bron: Stadsarchief Delft, nr. 53767

Pagina 26

Verzameling spoelen waar de kabels omheen gerold zullen worden, ca. 1950.

Bron: Stadsarchief Delft, nr. 27455

Pagina 28-29

Slagenlandschap.

Bron: Stadsarchief Delft, nr. 114866, kaart van Kruikius, blad 18, 1712.

Pagina 36-37

Tekening, zicht op de Schie met fabrieken langs de kade.

Bron: Stadsarchief Delft, Nederlandse Kabelfabriek 555, Jubileumboek 40-jarig bestaan, Bernard van Vlijmen.

Pagina 56-57

Historische foto

Bron: Stadsarchief Delft, nr. 78214.

Pagina 68-69

Tekening, werkzaamheden langs de Schie.

Bron: Stadsarchief Delft, Nederlandse Kabelfabriek 555, Jubileumboek 40-jarig bestaan, Bernard van Vlijmen.

Pagina 96-97

Zwart-wit tekening, werkzaamheden Kabelfabriek.

Bron: Stadsarchief Delft, Nederlandse Kabelfabriek 555, Jubileumboek 40-jarig bestaan, Bernard van Vlijmen.

Remco Remeijer Fotografie - foto's Schieoevers Noord gebruikt voor voorpagina & hoofdstukintroducties

Disclaimer:

Niets uit deze publicatie mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. BURA urbanism heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.

COLOFON



Projectteam Schieoevers

BURA
urbanism

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

Floris van der Zee
Robert ten Elsen
Yunshih Chen
Saskia Kleij
Jacopo Grilli

Landschappelijk kader & Schiepark
in samenwerking met:



Peter Veenstra
Jeroen Stroetzel

Disclaimer:

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