Beleidsnota Bouwhoogten Delft

concept

19 08 2004
gemeente Delft
sector Duurzaamheid
vakteam RO

Beleidsnota Bouwhoogten Delft

concept

augustus 2004

Gemeente Delft

R.R. stedenbouw advies & ontwerp

HEBLY THEUNISSEN
ARCHITECTEN

Inhoud

Samenvatting en conclusies **3**
Kaarten 13

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waarom een nota en kaarten bouwhoogten Delft 29
1.2 Leeswijzer 31

Hoofdstuk 2 Betekenissen, begrippen en aandachtspunten

2.1 Maatschappelijke waardering 33
2.2 Typologie hoogbouw 37
2.3 Aandachtspunten 39

Hoofdstuk 3 De bouwhoogten van Delft

3.1 Delft als geheel TOP DOWN
3.1.1 Delft vanuit het ommeland 49
3.1.2 Leidraad voor hogere bebouwing (top down) 59
3.2 De deelgebieden van Delft BOTTOM UP
3.2.1 Gehanteerde methode 71
3.2.2 Leidraad voor bouwhoogten per gebiedstype 75
3.3 Top down + Bottom up
3.3.1 De Top down- en Bottom up-benadering op elkaar betrokken 93
3.3.2 Top down en Bottom up: relatie met estemmingsplannen 95

Hoofdstuk 4 Leidraad en checklist

4.1 Inleiding 101
4.2 Stappenplan 101
4.3 Checklist
4.3.1 Checklist Hoogbouw 102
4.3.2 Checklist Optoppen 105

Literatuur 106

Bijlagen

1. Hoogbouwbeleid in Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer 108
2. Uitwerking voor twee gebieden 119
3. Voorbeeld ruimtelijke analyse 127

Samenvatting en conclusies

1. Inleiding

Er worden in Delft regelmatig voorstellen gedaan voor bouwprojecten waarbij de bouwhoogte aanleiding is voor maatschappelijke en bestuurlijke discussie. Om ad hoc beleid te voorkomen en de bestuurlijke afweging op basis van een vooraf vastgelegd, uniform kader te kunnen maken is de voorliggende Beleidsnota Bouwhoogten Delft opgesteld.

Hoger bouwen biedt kansen en risico's. Door hoger te bouwen kunnen voor bepaalde doelgroepen aantrekkelijke woon- en werkmilieus met goede parkeeroplossingen en goede samenhang met het openbaar vervoer worden ontwikkeld en kan hoogwaardige (bijvoorbeeld autovrije) openbare ruimte worden gerealiseerd. Hoger bouwen kan, kortom, leiden tot hoogwaardig en efficiënt gebruik van de schaarse ruimte in de stad. Het kan echter ook leiden tot hinder voor omwonenden en een onwenselijke aantasting van het stadsbeeld. Daarom worden in bestemmingsplannen gewoonlijk beperkingen aan de toegestane bouwhoogte gesteld.

Het onderwerp van deze nota, 'bouwhoogten', betreft nadrukkelijk niet alleen 'hoogbouwontwikkeling' waarbij een schaalsprong wordt geïntroduceerd. Het gaat ook om 'optoppen': het toevoegen van een of twee bouwlagen aan de bebouwing. Hoogbouw en optoppen tezamen kunnen leiden tot een ongewenste 'verrommeling' van de stad als geheel. De nota geeft daarom een visie op de schaal van de stad en van afzonderlijke gebiedstypen. Het nieuwe beleid is niet gericht op het aangaan van de concurrentie met de hoogbouwontwikkelingen in de omliggende steden Rotterdam, Zoetermeer en Den Haag, maar een eigen positie te bepalen die past bij de karakteristiek van Delft.

2. Doel en status

De nota zal worden toegepast bij de reeds lopende actualisering van alle Delftse bestemmingsplannen. De nota geeft de gebieden aan waar wel en waar niet ruimte wordt geboden voor 'optoppen', dan wel 'hoogbouwontwikkeling'. Daarbij geeft de nota aanwijzingen voor het nadere onderzoek dat in het kader van de nieuwe bestemmingsplannen gedaan zal moeten worden. Dit geldt zowel voor het 'optoppen' als voor 'hoogbouwontwikkeling'. Pas op grond van dat onderzoek kan een definitieve keuze worden gemaakt voor een concrete locatie. Daarbij kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen. Voor dergelijke gevallen biedt de nota handvaten voor het volgen van een bouwplanprocedure (stappenplan en checklist).

Voor de recentelijk in procedure genomen nieuwe bestemmingsplannen heeft deze nota geen consequenties. In de betreffende plannen is en wordt het benodigde onderzoek reeds verricht. De nota is geen aanleiding dit onderzoek aan te passen of over te doen.

Deze nota laat andere beleidskaders onverlet. De beschrijving in deze nota van de ruimtelijke karakteristieken op wijkniveau bouwt voort op het onderzoek dat in het kader van de Welstandsnota is verricht. Voor zover de Welstandsnota onvoldoende toetsingskader voor nieuwe hogere bebouwing vormt kan een aanvulling op de Welstandsnota worden opgesteld en door de raad worden vastgesteld. De bouwhoogtennota is overigens ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. De opmerkingen van de commissie zijn in deze nota verwerkt.

3. Opzet van de nota

De nota maakt onderscheid tussen consolidatiegebieden en gebieden met mogelijkheden voor nieuwe hoogbouwontwikkeling, de zogenaamde initiatiefgebieden. Bij consolidatiegebieden is de bestaande ruimtelijke structuur maatgevend. Voor dergelijke gebieden zal in het kader van de nieuwe bestemmingsplannen zoals gebruikelijk onderzocht worden waar en onder welke voorwaarden een beperkte ophoging van de bebouwing kan worden toegestaan (‘optoppen’). In veel gevallen is sprake van particulier initiatief (dakopbouw) waarvan moet worden vastgesteld of het gelet op mogelijke hinder voor de omgeving toelaatbaar is.

Bij ‘nieuwe hoogbouwontwikkeling’ gaat het nadrukkelijk om het aanpassen of geheel vernieuwen van de bestaande ruimtelijke structuur. Bij hoogbouw binnen een bestaand gebied zijn - in tegenstelling tot een alles omvattende gebiedsontwikkeling - de mogelijke gevolgen voor de omgeving veel groter en moet meer onderzoek gedaan worden om aan te tonen dat de ontwikkeling wenselijk en aanvaardbaar is.

