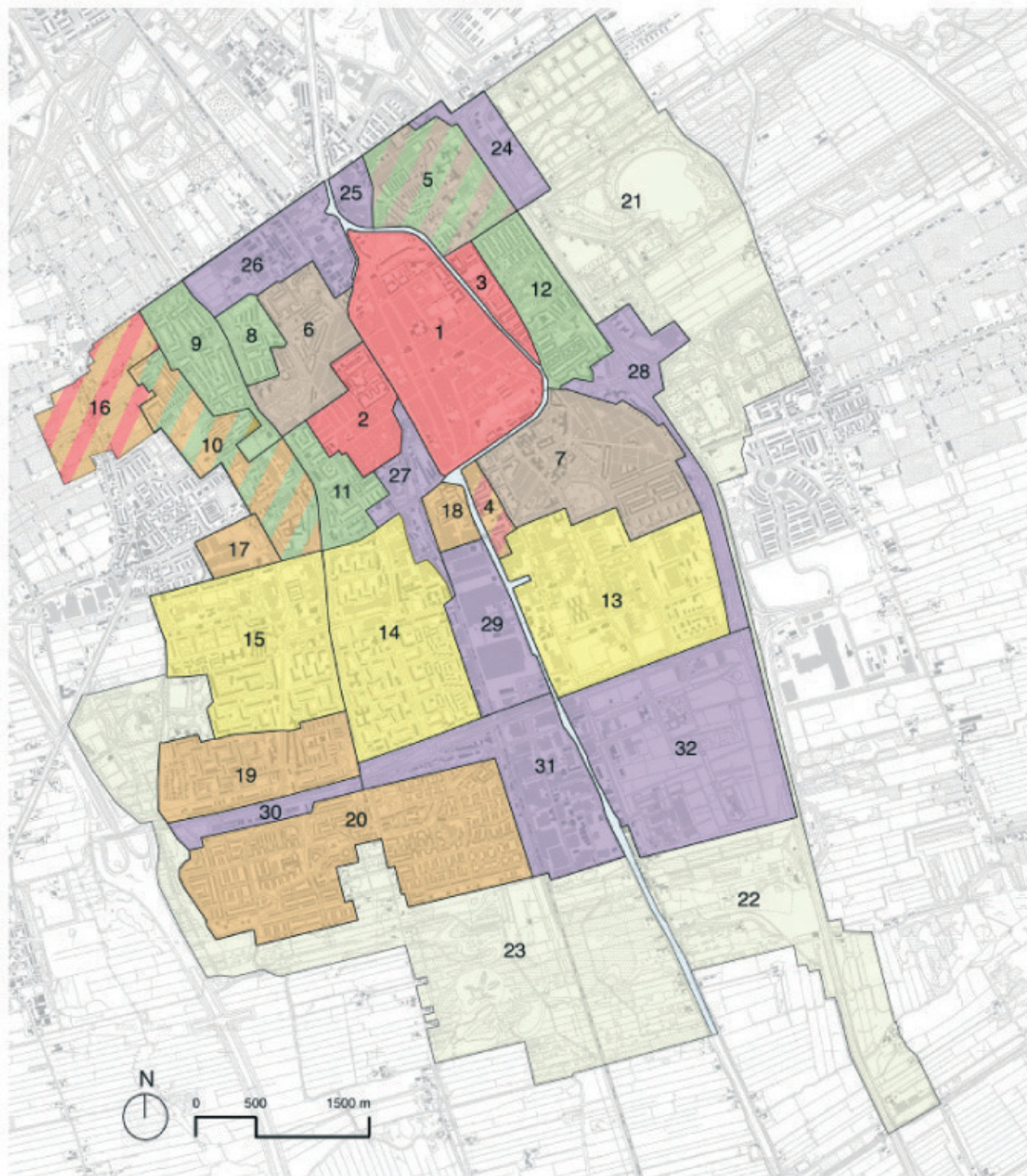


Kaart 1 Gebiedstypen



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 |

3.2 De deelgebieden van Delft BOTTOM UP

3.2.1 Gehanteerde methode

Gebiedstypen en gebieden

De beoordeling van bouwhoogten verschilt in Delft van gebied tot gebied. Wat in het ene gebied als hoog wordt gezien, geldt in het andere als laag. De bouwhoogte in de Voorhof is anders, en vraagt om een andere benadering, dan de bouwhoogte in de Kuyperwijk of in de Binnenstad. Om deze verschillen hanteerbaar te maken is Delft verdeeld in 32 deelgebieden. Deze deelgebieden zijn vervolgens gegroepeerd in een zevental gebiedstypen. Elk van deze gebiedstypen kent een eigen ordening van lage en hogere gebouwen ten opzichte van elkaar. De eerste vijf gebiedstypen volgen min of meer de verschillende bouwperiodes. Elke periode kent zijn eigen wetmatigheden in de ordening van hogere en lagere bebouwing. Het verloop van de gebiedstypen laat zich dan ook lezen als een soort jaarringen om de Binnenstad heen. In een aantal gebieden, zoals de Rotterdamseweg Noord, is sprake van een mix van twee gebiedstypen. De twee laatste gebiedstypen (groen- en overige gebieden) onttrekken zich, dan wel vanwege de geringe, dan wel vanwege de grote ruimtelijke dynamiek, aan deze historische bepaaldheid. Deze gebieden zijn ruimtelijk meer divers van karakter.

