



COMMISSIE BEHOUD STADSSCHOON  
 Secretariaat CBS: Oranje Plantage 36, 2611 TK, Delft

Gemeenteraad van Delft  
 p/a KCC V&O  
 Postbus 78  
 2600 ME Delft

Delft, 13 april 2022

Betreft: zienswijze t.a.v. ontwerp bestemmingsplan Schieoevers Noord

Geachte leden van de gemeenteraad

Met deze zienswijze willen wij, de commissie behoud stadsschoon (CBS) van Delfia Batavorum, graag reageren op het ontwerp bestemmingsplan Schieoevers Noord, dat ter inzage ligt tot 19 april 2022. Deze ter inzage legging betreft, naast het ontwerp bestemmingsplan als tekening, ook diverse bijlagen. Naast de regels en toelichting zijn dit onder andere: het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK juni 2021), het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (juni 2021) en ook een effectrapportage hoogbouw. Onze zienswijze gaat, gezien onze doelstelling, voor het merendeel over datgene wat in voornoemde bijlagen is verwoord en (deels) in beeld is gebracht.

Wij noemen in deze zienswijze 4 onderwerpen

1. De impact van het nieuwe plangebied, met name de omvang van de hoogbouw, op de bestaande stad
2. De aansluiting op- en inpassing in de bestaande stad
3. De omgang met- en de inpassing van de historische waarden in het gebied
4. De kwaliteitsbewaking van de uitwerking

#### 1. De impact van het nieuwe plangebied.

\* Delft kent al een beperkt aantal losse hoge torens: de Vermeertoren, Elektrotechniek, de toren bij A13/Delfgauw en (binnenkort de Staal toren). Maar nu wordt mogelijk gemaakt dat er op een oppervlakte van (ongeveer) de binnenstad uiteindelijk zo'n 20 á 25 torens van 70m (en 2x 95m) hoogte worden gebouwd. Dit geeft een enorm dichtbebouwd, druk, samengeklonterd en ook een on-Delfts beeld. Zeker onderscheidend, d.w.z. opvallend, maar niet passend bij zijn omgeving.

Dit gaat het (totale) Delftse stadsbeeld enorm overheersen. (On-Delfts....het is geen Kop van Zuid gebied, of CS Den Haag, of Zuid AS Amsterdam).

\* Wat ontbreekt in het bestemmingsplan, de bijlagen, als ook in de maquette is de inpassing van dit plan in de gebieden rondom: Delft Campus, TU, Schieoevers Zuid, Voorhof ed. Er wordt alleen ingezoomd in kaartbeeld en tekst op het terrein van de kabelfabriek.

Aan de effecten van dit dichtbebouwde, hoog stedelijk gebied op de historische binnenstad, met zijn beschermde stadsgezichten, wordt nauwelijks aandacht besteed.

Ook een groot deel van de regio wordt door deze hoogbouw cluster enorm beïnvloed.

In de hoogbouw effect rapportage (blz. 28, 29, 30) staat dat de massaliteit, transparantie en coulisse werking van het nieuwe plangebied akkoord is. Ook dat het gehele nieuwe gebied goed zichtbaar is en voor een divers beeld zorgt. Wij zijn het hiermee niet eens: het beeld is te overheersend en volkomen uit verhouding!

\*Vanaf de binnenstad (d.w.z. Zuidwal en Koornmarkt) is nu ruimte tussen losse elementen te zien (blz 29 en 30). Maar is dit echt zo, ook in de uitvoering?. En wat gebeurt er als ook het tussengelegen terrein wordt bebouwd met 70 meter hoge "elementen" (zie RKK)?

Wij verwachten niet, dat bij de (hoog)bouw in dit gebied, het beeld van de losse volumes gehandhaafd blijft.

Kortom: een onderscheidend plan, maar ruimtelijk niet verrijkend: een wezensvreemde, overheersende Manhattan-achtige kolos!

Wij dringen er op aan om een grote en degelijke maquette te maken, die ook de omliggende stad bevat, zodat er daadwerkelijk een op goede inpassing kan worden gestudeerd. Alle verhoudingen van de totale stad komen zo beter in beeld.

