

Aan de leden van de gemeenteraadscommissie Duurzaamheid
Postbus 78
2600 ME Delft

Delft, 4 maart 2001

Onderwerp: Bouwhoogte bestemmingsplan Hooikade/Zuideinde

Geachte dames en heren,

als bewoner van de wijk Delftzicht en inspreker op de vergadering van de raadscommissie duurzaamheid van 27 februari j.l. over bovengenoemd onderwerp, moet ik zeggen dat ik onthutst ben over het verloop van de vergadering. Niet alleen zijn enkele issues in het geheel niet ter sprake gekomen, bovendien is er naar mijn mening zo lichtvaardig met enkele aspecten van dit onderwerp omgegaan dat dit bij mij sterk het vermoeden heeft doen rijzen dat enige verheldering en aanvullende informatie het niveau van de besluitvorming ten goede zal komen.

In aanvulling op mijn brief aan u d.d. 9 januari 2000 over dit onderwerp, behandel ik in deze brief de volgende vier punten.

1. Basis voor aannahme bij kopers dat redelijkerwijze van toekomstige opbouwsels geen sprake zou zijn
2. De plattelandssfeer c.q. stedelijkheid van de wijk
3. De desastreuze effecten op bezonning en daglichttoetreding bij vaststelling van een toegestane bouwhoogte van 9,00 meter
4. De grote negatieve gevolgen van welke opbouwsel dan ook voor enkele specifieke bewoners met een dakterras c.q. balkon

Punt 1: Verwachting van kopers

Één van de punten die in de raadscommissie ter sprake kwam was: op grond van welke zaken de kopers hadden kunnen verwachten of er wel/geen opbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Een bestemmingsplan ontbrak immers.

Hiertoe heb ik de verkoopbrochure van Mabon nog eens bekeken die mij en de andere kopers/belangstellenden verstrekt is. Na wat inleidende gegevens over Delft en de bouwlocatie begint op pagina 5 de beschrijving van de woningen. Ik citeer 3 van de in totaal 8 zinnen van de beschrijving van de woningen in het plan in het algemeen.

Eerste zin:

"Het merendeel van de woningen beschikt over licht oplopende schuine daken, waarbij de gevels op het zuiden hoog zijn en die op het noorden laag, zodat u in uw tuin zoveel mogelijk van de zon kunt genieten."

6e+7e zin:

"De ontwerpen van de woningen spelen optimaal in op de gunstige ligging. Zo is de op het zuiden gerichte gevel altijd de hoogste, waardoor de lichttoetreding in de woning en de tuin profiteren van zoveel mogelijk zonlicht."

Verder staat op pagina 5 een beschrijving woningen type I en type II.

Citaat 7e (voorlaatste) zin over woningtype I:

"De op het zuiden gerichte achtergevel is hoger dan de voorgevel, hierdoor wordt de lichttoetreding in de woning geoptimaliseerd."

Citaat 5e (tevens laatste) zin van de beschrijving van de woningen type II:

"De achtergevel van dit type is het laagst, zodat het effect van de noordelijke tuinligging enigszins wordt opgeheven."



Foto 1: de laatste hoge woning grenst aan de west-zijde aan een lage woning

Op grond van bovenstaande teksten uit de kopersinformatie heb ik als koper verwacht, naar mijn mening redelijker wijs, dat door de sterke nadruk op bezonning en lichttoetreding er in de toekomst geen sprake zou zijn van opbouwsels. Mijn vrouw en ik hebben ons op grond hiervan ook speciaal ingeschreven voor één van de weinige hoge woningen die grenst aan de lagere woningen met een tuin op het zuiden en een dakterras met aan de westzijde vrij uitzicht over de daken en een maximale bezonning tot zo laat mogelijk in de avond (foto 1).

Punt 2: "Plattelandssfeer" in de wijk Delftzicht?

Één van de argumenten in de discussie die tijdens de vergadering naar voren gebracht werd betrof de plattelandssfeer die de wijk Delftzicht zou uitstralen. Dit is echt een lachertje. Maar niemand reageerde erop!



Foto 2 : "plattelandssfeer" in Delftzicht?
De eensgezinswoningen zijn omgeven door flats met 5, 7 en 10 woonlagen.