De zeven gebiedstypen zijn:

1. Dakenlandschap en pieken	4	gebieden
2. Monumentaal/Romantisch	4	“
3. Organisch	6	“
4. Ritmisch	3	“
5. Verbeeldend	4	“
6. Groengebieden	3	“
7. Overige gebieden	11	“

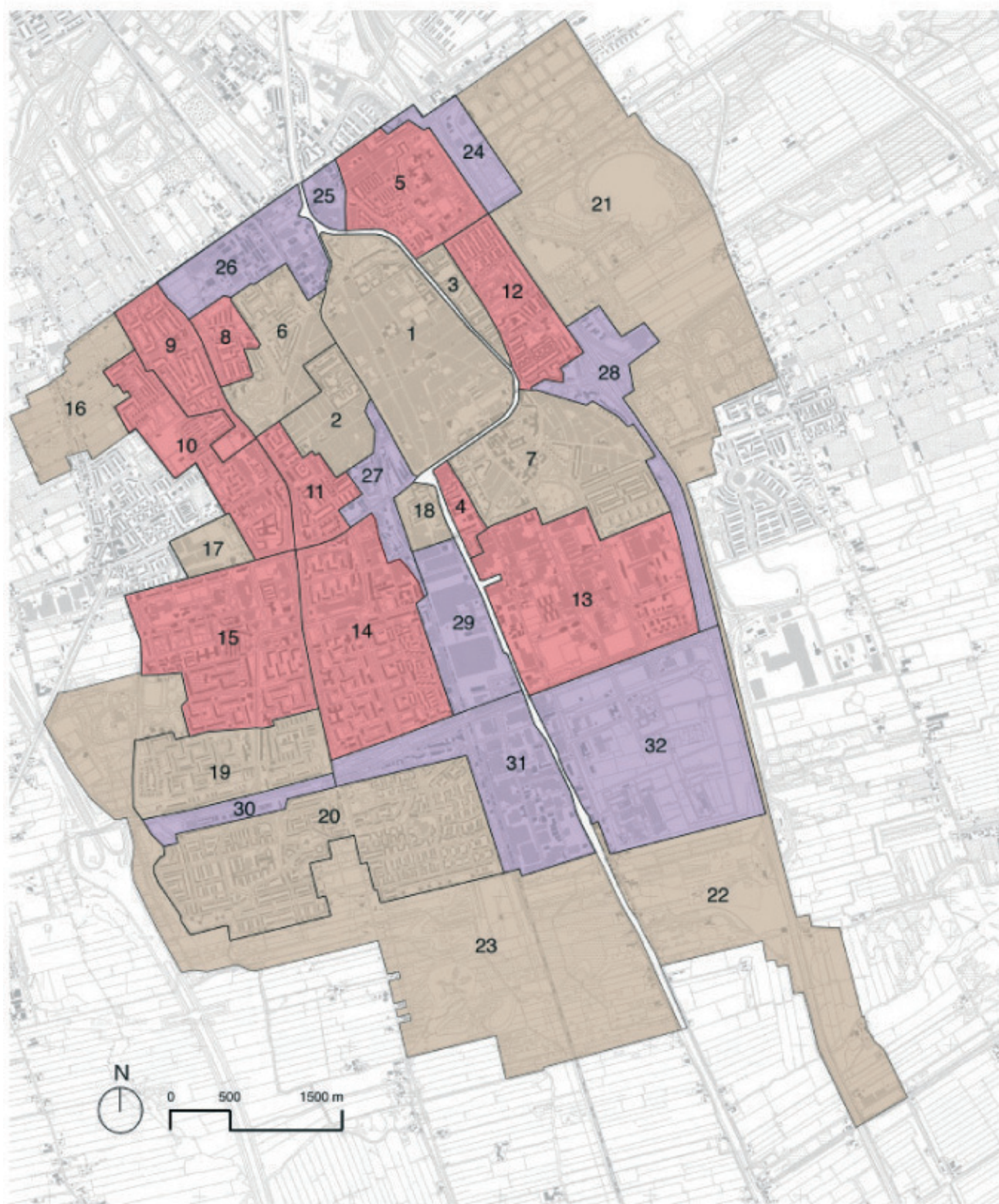
Twee bouwhoogteregimes

Op grond van de gebiedstype indeling kan een bouwhoogteregime op hoofdlijnen worden bepaald en een eerste afweging worden gemaakt van maximaal toelaatbare hoogten en kwetsbare gebieden. Dit resulteert in twee bouwhoogteregimes op hoofdlijnen (zie kaart Consolidatie- en Initiatiefgebieden).