Om te bepalen waar en onder welke voorwaarden nieuwe hoogbouwontwikkeling in het kader van de bestemmingplannen nader onderzocht moeten worden is de volgende aanpak gevolgd:

a. de bestaande ruimtelijke kwaliteit m.b.t. bouwhoogten is op wijkniveau (bottom up) en stadsniveau (top down) beschreven
b. er is onderscheid gemaakt tussen de gebieden waar inpassing van hoogbouwinitiatieven ruimtelijk mogelijk is, dan wel ruimtelijk ongewenst (initiatief- en consolidatiegebieden)
c. de gebieden waar hoogbouwinitiatieven mogelijkerwijs te verwachten zijn (dynamische zones) zijn in kaart gebracht

Door deze informatie te combineren ontstaat een beeld van gebieden die aan twee criteria voldoen:

1. initiatieven voor hoogbouwontwikkeling zijn te verwachten.
2. initiatieven voor hoogbouwontwikkeling zijn ruimtelijk inpasbaar

Voor deze gebieden is vervolgens bekeken of hoogbouwontwikkeling binnen de planhorizon van een bestemmingsplan (10 jaar) te verwachten valt. Voor alle andere gebieden geldt dat nieuwe hoogbouwontwikkeling ofwel ongewenst, ofwel binnen 10

jaar onwaarschijnlijk is. Deze gebieden zullen voor wat betreft de bouwhoogte in de lopende bestemmingsplancyclus consoliderend worden behandeld:

- geen hoogbouwontwikkeling
- ‘optoppen’ nader onderzoeken

Het onderzoek zal voortbouwen op de beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit op wijkniveau zoals in de nota beschreven (gebiedstypen). Daarbij geldt als uitgangspunt dat bij het optoppen van bebouwing in laagbouwgebieden maximaal 2 lagen mag worden toegevoegd. In gebieden met hogere gebouwen is het optoppen afhankelijk van de gemiddelde hoogte van de omgeving.

Voor de gebieden waar hoogbouwontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt zou kunnen worden, zal in het kader van de lopende bestemmingsplancyclus eveneens nader onderzoek verricht worden. Ook hierbij geeft de nota richting aan het nadere onderzoek. Er zal niet alleen gelet worden op de bestaande ruimtelijke kwaliteit op wijkniveau, maar ook op stadsniveau, waarbij in deze nota 5 kenmerken van het Delftse stadsbeeld zijn beschreven. Hoogbouwontwikkeling zal een positieve bijdrage moeten leveren aan deze vijf kenmerken.

Hoogbouwontwikkeling zal in een bestemmingsplan in het algemeen alleen mogelijk worden gemaakt via een vrijstellingsbevoegdheid. Om aan te geven hoe bouwinitiatieven in dat kader zullen worden behandeld, beschrijft deze nota twee instrumenten:

1. een stappenplan waarin de procesgang van een dergelijk initiatief wordt geregeld
2. een checklist waarmee initiatiefnemers na kunnen gaan of de informatie rond hun initiatief compleet is

4. Beleidsvisie in hoofdlijnen

Bottom up

Kaart 1 geeft zes gebiedstypen met een eigen, karakteristieke ordening van lage en hogere gebouwen ten opzichte van elkaar op grond waarvan een afweging kan worden gemaakt van maximaal toelaatbare hoogten. Daarnaast wordt een zevende groep gebieden onderscheiden met een onduidelijke structuur, dan wel een structuur die naar verwachting zal worden aangepast. De gebiedstypen zijn:

1. *Dakenlandschap en pieken*
2. *Monumentaal/Romantisch*
3. *Organisch*
4. *Ritmisch*
5. *Verbeeldend*
6. *Groengebieden*

Kaart 2 geeft aan in welke gebieden inpassing van hoogbouwinitiatieven ruimtelijk mogelijk is, en in welke gebieden niet mogelijk dan wel ongewenst is. In het laatste geval, de consolidatiegebieden, zijn wel accenten denkbaar, maar deze dienen te zijn afgestemd op de bestaande (gemiddelde) hoogte van het gebied. De bouwhoogte is hier maximaal 25 meter, voor de groengebieden is 18 meter (de hoogte van een gemiddelde, volgroeide boom) de uiterste bouwhoogte. Binnen de consolidatie-gebieden is het toevoegen van een maximaal één verdieping ('optoppen') denkbaar, doch dit moet op basis van de kenmerken van het betreffende gebiedstype nader worden bepaald bij het opstellen van het betreffende bestemmingsplan.

Voor de gebiedstypen waar hoogbouwinitiatieven niet op voorhand onmogelijk of ongewenst worden geacht (de 'inititatief gebieden') geldt dat de bouwhoogte hier op basis van nieuw te ontwikkelen integrale ruimtelijke gebiedsvisie moet worden bepaald. De maximale bouwhoogte is duidelijk onderscheidend van de hoogte van de historische pieken en de torens van Delft Kennisstad en derhalve niet hoger dan 75 meter. Voor de initiatiefgebieden ter plaatse van de 'centrumring' geldt dat de maximale hoogte 30 meter bedraagt.

Top down

Het beeld van de stad als geheel, het stadsbeeld, is onderzocht aan de hand van de verschillende manieren waarop Delft benaderd wordt: via de snelweg, over het water en het spoor, vanuit het ommeland. Daarbij komen vijf kenmerkende elementen van het stadsbeeld naar voren: (1) Delft als de historische stad, (2) als stad van wetenschap en techniek, (3) als 19-de eeuwse industriestad, (4) als moderne woonstad, en (5) als stad in het landschap. In elk van deze 'gezichten van Delft' speelt hogere bebouwing in een rol (Kaart 3, zichtlijnen en stadsbeelden).

In de historische binnenstad zijn de beide kerktorens van grote betekenis. Bij het toevoegen van (hogere) bebouwing zal het zicht vanaf de snelweg, het spoor en het water, op de torens in het centrum behouden moeten blijven. Delft als stad van wetenschap en techniek toont zich vooral aan de snelweg A13. Bij verdere ontwikkelingen in en rondom het gebied van de TU dienen de uitstraling van dit deel van het stadsbeeld van Delft niet geschaad worden. Versterking van het beeld van de 19e eeuwse industriestad vooral aan het water, geeft in eerste instantie langs de Schie en op lange termijn wellicht ook langs de Vliet (Rijn-Schiekanaal) mogelijkheden tot de ontwikkeling van een structuur van grotere en soms ook hogere elementen, naar analogie van de historische bedrijfspanden in het gebied.
De hoge woonbebouwing van na de oorlog is aan vernieuwing toe. Het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige elementen draagt bij aan een vernieuwing en versterking van het beeld. Het beeld van de stad die oprijst uit de omgeving is, zeker in de Randstad, bijzonder. Dit beeld verdient het daarom eveneens te behouden en versterkt te worden: de stad in het landschap. Dit betekent dat wegen rondom de stad niet moeten worden ingepakt met hoogbouw, maar dat hoogbouw moet worden ingezet om de skyline vanuit het landschap te versterken. Voor dit beeld is niet de exacte plaats, maar de zichtbaarheid van de bebouwing bepalend.

In Kaart 4, ‘dynamische zones’ staan gebieden waar, op grond van locatiekwaliteiten (marktpotentie) hoogbouwinitiatieven te verwachten zijn. Met name de bereikbaarheid speelt hierbij een belangrijke rol. Het gaat om de volgende gebieden:

1. *TU-midden en Technopolis*
2. *Invloedsfeer A13*
3. *Voorhof-Buitenhof Noord*
4. *Invloedsfeer Kruithuisweg*
5. *Invloedsfeer Provinciale weg*
6. *Vliet- en Schiezone*
7. *Spoorzone*
8. *Centrumring*

Top Down + Bottom Up: relatie met bestemmingsplannen

Door deze kaarten te combineren wordt duidelijk in welke gebieden sprake is van een reële kans op hoogbouw-initiatieven die ook inpasbaar zijn (kaart 5). Alleen voor die gebieden is dus de vraag aan de orde of en onder welke voorwaarden hoogbouw planologisch mogelijk gemaakt zou moeten worden. Van reeds in gang gezette bestemmingsplanprocedures (kaart 6) is getoetst of de inzichten van de Beleidsnota Bouwhoogten aanleiding geeft tot aanpassingen. Dit blijkt niet het geval. Alleen in de nieuwe, nog op te starten bestemmingsplannen zal dus sprake zijn van een nader onderzoek naar de in deze nota geschetste hoogbouwontwikkeling. Daarbij worden alleen potentiële hoogbouwontwikkelingen die zich binnen de planhorizon van een bestemmingsplan bevinden meegenomen (kaart 7).