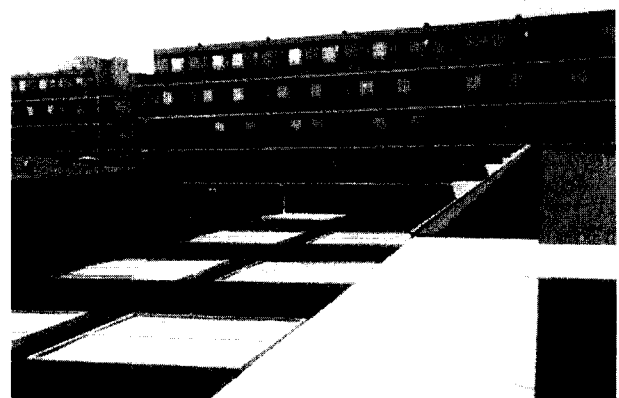


Foto 3: De woningdichtheid is veel hoger dan in een gemiddelde vinexwijk!

Eenieder die de foto's 2 en 3 ziet moet toch toegeven dat de wijk een zeer hoge woningdichtheid telt. De dichtheid is hoog aan de rand (flats), en laag in het midden (eengezinswoningen). Omdat de flats pal op de eengezinswoningen staan (soms maar op 8,70 meter) is de woningdichtheid van de wijk veel hoger dan je zou verwachten.

De rustige, strakke lijnen en zakelijke vormgeving van het middengebied van de wijk scheppen rust en ruimte als tegenpool van de hoge woningdichtheid. Het is bepaald ironisch dat de architecten en stedenbouwkundigen in de uitwerking van deze opzet zo goed geslaagd zijn dat ter zake kundigen niet enkel ruimte, lucht en licht, maar zelfs "plattelands-associaties" ervaren.

Een verder "bewijs" voor de geslaagde opzet van de wijk vormen de bussen met studenten bouwkunde die geregeld onze wijk bezoeken om foto's te maken.



Foto 4: rustige strakke lijnen in het middengebied: zelfs een groenstrook van 10m breed

Punt 3: Verduistering van de wijk

Een punt waarvan de draagwijdte tijdens de vergadering volgens mij onderschat werd, is de verhoging van de toegestane bouwhoogte. In de tekeningen 1 t/m 5 die ik als bijlage bij deze brief mee stuur heb ik globaal uitgewerkt wat de huidige belemmeringshoeken voor bezonning en daglichttoetreding zijn. De huidige bouwvolumes in de wijk blijken zodanig gepland dat in de gehele wijk sprake is van matig tot hoog rendement van passieve zonne-energie. Er geldt hiervoor een belemmeringshoek van maximaal 20°. Deze waarde wordt in de wijk op dit moment niet overschreden.

Deze in de internationale literatuur gangbare grenswaarde van 20° is door de gemeente o.a. ook in de recente aanpassing van het bestemmingsplan van de Ecodus-wijk aangehouden. Het lijkt redelijk dit minimaal ook voor de wijk Delftzicht te doen. Zeker gezien teksten in de kopersbrochure.

Uit de analyse van de bouwvolumes in de wijk blijkt dat de noordgevel van de woningen maatgevend is voor de grote van de belemmeringshoek. Dit is de gevel aan de lage zijde van het lessenaarsdak. De huidige hoogte ervan is 5,60 meter. Een verhoging van de lage noordgevel van de woningen aan de zuidzijde van de straten brengt de belemmeringshoek voor bezonning en daglichttoetreding van de keukens/eetkamers van de woningen aan de noordzijde van de straten onmiddellijk boven de 20° (hoek B in de tekeningen). Bovendien vergroot elke verhoging van de lage noordgevel van de woningen aan de noordzijde van de straten de belemmeringshoek voor de aan de noordzijde gelegen tuinen (hoek A in de tekeningen). Daar waar nu nog wel net zon is in de ochtend – een verkoop argument bij deze huizen – is deze dan definitief weg.