‘Consolidatie’ gebieden

Vier gebiedstypen worden gekenmerkt door een zodanige sterke ruimtelijke samenhang dat kan worden gesteld dat de bestaande hoogtekarakteristiek per gebiedstype leidend is voor nieuwe initiatieven. Het gaat om de gebiedstypen: Dakenlandschap en pieken, Monumentaal/Romantisch, Verbeeldend en Groengebieden. In onderstaande komt per gebiedstype het tegengaan van verrommeling aan de orde.

Kaart 2 Consolidatie- en Initiatiefgebieden



LEGENDA



Consolidatiegebieden

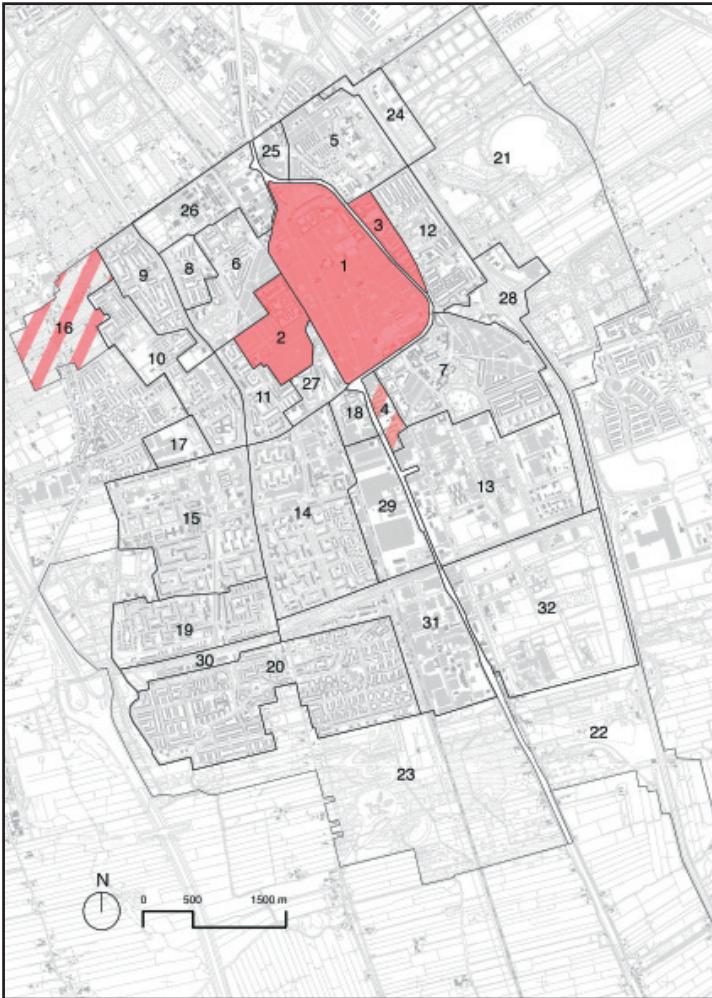
Initiatiefgebieden, sterke ruimtelijke structuur

Initiatiefgebieden, zwakke ruimtelijke structuur

In het algemeen geldt dat op basis van stedenbouwkundige plannen de bouwhoogte hier de 25 meter niet overschrijdt. Incidenteel zijn in de stedelijke structuur verbijzonderde accenten in de vorm van (slanke) torens. Deze zijn niet hoger dan twee maal de gemiddelde hoogte in het betreffende gebied. Voor gebouwen in deze gebiedstypen hoger dan 25 meter dient altijd een bewijslast te worden geleverd.

‘Initiatief’ gebieden

De eigen ruimtelijke opbouw van initiatief-gebieden is zodanig dat er, gecombineerd met stedelijke ambities (zie 3.1), op grond van nadere studies plaatsen aangewezen kunnen worden voor hogere bebouwing. Deze gebiedstypen zijn: Organisch, Ritmisch en de Overige gebieden. Ook enkele gebieden waarin een mix van typen voorkomt (zie kaart gebiedstypen) zijn initiatiefgebieden, uitgezonderd Dijkhoornseweg. Deze drie gebiedstypen zijn in het onderstaande nader getoetst op de wenselijkheid en toelaatbaarheid van hogere bebouwing.



Voldersgracht



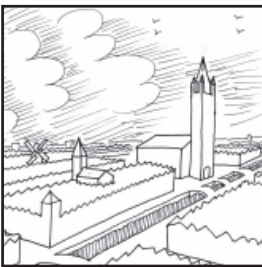
3.2.2 Leidraad voor bouwhoogten per gebiedstype

1. Dakenlandschap en pieken

- 01. De binnenstad
- 02. Olofsbuurt en Westerkwartier (inclusief Buitenwatersloot)
- 03. Oostsingelbuurt
- 04. Rotterdamseweg Noord, mix (verbeeldend)
- 16. Dijkhoornseweg, mix (verbeeldend)

Consolidatie gebieden: 01, 02, 03, 16.

Initiatiefgebied: 04.