Dit leidt tot de volgende lijst van in de nieuwe bestemmingsplannen te onderzoeken hoogbouwlocaties:

Algemeen:

- in die delen van de (potentiële) hoogbouwzones, die in de nota als ‘consoliderend’ zijn aangegeven, zal in de bestemmingsplannen geen ruimte voor hoogbouw worden geboden
- in de overige delen van de (potentiële) hoogbouwzones zal als uitgangspunt een vrijstellingsbevoegdheid worden beschreven; nader bezien zal worden in welke gevallen hoogbouw direct toegelaten kan worden

a. zone aan Kruithuisweg

i. Tussen A4 en Provinciale weg: consoliderend bestemmen;
ii. tussen Provinciale weg en Schie: onderzoeken i.s.m. station Zuid; opnemen in BP Zuidwest 1; gedeelte tussen NS-Zuid en Schie in BP Schieoevers
iii. tussen Schie en A13: onderzoeken in het kader van BP TU-Midden

b. *zone Voorhof/Buitenhof*

i. M. Nijhofflaan: BP Zuidwest 1 en 2

ii. R. de Graafweg, Buitenhofdreef: BP Zuidwest 2

iii. Westlandseweg; afhankelijk van LVVP-visie op Provinciale weg: BP Zuidwest 1, 2

c. *zone Provinciale Weg*

Algemeen:

- op basis van LVVP bepalen in hoeverre in deze zone hoogbouw een reële optie is (ruimtelijk, milieutechnisch, verkeerskundig)
- zo ja: inpassingsstudie doen gericht op de volgende deelgebieden:

i. bestemmingsplan Noordwest 2 reeds in productie; inpassing van nieuwe hoogbouw in dit bestemmingsplan alleen indien uitkomsten LVVP tijdig beschikbaar zijn

ii. t.p.v. het Wilhelminapark: consoliderend bestemmen

iii. Locatie Van Foreestweg (Vermeertoren): recent hoogbouwplan; opnemen in BP Noordwest 3; geen nieuwe hoogbouw gewenst

iv. Knooppunt t.h.v. M. ten Hovestraat: in BP Noordwest 2

v. Gebied tussen kruising met Westlandseweg en Kruithuisweg; in BP Zuidwest 1, Zuidwest 2

vi. Locatie ten noordoosten kruispunt Kruithuisweg: in BP Zuidwest 1 (Voorhof), onderzoeken in samenhang met omgeving Station Zuid (zie a. ii)

d. *Binnenstadsring:*

i. Noordzijde, in BP DSM: consoliderend, geen hoogbouw in de komende 10 jaar

ii. Westzijde, langs het spoor: BP Spoorzone reeds in procedure

iii. Zuid: onderzoeken / vastleggen in het kader van BP TU-noord; consoliderend bestemmen

iv. Oost: onderzoeken en vastleggen in het kader van BP Noordoost; aan de westzijde van Miereveltlaan: consoliderend, aan de oostzijde nader onderzoeken

e. *Zone A13*

i. Locatie IKEA: BP reeds in procedure

ii. TNO: idem

iii. TU-zuid: idem

iv. Ter hoogte van St. Joris: onderzoek in Ontwikkelingsplan St. Joris; verwerken in BP Noordoost

v. Overig:

- o T.h.v. Ypenburgse poort: onderzoeken in kader van BP Oost
- o Overig; niet binnen 10 jaar te verwachten: consoliderend bestemmen

5. Stappenplan

Een initiatief voor optoppen dan wel hoogbouw kan aan de hand van onderstaand stappenplan op zijn levensvatbaarheid worden beoordeeld.

Stap 1: bestemmingsplan

Voldoet het initiatief aan het bestemmingsplan?

Ja > reguliere behandeling door Bouwtoezicht

Nee > valt het initiatief duidelijk niet binnen de vrijstellingsbevoegdheid: afwijzen, eventueel bijstellen en opnieuw stap 1

> valt het initiatief mogelijk binnen de vrijstellingsbevoegdheid: stap 2

Stap 2: ruimtelijke inpassing

A.Bij 'optoppen': is met het benodigde onderzoek aangetoond dat het initiatief past binnen de kenmerken van het betreffende gebiedstype

Ja > stap 3

Nee > afwijzen; eventueel bijstellen en opnieuw stap 2

B. Bij 'hoogbouw': is met het benodigde onderzoek aangetoond dat het initiatief past binnen de kenmerken van het betreffende gebiedstype en dat het de vijf elementen van het stadsbeeld van Delft ondersteunt?

Ja > stap 3

Nee > afwijzen; eventueel bijstellen en opnieuw stap 2

Stap 3: checklist

Voldoet het initiatief aan de checklist bouwhoogten?

Ja > stap 4

Nee > afwijzen; eventueel bijstellen en opnieuw stap 3

Stap 4: integraal ambtelijk advies aan B&W

Indien alle benodigde informatie is aangeleverd: integraal advies aan B&W, ook m.b.t. andere aspecten dan de bouwhoogte. Positief advies:

Ja > B&W-behandeling

Nee > afwijzen; eventueel bijstellen en opnieuw stap 4

Stap 5: vrijstellingsprocedure

Na een positief positief beoordeeld wordt: reguliere procedure in het kader van vrijstellingsbevoegdheid, inclusief inspraak.

6. Checklist

Hoogbouw

A. Stedelijke schaal

1. Wat zijn de stedelijke ambities voor het plangebied?
2. Welke gebieden liggen in de invloedssfeer van het plangebied?
3. Is er sprake van wandwerking langs de lijn of op het knooppunt en welke goot- en nokhoogte heeft deze?
4. Is er sprake van gebiedsoverstijgende ruimtelijke samenhang, in de vorm van een bijzonder wegenverloop, zichtlijnen, een ensemble van gebouwen, wandwerking, groen- en waterstructuur?
5. Voegt de nieuwbouw zich voor wat betreft, vorm, maat en schaal in deze ruimtelijke samenhang of vormt het ermee een contrast en waarom?
6. Vormt de architectuur van de nieuwbouw een verrijking van het stadsbeeld?
7. Is de nieuwbouw voor wat betreft de functie een verrijking voor het betreffende gebied?

B. Omgevingskenmerken

1. Wat is de hoog/laag karakteristiek van het gebied?
2. Wat zijn de overwegende, voor het beoordelen van de bouwhoogte relevante maten in het in het gebied: goothoogte, bouwhoogte, verdiepingshoogte, diepte, breedtemaat?
3. Wijkt de maatvoering en schaal van de nieuwbouw in belangrijke mate af van bovengenoemde maten en waarom?