Dit komt omdat in de wijk op zich een hoog kwaliteitsniveau gerealiseerd is, maar wel op zo'n manier dat de huizen zo dicht mogelijk op elkaar gebouwd zijn langs smalle straten en met zo krap mogelijke tuinen. Bijna elke wijziging aan de opzet gaat meteen fors ten koste van de kwaliteit.

Uit de tekeningen volgt verder dat er met inachtneming van de belemmeringshoeken wel een opbouw mogelijk is. Deze komt neer op het steiler maken van het lessenaarsdak waarbij de noordelijke gevel NIET verhoogd wordt, en de zuidelijke gevel tot maximaal 9 meter. Dit steilere dak kan verder niet voorzien zijn van bollingen, koepels en andere uitsteeksels. Het toegankelijk maken van de opbouw met een vaste trap binnen het maximaal mogelijke volume vergt in een aantal gevallen opofferingen van ruimte op de eerste verdieping omdat het bestaande trappenhuis niet geschikt geplaatst is. Of het daarmee nog een aantrekkelijk alternatief is voor een uitbreiding in de tuin of verhuizen is natuurlijk een afweging voor de bewoners van de huizen indien het bestemmingsplan deze mogelijkheid zou toelaten.

De bij punt 2 hiervoor al aangehaalde argumenten van de uniforme, strakke, licht, lucht en rust-creërende vormgeving van de wijk als noodzakelijke tegenpool voor de grote bevolkingsdichtheid spreken tegen het toelaten van welk opbouwsel dan ook. Dit geldt ook voor de overwegingen die ik opvoer onder punt 4.

Punt 4: Uitzicht en bezonning foetsie

In het bijzonder de bewoners van de hoge woningen gelegen direct naast de lage woningen, zoals ikzelf, worden geschaadt in hun belang bij het toelaten van opbouwsels. Wij hebben speciaal gekozen voor een woning met een dakterras met vrij uitzicht naar het westen: de hele dag zon! De bovenzijde van het muurtje rondom ons dakterras is 6,70 meter hoog en sluit precies aan op de bovenrand van de hoge zuidgevel van de lagere woningen (één van de strakke details van onze wijk).

Een opbouw, zelfs een opbouw die de belemmeringshoeken nauwelijks verslechtert, betekent wel gewoon een 9,00 meter hoge blinde wand op de plaats waar we nu licht, lucht, zon en vrijheid genieten. Zijn we op dit moment in het bezit van "het zonnigste dakterras van de wijk" zo zijn we met opbouwsels plotseling in het twijfelachtige bezit van het donkerste dakterras van de wijk (zie foto's 5 en 6). In de

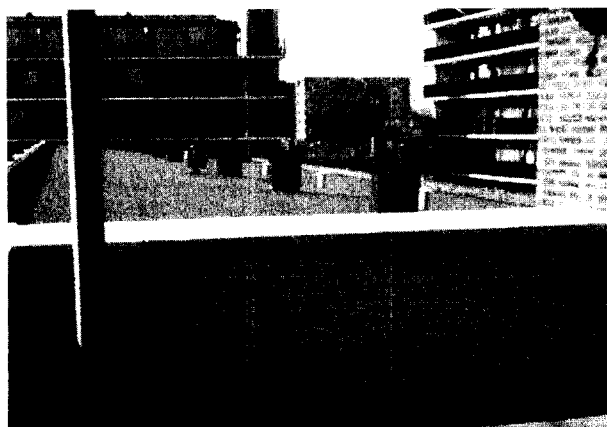


Foto 5: vrij uitzicht naar het westen vanaf dakterras, over de lage woningen heen

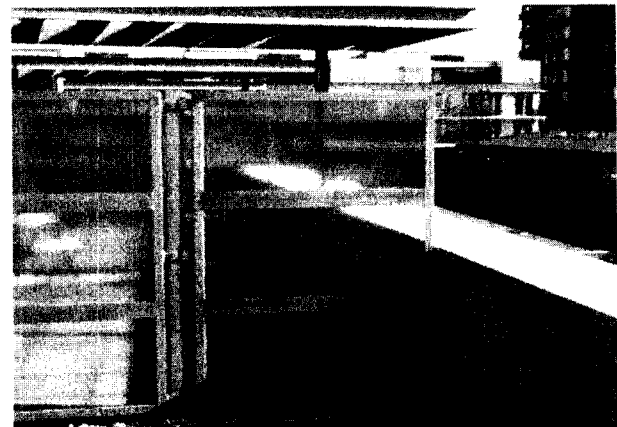


Foto 6: oostzijde dakterras: lage lichte afscheidingen

verkoopbrochure is het dakterras ons verkocht als “zonneterras” (letterlijk, pag. 15). Redelijkerwijze verwacht ik dan ook zon op mijn terras en geen plotseling oprijzende 9 meter hoge wanden.