Bij 'dakenlandschap en pieken' gaat het overwegend om de historische gebieden van de stad. Het zijn de oudere staddelen die zich over een langere periode hebben kunnen ontwikkelen. Deze gebieden worden gekarakteriseerd door velden die bestaan uit een afwisselend dakenlandschap, waarvan de bouwhoogte gedifferentieerd is maar wel bijna overal onder de 10 à 15 meter blijft. De velden bestaan overwegend uit gesloten bouwblokken. Uit deze velden rijzen incidenteel hoge gebouwen met piekvormige torens op. Deze gebouwen, meest kerken en kerktorens, hebben een symbolische betekenis voor de burgers van de stad. Het toevoegen van nieuwe hoge accenten is in deze gebieden minder snel te verwachten. De verrommeling voor deze stadsdelen bestaat uit de incidentele ophoging, het optoppen, van bouwhoogten van individuele panden. De verandering van de eenheid van het straatbeeld en het gehele gebouw moet daarbij altijd worden afgewogen. Dit aspect speelt bijvoorbeeld in het Westerkwartier en de Oostsingelbuurt. Daarnaast komen nieuwe invullingen op slooplocaties voor. Bij nieuwbouw bestaat de neiging een lagere verdiepingshoogte toe te passen dan die van de belendende panden. Zo worden bijvoorbeeld twee lagen met een kap vervangen door drie lagen met kap. Hoewel passend binnen de maximaal toelaatbare bouwhoogte levert dit toch een schaalverkleining en een discontinuïteit op in het totale gevelbeeld van de straatwand. Deze 'sluipende' schaalverkleining is in deze gebieden over het algemeen ongewenst. De monumentaliteit van de bestaande architectuur moet hier het uitgangspunt zijn.

Doel

Vanwege de betekenis van deze gebieden voor de identiteit van Delft zijn dit consolidatiegebieden voor wat betreft de hoogte. De bestaande bouwhoogtekenarakteristiek is maatgevend voor nieuwbouw.

Mogelijkheden

Homogene woonvelden, zoals in het Westerkwartier, in harmonie met de omgeving ophogen met maximaal twee lagen.

Aandachtspunten



Zicht op binnenstad



Vredekerk gezien vanuit de Nassaulaan

Handhaven van het gedifferentieerde dakenlandschap.
Hogere elementen hebben symboolwaarden.
Hogere elementen hebben een piekvormige beëindiging.
Aandacht voor de micro-pieken.
Handhaven van de (monumentale) verdiepingshoogte.

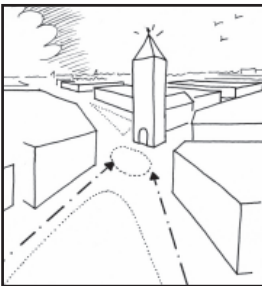
2. Monumentaal/Romantisch

05. De Bras/Insulindestraat, mix (organisch)

06. Hof van Delft

07. Wippolder/TU Noord

Consolidatie gebieden: 05, 06, 07.



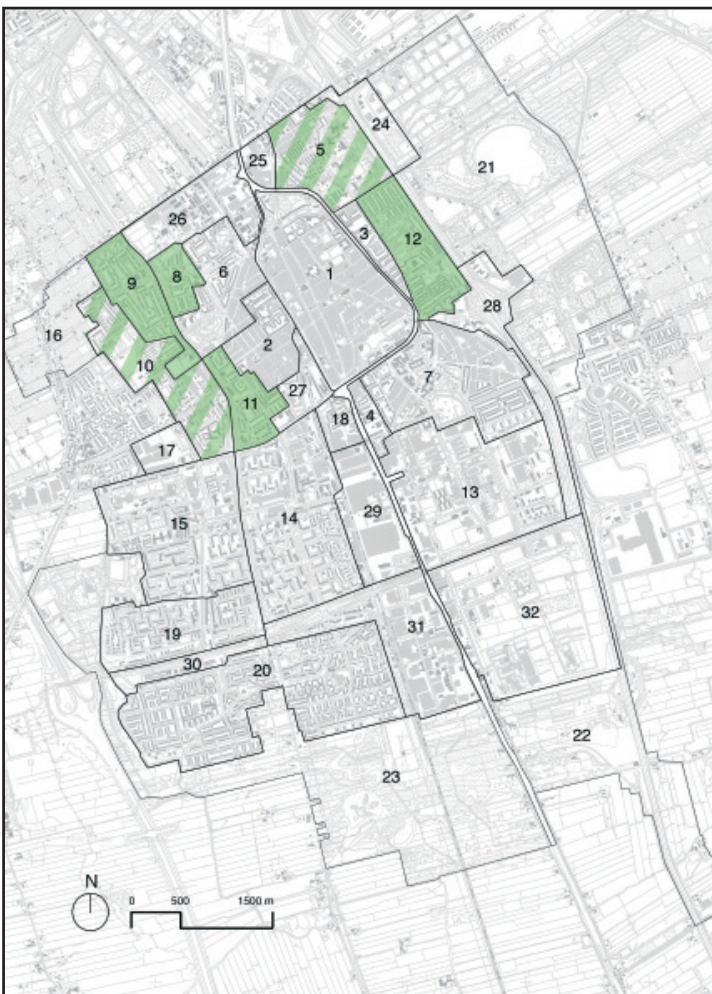
Dit zijn de gebieden die grofweg ontstaan zijn tussen de invoering van de Woningwet van 1901 en 1945. De stad wordt planmatig en esthetisch uitgelegd. De stedenbouwkundige visie en benadering van Berlage is voor deze periode bepalend geweest voor veel stads en dorpsuitbreidingen in Nederland. De Hof van Delft buurt van de stedenbouwkundige De Booij is hiervan een mooi Delfts voorbeeld. In deze gebieden is sprake van een esthetische of kunstzinnige ordening van straten, bouwblokken, pleinen, plantsoenen en evenzeer van lage en hoge bebouwing. De woningen zijn gegroepeerd in bouwblokken, rondom aaneengesloten percelen met huizen voorzien van een duidelijke voorkant gericht naar de straat en een achterzijde met tuinen. Deze bouwblokken kunnen verschillende vormen aannemen. Hoge gebouwen vormen accenten en ondersteunen nadrukkelijk de openbare ruimte waar zij onderdeel van uitmaken. Hoge gebouwen worden dan ook vaak in zichtlijnen geplaatst of staan op een compositorisch uitgekende plaats in het geheel. Nieuwe hogere accenten moeten de bestaande openbare ruimte ondersteunen. Bovendien mogen bestaande hoogte accenten door nieuwe gebouwen niet gedegradeerd worden.