C. Ruimtelijke inpassing

1. Staat het gebouw al dan niet in een bepaalde zichtlijn en waarom?
2. Voegt het gebouw zich in de stedenbouwkundige structuur of contrasteert het ermee, en waarom?
3. Concurreert het gebouw met reeds bestaande hogere accenten in het gebied?
4. Voegt het gebouw zich in de architectonische karakteristiek van de omgeving of contrasteert het ermee, en waarom?
5. Vormt het gebouw een waardevolle markering of oriëntatiepunt in het gebied?
6. Tast het gebouw een bestaande (waardevolle) openbare (groene) ruimte aan, of voegt het gebouw er iets aan toe?
7. Is er voldoende rekening gehouden met belangrijke zichten op Delft?

D. Vorm en betekenis

1. Heeft de vorm van het gebouw een symbolische betekenis en waarom?
2. Wat is de motivatie van de vormgeving van het gebouw en zijn beëindiging; zoals kubistisch, organisch, afgeschuind, puntvormig, etc.?
3. Sluiten materialisering en kleurgebruik aan bij de omgeving of vormen ze ermee een bewust contrast, en waarom?

E. Afstemming op directe omgeving

1. Is het gebouw op straatniveau ruimtelijk en functioneel een verrijking voor zijn omgeving?
2. Zijn de verkeersaantrekkende werking en het parkeren in of bij het gebouw opgelost?
3. In hoeverre worden privacy, zonlichttoetreding, uitzicht en het verblijfsklimaat (zoals windhinder) beïnvloed door het gebouw?

Optoppen

A. Omgevingskenmerken (zie kaart 8)

1. Wat is de hoog/laag karakteristiek van het gebied?
2. Wat zijn de overwegende, voor het beoordelen van de bouwhoogte relevante maten in het in het gebied: goothoogte, bouwhoogte verdiepingshoogte, diepte, breedtemaat?
3. Wijkt de maatvoering en schaal van de nieuwbouw in belangrijke mate af van bovengenoemde maten en waarom?

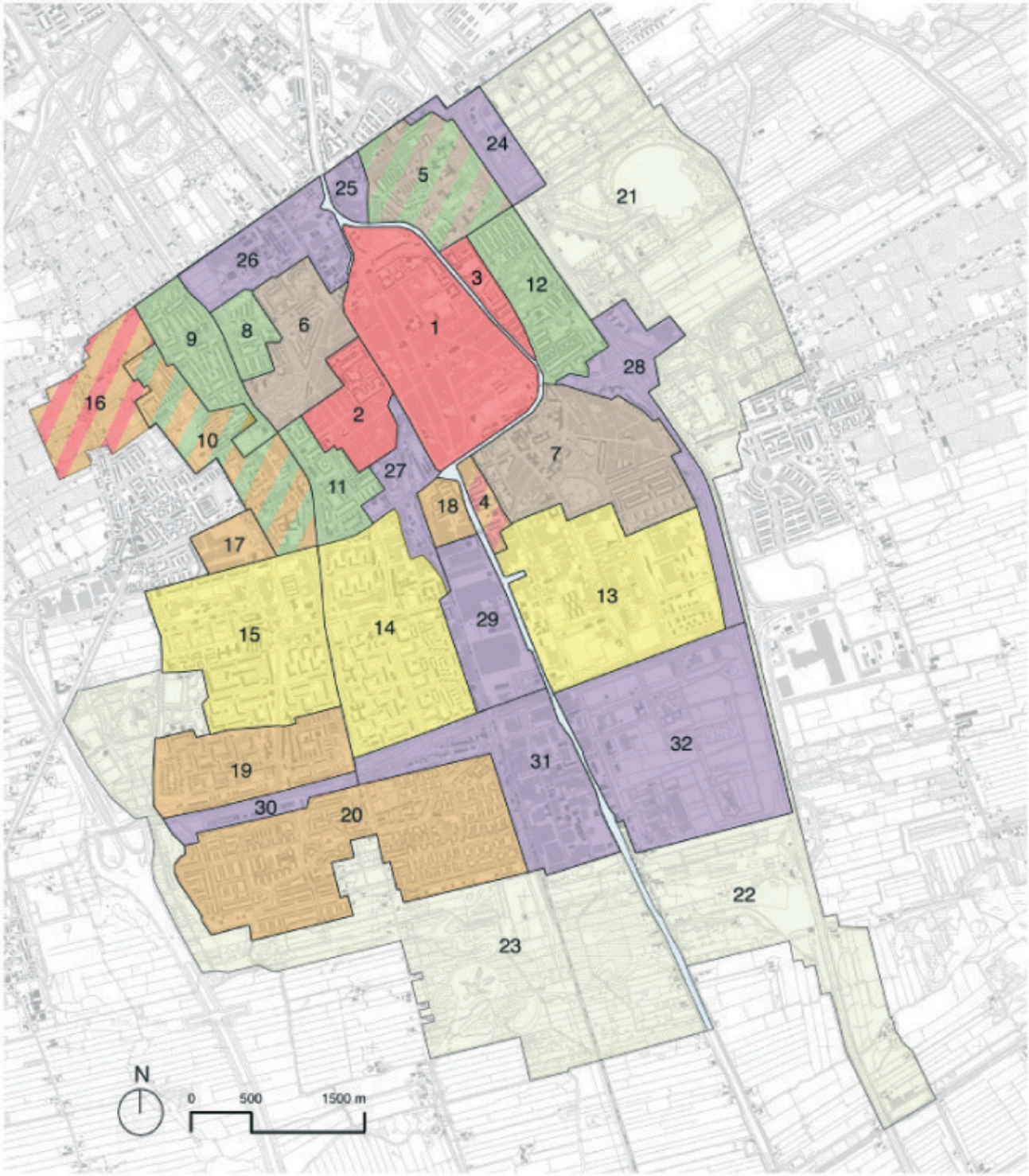
B. Ruimtelijke inpassing

1. Voegt het initiatief zich in de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte of contrasteert het ermee, en waarom?
2. Concurreert het initiatief met reeds bestaande hogere accenten in het gebied?
3. Past het initiatief bij het karakter van de openbare ruimte of contrasteert het ermee, en waarom?
4. Verstoort het initiatief de eenheid van het gehele bouwwerk?
5. Is het initiatief een verlevendiging van het gebouw of het straatbeeld?
6. Is het initiatief voor herhaling vatbaar of is ze een unicum en waarom?
7. Vormt het initiatief een waardevolle markering of oriëntatiepunt in het gebied?

C. Vorm en betekenis

1. Is de vormgeving, zoals van het dak en de dakrand, van de verbouwing gebaseerd op de architectonische karakteristieken van het hoofdgebouw of contrasteert het ermee, en waarom?
2. Is de kleur en materialisatie van de verbouwing gebaseerd op de architectonische karakteristieken van het hoofdgebouw of contrasteert het ermee, en waarom?