De lage appartementen van de flats rondom de laagbouwwoningen worden zo mogelijk nog meer geschaadt in uitzicht, bezonning en daglichttoetreding door een 9 meter hoge wand die plotseling voor hun gevel opduikt op een afstand van soms maar 8,70 meter.

Tot slot

Samenvattend wil ik zeggen dat een eenvoudige bepaling in het bestemmingsplan die een opbouw voor de lage woningen mogelijk zou maken desastreuze gevolgen heeft voor bezonning en daglichttoetreding in de huizen en in de noordelijk gelegen tuinen. Het individuele belang op te kunnen bouwen schaadt direct het individuele belang van de directe burens op zon en daglicht in huis en tuin.

Vervolgens wil ik benadrukken dat ook elke opbouw die onder strenge regels wat betreft belemmeringshoeken tot stand komt het beeld van de wijk verstoort en het fragiele ruimtelijk/sociale evenwicht aan het wankelen kan brengen.

Elke opbouw, welke dan ook, zal bijzonder bitter zijn voor de bewoners van de huizen met een dakterras direct naast de lagere woningen, en van de bewoners van de lagere appartementen rondom de laagbouw.

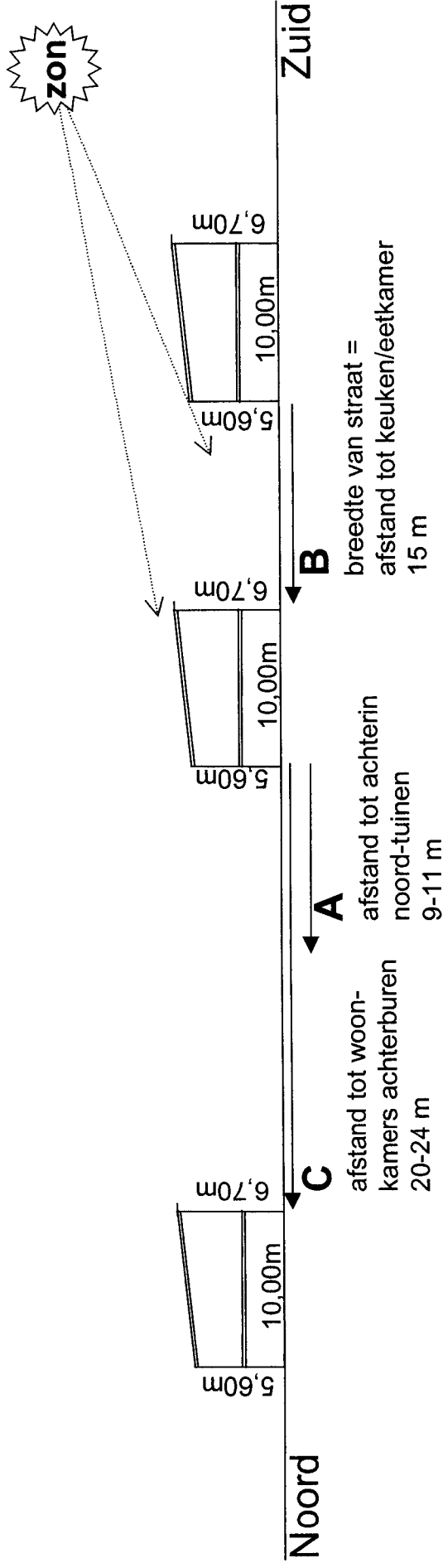
Ik wil u dan ook verzoeken het bestemmingsplan dienovereenkomstig vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,



Hans Meeuwissen
Crommelinlaan 27
2627 AD Delft

Tekening 1: situatieschets van de laagbouw in wijk Delfzicht vanaf westen (spoorlijn)



conclusie

- drie verschillende afstanden zijn relevant bij beoordeling van bezonning en daglichttoetreding van de woningen en tuinen.