Een bedreiging voor deze gebieden is de 'sluipende' schaalwijziging. Over het algemeen is de maatvoering in alle dimensies van de bestaande gebouwen fijnzinnig te noemen, zoals de goothoogten, de verspringingen in gevel en dak, de verdiepingshoogte, de beperkte diepte van de gebouwen, tot aan detaillering en decoraties toe. Bij vervangende nieuwbouw, met name in het hart van dergelijke gebieden, moet vergroving van deze fijnzinnige schaal worden tegengegaan.

De verrommeling voor deze stadsdelen bestaat tevens uit de incidentele ophoging, het optoppen, van bouwhoogtes van individuele panden. De individuele optopping mag nooit ten koste gaan van het grotere architectonische geheel waarvan zij onderdeel uitmaakt.



Vredeskerk gezien vanuit de Julianalaan



Doel

Vanwege de sterke samenhang die kenmerkend is voor deze gebieden is de bestaande ruimtelijke opbouw richtinggevend voor nieuwe initiatieven. Dit zelfde geldt voor de verfijning in de architectuur.

Mogelijkheden

Incidenteel zijn accenten toegestaan in de vorm van slanke torens, die passen in de stedelijke structuur.

Aandachtspunten

De bouwvolumes sluiten voor wat betreft schaal, maat en verfijning nadrukkelijk aan bij de bestaande bebouwing in het gebied.

Bouwhoogten beargumenteren vanuit de werking ervan voor de openbare ruimte.

Hogere bebouwing reageert, in functie vorm en architectuur, specifiek op de plek.

Geen standaard torens.

Optoppingen ondersteunen de architectonische eenheid van het gehele bouwwerk en het straatbeeld.

Maximale hoogte

Op basis van stedenbouwkundige plannen overschrijdt de bouwhoogte van accenten de 25 meter niet. Deze accenten zijn niet hoger dan twee maal de gemiddelde hoogte in het betreffende gebied of anderhalf maal de maximale bouwhoogte.

3. Organisch

05. De Bras/Insulindestraat, mix (monumentaal romantisch)

08. Vrije Schoolbuurt

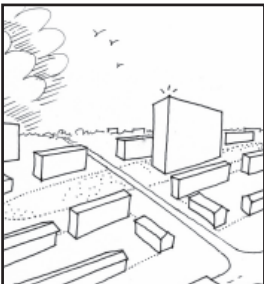
09. Kuypervijk

10. Noordwest-rand, mix (verbeeldend)

11. Krakeelpolderbuurt

12. Bomenwijk/ Delfgaauwse Wijk/Oostblok

Initiatief gebieden: 05 t/m 12.



De vroeg naoorlogse wijken tot circa 1960 zijn de organische wijken. De stad werd met zelfstandige lobben uitgebreid. De zogeheten wijkgedachte vormde het theoretische kader van deze stadsuitbreidingen. Een sterke nadruk op het collectief, bijvoorbeeld van de groene binnenterreinen en een gelede opbouw van de wijk zijn kenmerkende elementen.

De organische gebieden worden gekenmerkt door losstaande bebouwing.

De bouwhoogte is vrij gelijkmatig gedifferentieerd van laag tot hoog. De lage en middelhoge woongebouwen zijn gegroepeerd in bouwblokken of zijn in rijen achter elkaar geplaatst. De hoge woongebouwen zijn gelegen aan de grote openbare ruimten



Delfgaauwse Weije

Kuyperwijk



en zijn 'organisch', rondom het kloppend hart van de buurt of wijk, gesitueerd. De hoogbouw structureert de ruimtelijke beleving van de gebieden wel, maar er wordt heel bewust geen monumentaliteit nagestreefd, maar eerder de sfeer van een hedendaags gegroeid dorp. De hoogbouw staat bijvoorbeeld net scheef op een zichtlijn of is net uit het midden van de as van een weg gelegd. Een goed voorbeeld hiervan is de Delfgaauwse Weije.