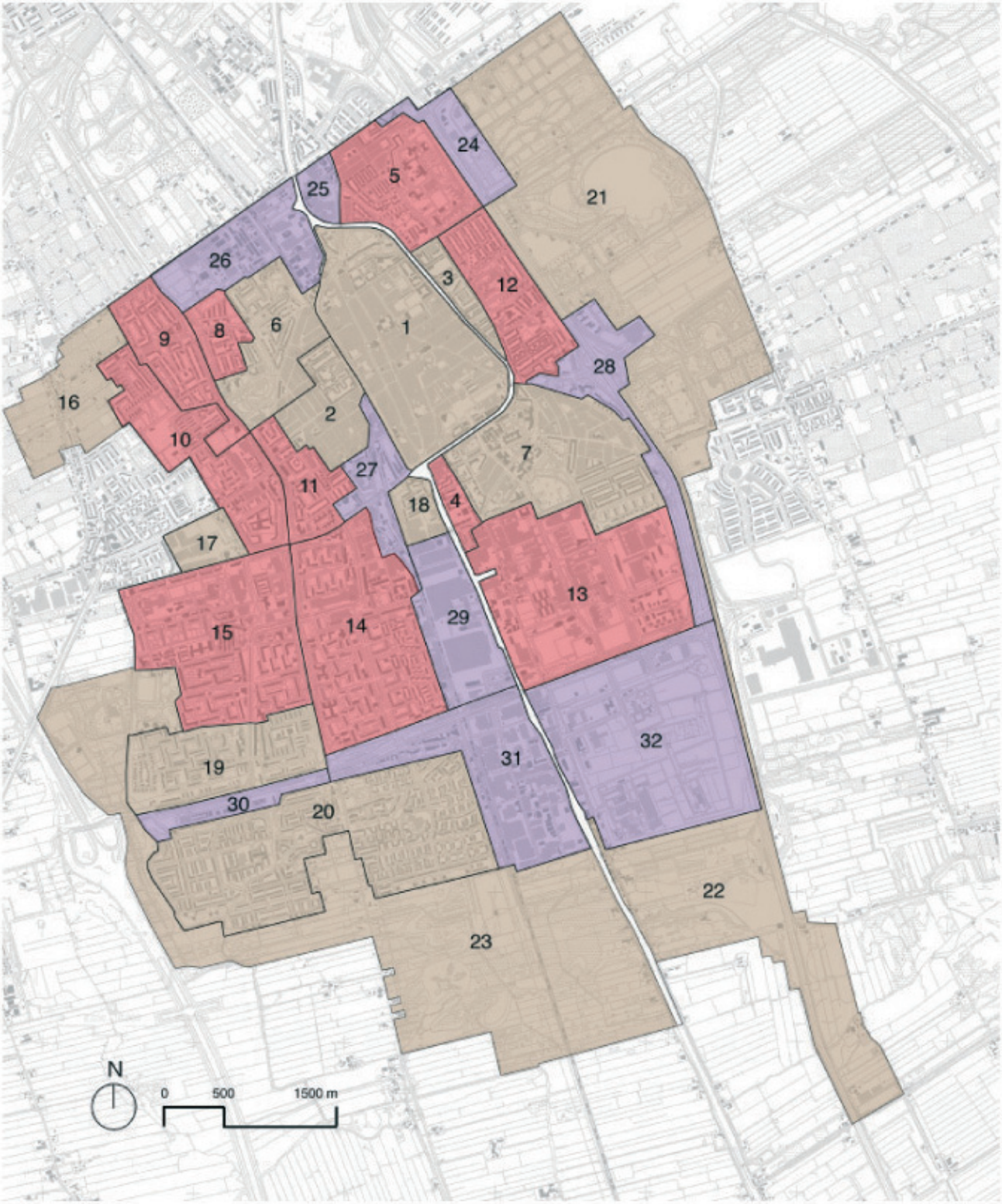
Kaart 1 Gebiedstypen



LEGENDA

- Type 1 Dakenlandschap en pieken
- Type 2 Monumentaal/Romantisch
- Type 3 Organisch
- Type 4 Ritmisch
- Type 5 Verbeeldend
- Type 6 Groengebieden
- Type 7 Overige gebieden

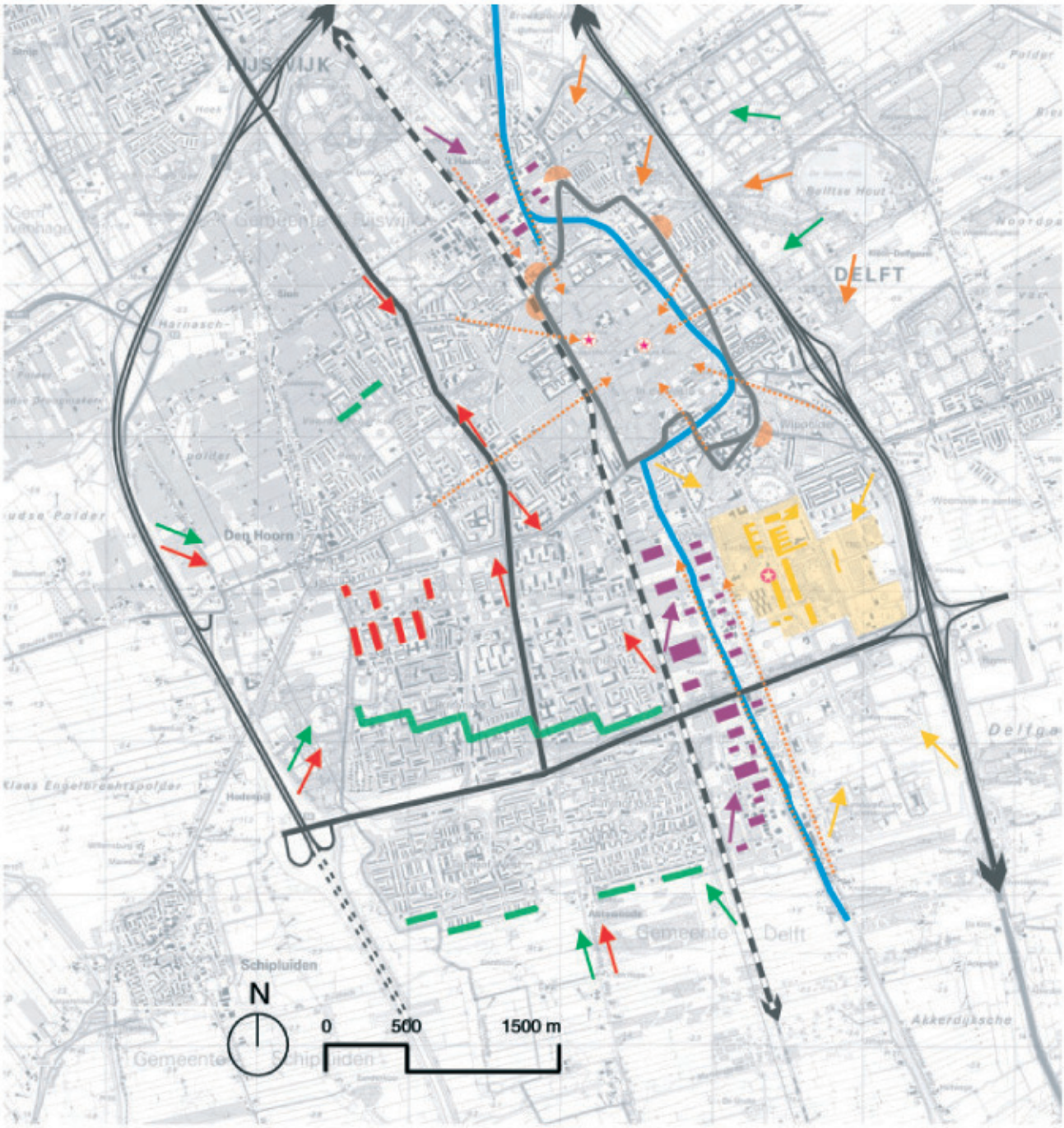
Kaart 2 Consolidatie- en Initiatiefgebieden