A afstand tot achterin noord-tuinen, ca. 10 m.

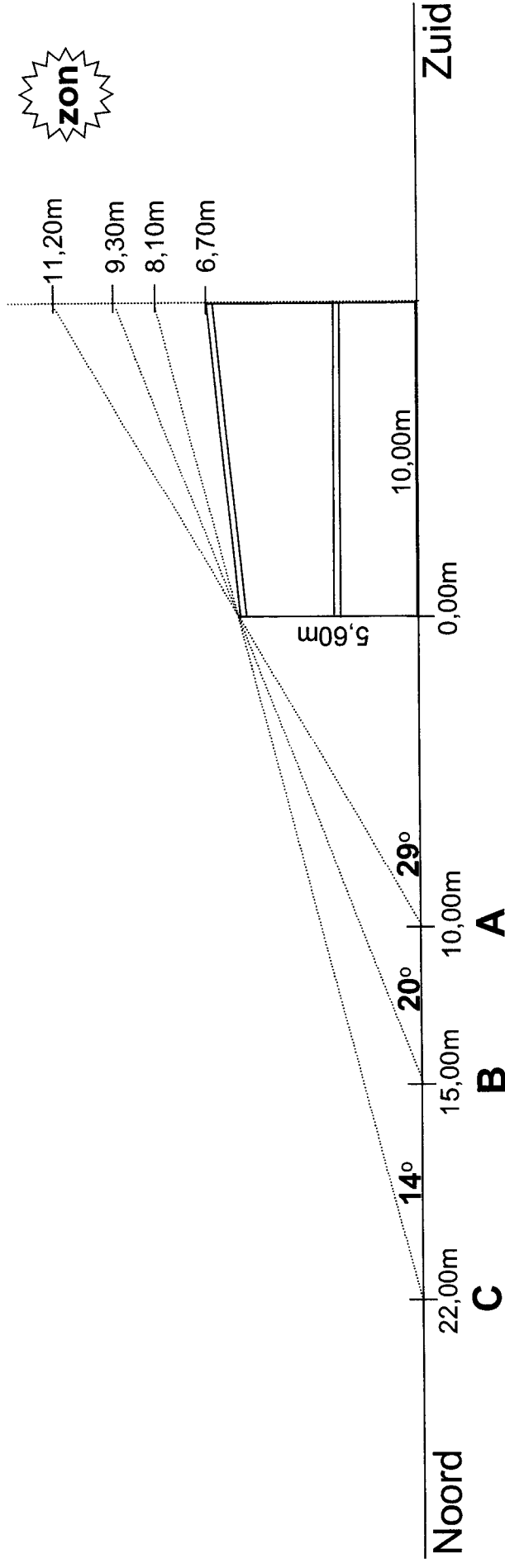
huidige situatie is zodanig dat je in de zomer achterin de tuin 's ochtends rond koffie-tijd juist zon hebt

B afstand tot overburen aan andere zijde van de straat, 15m.

Huidige situatie is zodanig dat in de winter nog juist sprake is van rendement van passieve zonne-energie

C afstand tot woonkamers achterburen, ca. 22m.