Door de verschillende bouwhoogten wordt de ruimte 'gelaagd'. In het spel van hogere en lagere bebouwing wordt de diepte van het gebied ervaarbaar.

De woongebouwen zijn schijfvormig. De diepte van de woongebouwen, ook van de hoogbouw bedraagt over het algemeen minder dan 12 meter. De hogere schijven zijn derhalve relatief slank. De bedreiging voor wat betreft de bouwhoogte en de schaal is het doorbreken van de eenheid van de wijk als geheel. Een te sterke individualisering past hier niet. Wanneer sprake is van optopping dan zal deze bij voorkeur over het gehele bouwwerk moeten worden doorgezet.

Nieuwe gebouwen moeten nadrukkelijk passen in de gehele structuur van de wijk. De schaal van de nieuwe gebouwen mag niet te zeer uitdijen. Nieuwe bouwvolumes zijn slank. Grotere bouwvolumes kunnen bijvoorbeeld samengesteld zijn uit slanke schijven.

Doel

Nieuwe bouwinitiatieven moeten passen binnen de organische opbouw van de wijk. Een nadrukkelijke monumentale plaatsing van gebouwen in het gebied, bijvoorbeeld symmetrisch in een as, moet worden vermeden. Dit geldt in het bijzonder voor hogere bebouwing. Ook is de vormgeving van de gebouwen niet monumentaal van opzet.

Mogelijkheden

Passend in de organische opzet van de buurt of wijk is één hoogbouwaccent in het midden of grenzend aan de hoofdinfrastructuur voorstelbaar.

Aandachtspunten

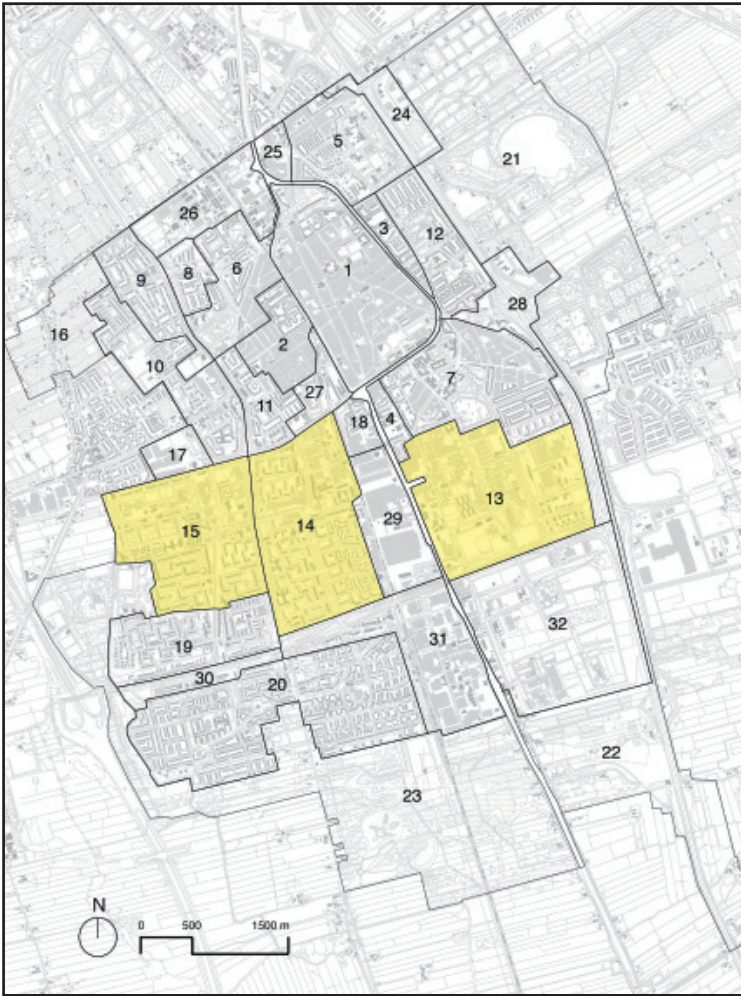
De kleur van de gebouwen is licht.

Om in schaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek is de vorm van hogere gebouwen schijfvormig of opgebouwd uit een samenstelling van schijfvormige bouwvolumes.

Optoppingen zijn doorgezet over het gehele gebouw.

Maximale hoogte

De maximale hoogte van de accenten bedraagt maximaal twee maal de gemiddelde bouwhoogte of anderhalf maal de maximale bouwhoogte in het gebied.



Voorhof



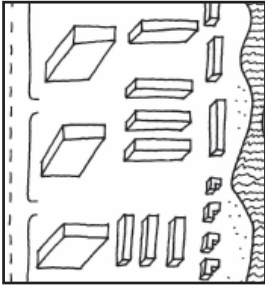
4. Ritmisch

13. TU midden/TNO

14. Voorhof/Poptahof

15. Buitenhof Noord

Initiatief gebieden: 13 t/m 15.