LEGENDA

- Consolidatiegebieden
- Initiatiefgebieden, sterke ruimtelijke structuur
- Initiatiefgebieden, zwakke ruimtelijke structuur

Kaart 3 Zichtlijnen en stadsbeelden

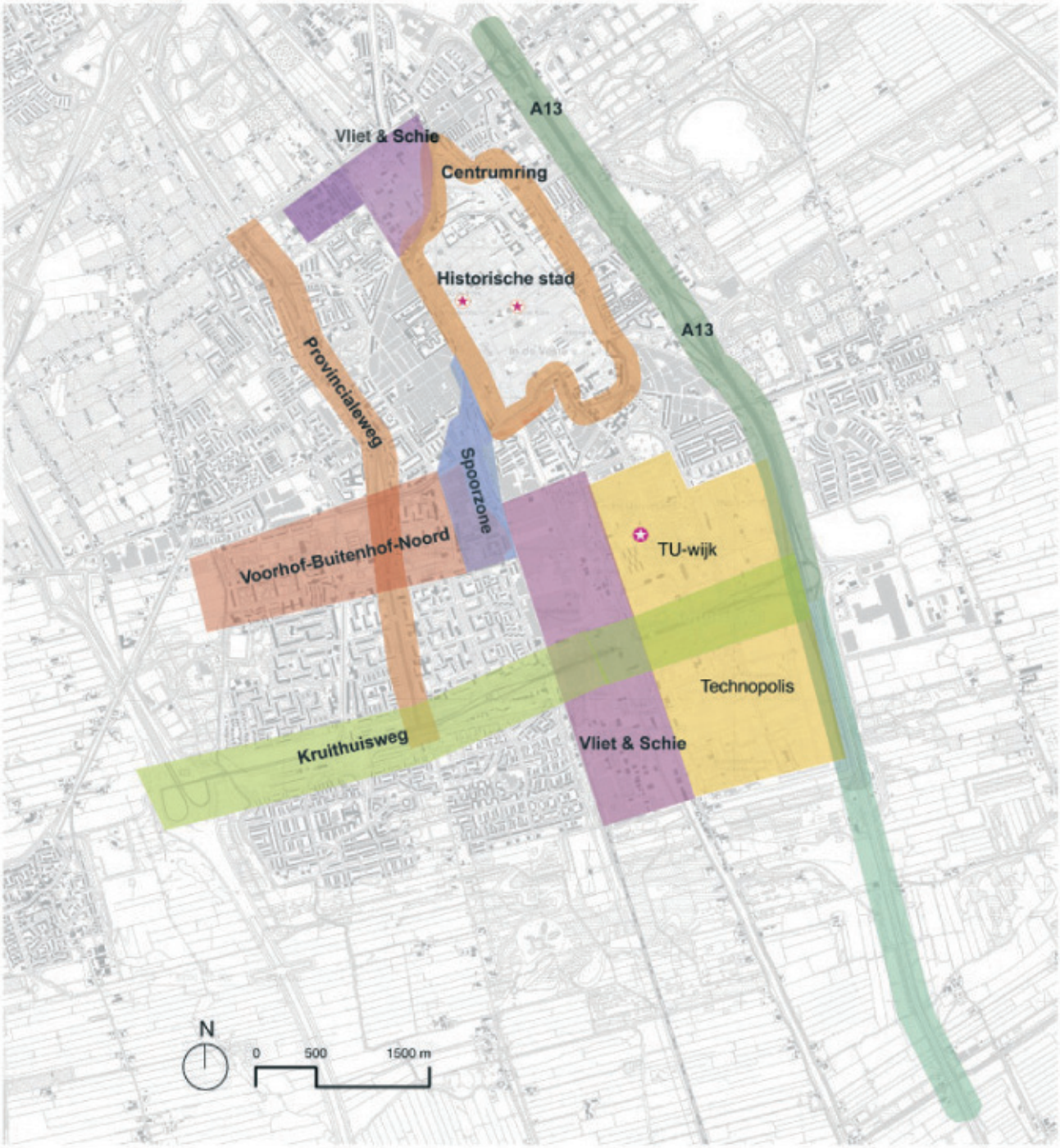


LEGENDA

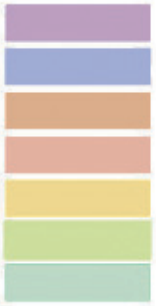
Zicht op:
- Historische stad
- Idem: zichtlijnen vrij houden
- Kennisstad
- Stad in het landschap
- 19e eeuwse industriestad
- Moderne woonstad
- Bestaande pieken

Stadsbeelden:
- Historische stad (entrees)
- Kennisstad (concentratie)
- Stad in het landschap (bebouwingszone)
- 19e eeuwse industriestad (complexen)
- Moderne woonstad (bebouwingszone)

