

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Waarom een nota & kaarten bouwhoogten Delft

Aanleiding

De laatste jaren dienen zich in Delft initiatieven aan waarbij de vervanging van de bestaande bebouwing wordt aangegrepen om hoger te bouwen dan wat in de omgeving als 'normaal' wordt ervaren. Zo waren er initiatieven in de Wippolder, Archipelbuurt, Poptahof, Voorhof en Kuypervijk. Dergelijke initiatieven geven vaak aanleiding tot maatschappelijke discussie.

Om ad hoc beoordelingen van dergelijke voorstellen te voorkomen is op verzoek van de Commissie Duurzaamheid deze Beleidsnota Bouwhoogten Delft opgesteld. Daarin wordt een kader en instrumentarium gegeven, waarmee het bouwhoogtevraagstuk voor de hele gemeente Delft op een systematische en consistente manier kan worden benaderd. Ook aan burgers en bouwinitiatiefnemers verschaft deze nota helderheid over de vraag waar, waarom, onder welke voorwaarden en op welke wijze hogere bebouwing toelaatbaar is.

Spelregels

De Beleidsnota Bouwhoogten geeft de gebieden in de stad aan waar onder bepaalde voorwaarden hogere bebouwing denkbaar is en welke criteria er zullen gelden bij de beoordeling. De nota zal worden toegepast bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de beoordeling van bouwinitiatieven die, via een vrijstellingsregeling, afwijken van hetgeen er in bestemmingsplannen over bouwhoogten is vastgelegd.

Bewijslast

Hogere gebouwen wijken af van hetgeen op een bepaalde plek als 'normaal' wordt ervaren. Als een initiatiefnemer hoger wil bouwen dan dit 'normale' dan vraagt de gemeente een bewijslast. Die bewijslast kan verschillende argumenten omvatten: de schaarste aan grond, de ruimtelijk en functioneel toegevoegde waarde voor de omgeving op verschillende schaalniveaus en/of de symboolwaarde.

Een hoog gebouw op een markante plek met een markante functie kan ervaren worden als een verrijking voor de stad en burgers zijn er zelfs trots op als ook de hoofdvorm en de architectuur tot de verbeelding spreekt.

De afweging om al dan niet hogere gebouwen toe te staan mag echter niet alleen een plek gebonden zaak zijn. In het stadsbeeld zou al snel een 'verrommeling' optreden als we slechts per plek de afweging zouden maken. Een laag meer over een gehele straat is in sommige gevallen en onder bepaalde condities vaak eerder acceptabel dan op één pand. De initiatiefnemer zal dus rekening moeten houden met de gehele invloedsfeer van het voorstel.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding en een hoofdstuk over de betekenissen, begrippen en aandachtspunten omtrent het opvoeren van de bouwhoogten volgt hoofdstuk 3 waarin het vraagstuk inhoudelijk wordt behandeld. Vanwege de zeer uiteenlopende en onvoorspelbare vormen waarin zich het bouwhoogtevraagstuk in de praktijk voordoet, is hiervoor een methodische benadering ontwikkeld. Hierdoor kan, binnen een door de gemeente vastgestelde en gehanteerde methode, in concrete gevallen optimaal gebruik worden gemaakt van kennis en kunde van externen.

Het bijzondere van de gevolgde methode is de dubbele optiek. Ten eerste 'top down'. Op de schaal van de stad en de regio zijn de kenmerkende beelden van Delft in kaart gebracht en vertaald in een kaart met zones en met doelen, mogelijkheden en aandachtspunten. In deze optiek gaat het om echt onderscheidende hoogbouw. Ten tweede 'bottom up'. Voor de verschillende gebiedstypen in de stad zijn met elk hun specifieke ruimtelijke hoog-laag opbouw, zijn de kwetsbaarheid en mogelijkheden onderzocht. Hierbij gaat het, naast incidentele, passende hogere accenten, tevens om het 'optoppen' en om incidentele vervangende, hogere, nieuwbouw in de buurten.

Deze twee sporen leiden tot algemene conclusies over de mogelijkheden en (on)gewenstheid van hogere bebouwing in verschillende delen van de stad en de voorwaarden waaronder hogere bebouwing kan worden toegestaan of gestimuleerd. Om op het niveau van een bestemmingsplan uitspraken te kunnen zal het betreffende gebied overigens nader onderzocht moeten worden.

In hoofdstuk 4 is een checklist beschreven ten behoeve van het beoordelen van initiatieven waarbij de bouwhoogte van belang is.

In de bijlagen vindt u teksten over het hoogbouwbeleid in de ons omringende steden en enkele voorbeelden van analyses van gebieden.