Het oplossen van de woningnood is de drijvende kracht geweest achter de planning van de ritmische wijken. De periode verloopt van circa 1960 tot 1975.

Deze gebieden worden met name gedomineerd door grootschalige (woon)gebouwen, gegroepeerd in ritmische patronen ('stempels') met grote open gebieden daartussen. Deze grootschalige eenheden zijn vaak gelegen langs belangrijke stadswegen. De impact ervan op de burgers en bezoekers van Delft is evident. De lagere (woon)bebouwing, meest meer binnenin de gebieden gelegen, is in de ruimtelijke beleving dan ook van ondergeschikt belang. De Voorhof met de Voorhofdreef is van dit type gebied hét schoolvoorbeeld.

Voor de hogere woongebouwen is de galerijflat, met zijn sterke horizontale belijning, het overwegende type. De diepte van de woongebouwen, ook van de hoogbouw bedraagt over het algemeen niet meer dan 12 meter. De hoge flats hebben derhalve een ruimtelijke werking van slanke schijven. In deze gebieden komen tevens enkele torens voor. De architectuur is neutraal en de toppen van de torens zijn niet of nauwelijks verbijzonderd. Een uitzondering hierop is het trefzekere kleuring in blauw en rood van de toren en daklaag van Informatietechnologie (voormalige Elektrotechniek) in de TU-wijk.

Vanwege het vrij gelijkmatige beeld, de grote maten van de openbare ruimte en het vele groen, kan het wijzigen van de bouwhoogtekenarakteristiek bijdragen aan de verlevendiging van deze stadsdelen.

Optoppingen van individuele woningen moeten passen bij het hoofdgebouw. Een seriematige herhaling van optoppingen heeft de voorkeur.

Nieuwe invullingen zijn voor wat betreft de bouwhoogte passend in de ritmische structuur van de wijk. Nieuwe gebouwen kunnen door contrasterende bouwhoogten, dakvormen, materialen en kleuren de structuur van de wijken versterken en verlevendigen.

Doel

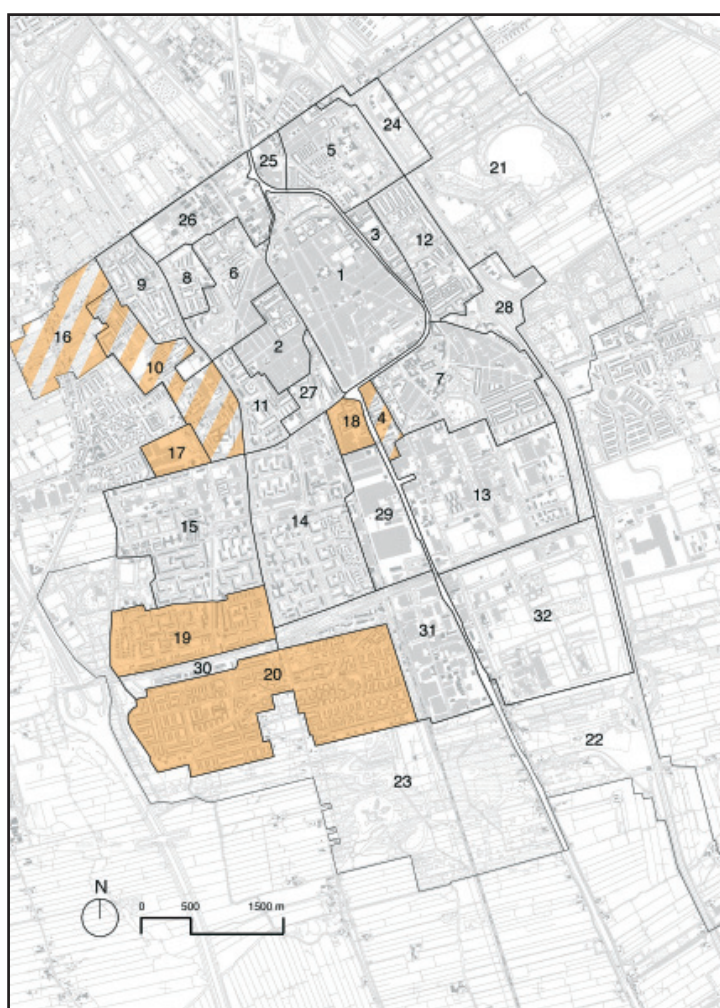
Nieuwe bouwinitiatieven moeten passen binnen de ritmische opbouw en een verrijking betekenen voor het gebied. Zo kan de ritmische herhaling van deze gebieden worden verlevendigd door contrastwerking.

Mogelijkheden

Met name aan de hoofdinfrastructuur, de knooppunten en de voorzieningenzones zijn accenten voorstelbaar. Aan de hoofdinfrastructuur zijn de bouwhoogteaccenten



Voorhofdreef



ritmisch, herhalend, van karakter. Op de knooppunten zijn de accenten juist als bijzondere gebouwen uitgewerkt. In de voorzieningenzones is het vormen van een betekenisvolle openbare ruimte het uitgangspunt. De gebouwen ondersteunen in die zones, ook in de hoogtekarakteristiek de ruimtelijke werking van het geheel en markeren de belangrijke plekken.