Kaart 4 Dynamische Zones

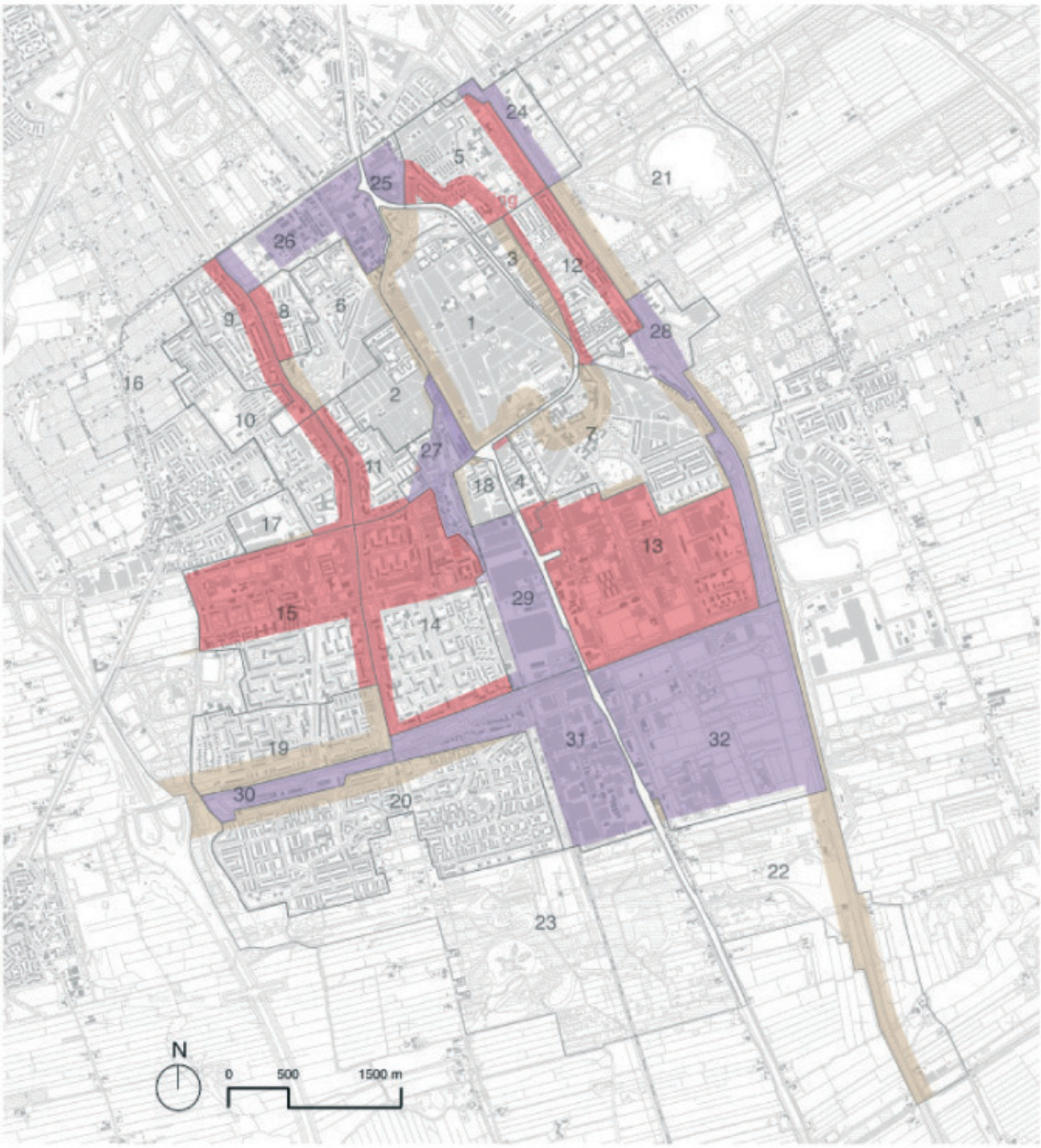


LEGENDA



} Dynamischezones

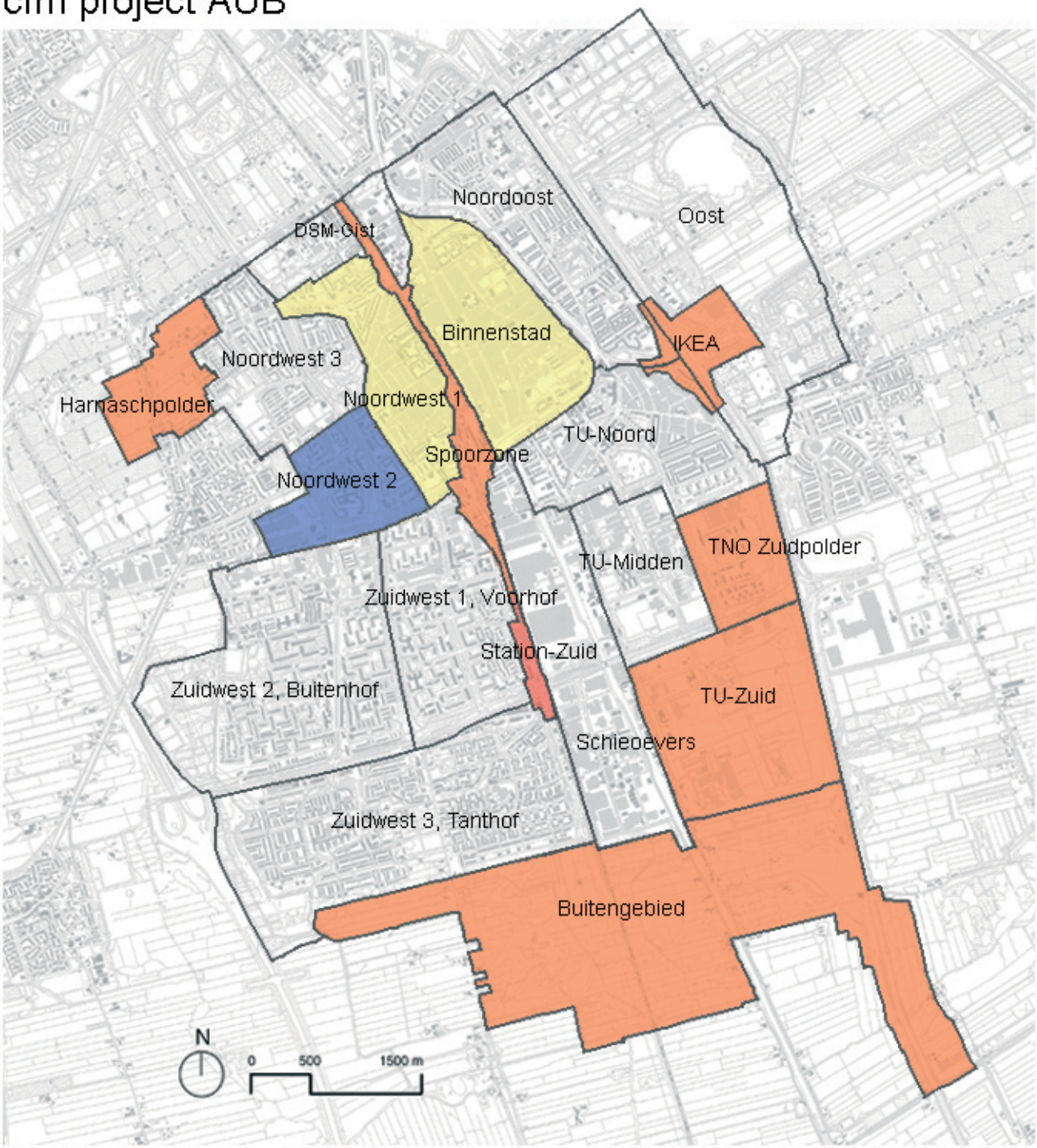
Kaart 5 Dynamische Zones versus Gebiedstypen



LEGENDA

- Consolidatiegebieden
- Intiatiefgebieden, sterke ruimtelijke structuur
- Intiatiefgebieden, zwakke ruimtelijke structuur