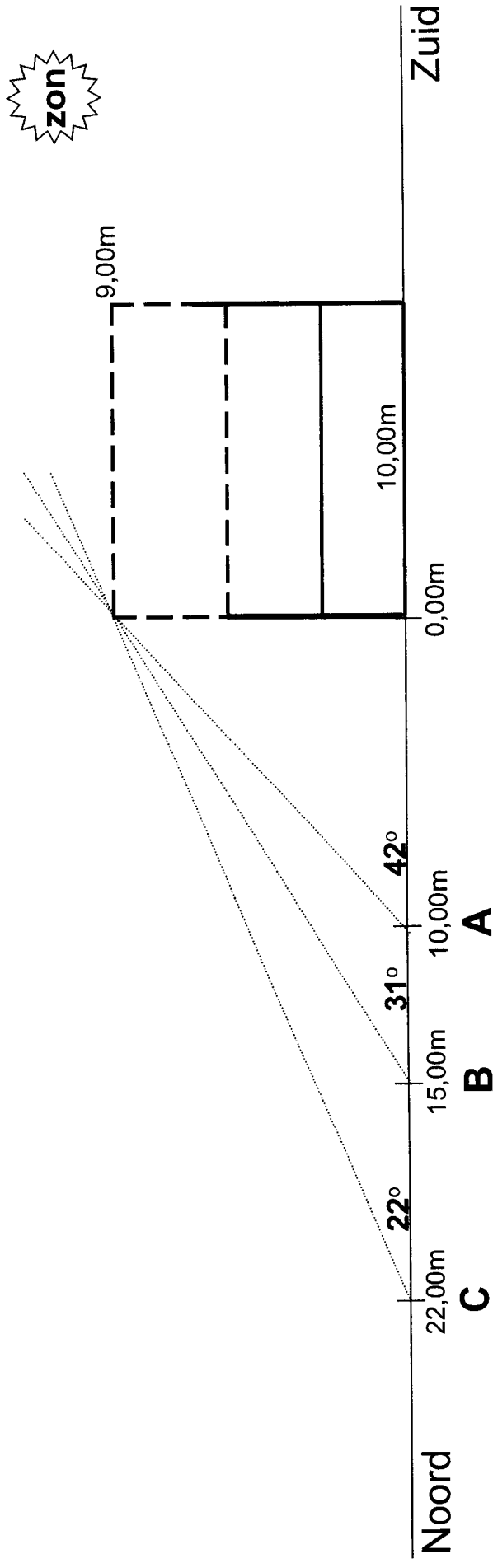
Tekening 2: huidige belemmeringshoeken van bezonning en daglichttoetreding:



conclusies

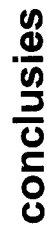
- hoogte van noord-gevels is maatgevend voor belemmeringshoeken
- belemmeringshoek voor bezonning/daglichttoetreding van de woningen (B en C) blijft onder de grenswaarde van 20° voor rendement van passieve zonneënergie
- elke verhoging van een noordgevel geeft een **ERNSTIGE VERSLECHTERING** van alle belemmeringshoeken
- een steiler lessenaarsdak is **WEL** mogelijk zonder verslechtering van de belemmeringshoeken

Tekening 3: situatie bij verhoging van bouwhoogte tot max. 9,00m



conclusies

- er ontstaat een grote opbouw over de gehele diepte van het pand
- totale verduistering van de wijk: de belemmeringshoek voor bezonning/daglichttoetreding van alle woningen (B en C) verslechtert van 14° naar 22° respectievelijk van 20° naar 31°. In alle gevallen (ver) boven de grenswaarde van 20° voor rendement van passieve zonne-energie!
- de belemmeringshoek voor bezonning van de noordelijk gelegen tuinen (A) is dramatisch verslechterd: van 29° naar 42°.



- 9/10

Tekening 5: constructie trappenhuis naar opbouw ten koste van ruimte op 1e verdieping

- getekend is hiernaast de situatie voor de huizen type I van bouwphase III (donkere huizen, zuidzijde van de straten) met een maximale dakopbouw. Belangrijk is de positie van het trappenhuis

- de positie van het trappenhuis is in de woningen van type I en II van bouwphase I en de woningen van type I en II van bouwphase III telkens iets verschillend

conclusies

- het trappenhuis kan niet simpelweg recht omhoog doorgetrokken worden naar de opbouw: je zou je hoofd stoten als je boven kwam
- dit kan verholpen worden door de trap van de 1e verdieping naar de opbouw te verschuiven naar het zuiden en de berging op de eerste verdieping hiervoor (gedeelte) op te offeren
- een verdere verhoging van de dakopbouw is immers niet acceptabel i.v.m. bezonning (tekening 3 & 4)
- Bij de andere drie typen woningen zijn misschien beperktere of andere opofferingen op de eerste verdieping noodzakelijk om de opbouw met een vaste trap bereikbaar te maken