## **2. Aansluiting op- en inpassing in de bestaande stad**

\* Voor de nieuwe stad wordt vastgelegd dat er een aflopend profiel komt richting centrum.

Maar m.b.t. profielen en hoogtes naar andere aangrenzende gebieden vinden wij niets. Weliswaar wordt de hoogte van de nieuwe bebouwing richting Kruithuis en 2 nieuwe pleinen genoemd (max. 30 meter), maar de echte aansluiting is daarmee nog niet goed geregeld.

\* Ook m.b.t. de verkeeraansluitingen geeft het bestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid. Alleen één goede fietsverbinding (langs de Schie) naar de binnenstad en naar het buitengebied, lijkt ons onvoldoende.

Wij missen goede voetgangersverbindingen, aan alle kanten het gebied in- en uit.

## **3. Historische waarden in- en om het plangebied:**

In het Ruimtelijke kwaliteitskader Schieoevers Noord staat op blz 22 een uitgebreid verhaal over de "Schieoevers door de tijd". Het belang van de noord/zuid lijn van de Schie en de oost/west lijnen van de polderstructuur/industriële gebouwen worden voor het karakter van het gebied geschetst.

Op blz 23 zijn de belangrijkste historische kenmerken op een kaart in beeld gebracht.

Het "Ruimtelijk organisatieprincipe" spreekt op blz 82 echter van een "Onregelmatig stratenpatroon gebaseerd op de historische structuur van de fabriekshallen, percelering en polderverkaveling". Als voorbeeld is het feit te noemen, dat er geen enkele historische zichtlijn oost/west (van spoor naar Schie) meer te vinden is in de uitwerking voor het Kabeldistrict.

Het kunnen voelen van de betrekkelijk smalle, historisch bepaalde, maat van deze gebiedsontwikkeling tussen spoor en water is o.i. heel belangrijk.

Het is onduidelijk hoe het Kruithuis (naast wanden van maximaal 30 meter?) nog in dit "onregelmatige patroon" tot haar recht komt.

Wij vinden, dat het "onregelmatige stratenpatroon", zo overheersend is geworden, dat de historische structuur onherkenbaar is geworden.

## **4. De kwaliteitsbewaking van de uitwerking:**

Het plan moet een "onderscheidend en verrijkend gebied" in de regio worden.

Het bestemmingsplan zelf is heel erg globaal en de voorschriftenkaart "Zichtlijnen Kabeldistrict" in bijlage 2 van de regels is indicatief.

Ook de vele kaderstellende regels in het Ruimtelijk kwaliteitskader Schieoevers Noord (RKK), in bijlage 44 bij de toelichting, zijn richtinggevend bedoeld.

De kwaliteit van de uitwerkingen wordt, volgens diezelfde bijlage 44 van de toelichting, bewaakt door een samenspel tussen de Supervisoren van het kwaliteitsteam (waar ook de stedenbouwer en de projectleider in zitten), de Stadsbouwmeester (afstemming omliggende ontwikkelingen) en de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK).

Participatie, georganiseerd door de initiatiefnemer, wordt meegenomen door de Supervisoren.

In het schema van de samenwerking op blz 111 komt participatie van belanghebbenden echter niet voor.

In dit samenspel van kwaliteitsbewakers zit zeker geen directe mogelijkheid voor belanghebbenden om hun mening kenbaar te maken. Zoals bekend is het tot nu toe ook niet mogelijk om iets toe te lichten in de AOK!

Wij missen in de kwaliteitsbewaking tijdens de uitwerking van het plan, de stimulerende invloed van belanghebbenden, ondernemers, bewoners en regio.

Met vriendelijke groet, namens CBS,

  
Peter Jonquière / voorzitter Commissie Behoud Stadsschoon / Delfia Batavorum

Cc:

- Stadsbouwmeester Delft
- Adviescommissie Omgevingskwaliteit
- Belangenverenigingen: de Oude en Nieuwe Delft; Binnenstad Noord; ZuidPoort; TU-Noord
- Erfgoedvereniging Heemschut Amsterdam

De Commissie Behoud Stadsschoon waakt over het behoud van het erfgoed in Delft. Zij levert met gemotiveerde kritiek en constructieve ideeën haar bijdrage aan de discussies over de stedelijke ontwikkelingen.