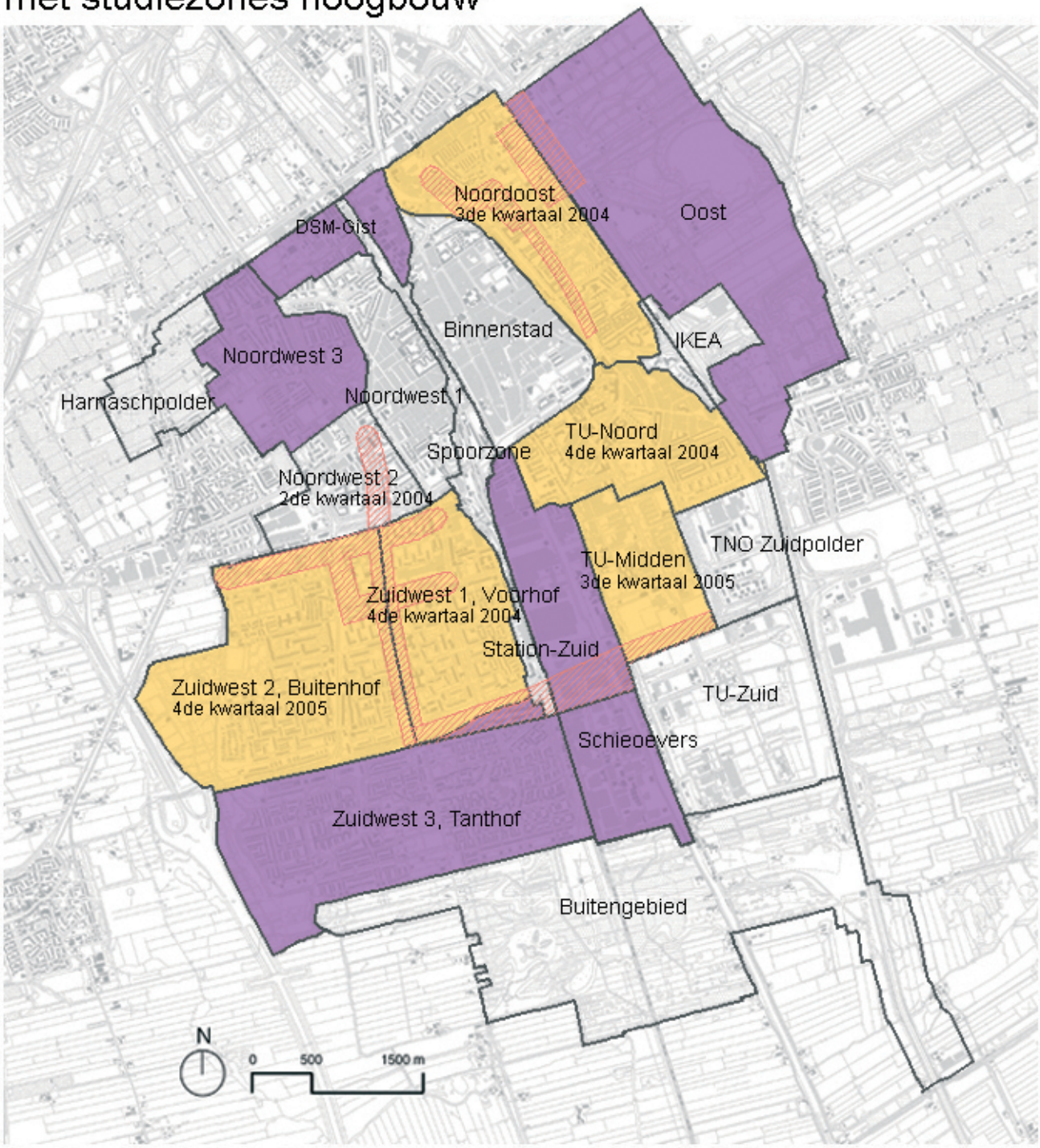
Kaart 6 Overzicht status nieuwe bestemmingsplannen cfm project AUB



LEGENDA

- voorbereiding
- voorontwerp
- goedgekeurd
- onherroepelijk

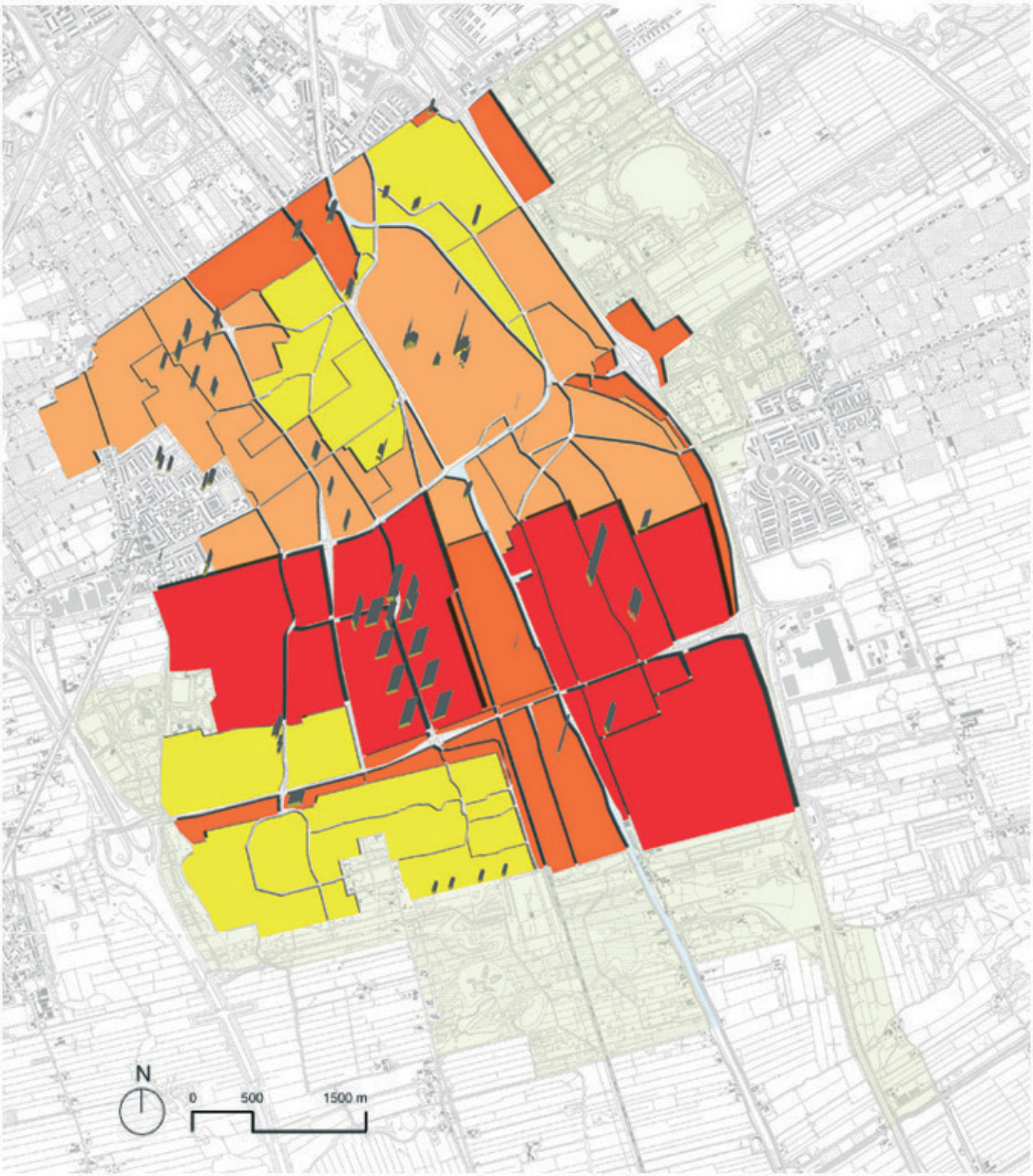
Kaart 7 Planning bestemmingsplannen cfm project AUB met studiezones hoogbouw



LEGENDA

- vigerende / invoorbereiding zijnde bestemmingsplannen
- nieuw bestemmingsplan met startdatum, hoogbouw in studie
- nieuw bestemmingsplan (geen hoogbouwstudie)
- studiezone hoogbouw t.b.v. bestemmingsplan

Kaart 8 Inventarisatie gemiddelde bouwhoogte en hoogbouw



LEGENDA

- <10
- <15
- <25
- >25
- Groengebieden