Aandachtspunten

In deze gebieden kan heel goed worden aangesloten op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving door een passende contrastwerking.

Glas is een belangrijk materiaal van de gebouwen in deze gebieden.

De grootst mogelijke zorg moet uitgaan naar de aanhechting van de gebouwen aan het maaiveld; echt stedelijk (bijvoorbeeld torens in de voorzieningenzones), echt landschappelijk (bijvoorbeeld bij in het groen staande hoogbouwflats), of echt suburbaan (bijvoorbeeld bij de laagbouwwoningen).

Optoppingen van individuele woningen zijn passend bij het hoofdgebouw.

Een seriematige herhaling van optoppingen (via de trendsettermethode) is het uitgangspunt.

Maximale hoogte

De bouwhoogteaccenten zijn onderscheidend ten opzichte van de directe omgeving.

De bouwhoogte van de accenten is in deze gebieden niet hoger dan 75 meter.

5. Verbeeldend

10. Noordwestrand, mix (organisch)

16. Dijkhoornseweg e.o., mix (dakenlandschap en pieken)

17. VDD-terrein

04. Rotterdamseweg Noord (mix dakenlandschap en pieken)

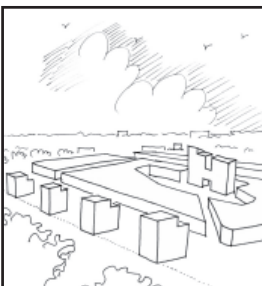
18. Delftzicht

19. Buitenhof Zuid

20. Tanthof

Consolidatiegebieden: 16, 17, 04, 18, 19, 20

Initiatiefgebied: 10



In de verbeeldende gebieden, beginnend in de stadsvernieuwing en uitleggegebieden vanaf 1975 en lopend tot de dag van vandaag, worden de expressiemogelijkheden van stedenbouw en architectuur ten volle benut. Architectuur en stedenbouw ondersteunen elkaar nadrukkelijk maar staan niet meer zozeer ten dienste van omvattende maatschappijvisies. De verbeeldende gebieden kennen verschillende gedaantes, zoals de kleinschaligheid (Tanthof Oost), het rationalisme (Tanthof West), en de metaforische gebieden (Hoornse Hof).

In deze gebieden wordt de differentiatie van hoge en lage bebouwing gebruikt om verschillende stedelijke sferen op te roepen. Zoals landelijke laagbouwmilieus,



Rand Hoornse Hof



Rand Tanthof oost

centrumgebieden met hogere bebouwing en stadsranden met bastionachtige torenreeksen. Deze verschillende stedelijke 'verhalen' zijn niet door een strenge ordening aan elkaar verbonden, maar zijn meer los, zoals in een collage, naast elkaar geplaatst.

Voor wat betreft de bouwvormen is er geen sprake van een dominante vorm. Voor de hogere gebouwen kan wel worden gezegd dat deze steeds 'dikker' en daarmee plomper worden. De oorzaak daarvan is de verticale ontsluitingswijze gekoppeld aan het realiseren van zo veel mogelijk vierkante meters per vloer. In het verlengde van de stedenbouw is ook de architectuur meer 'verhalend' van aard.

Optoppingen van individuele woningen vergen een nauwkeurige architectonische aansluiting op het hoofdgebouw. Verrommeling kan op die wijze worden voorkomen. Vanwege de grote diversiteit aan architecturen, zoals bouwvolumes, gevelcomposities, dakvormen, materialen en kleuren, is daarvoor geen vaste receptuur op te stellen. Deze zal van geval tot geval nauwkeurig moeten worden ontworpen en beoordeeld.

Nieuwe invullingen moeten voor wat betreft de bouwhoogte nadrukkelijk passen in het stedenbouwkundige 'verhaal' van de wijk.

Doel

Vanwege de sterke samenhang die kenmerkend is voor deze gebieden is de bestaande ruimtelijke opbouw leidend voor nieuwe initiatieven.

Mogelijkheden

Incidenteel zijn in de stedelijke structuur verbijzonderde accenten toegestaan in de vorm van hogere gebouwen, liefst slanke torens. De hogere bebouwing ondersteunt de ruimtelijke werking van de openbare ruimte nadrukkelijk; zoals bijvoorbeeld een stadsrand, parkrand of pleinwand.

Aandachtspunten

Nieuwe invullingen zijn passend in het 'verhaal' van de stedenbouwkundige opzet. Bouwhoogten moeten beargumenteerd worden vanuit de werking ervan voor de openbare ruimte.

Hogere bebouwing reageert, in functie vorm en architectuur, specifiek op de plek. Geen standaard torens.

Monumentaliteit in stedenbouw en architectuur behoort in deze gebieden tot de mogelijkheden.

Optoppingen zijn passend bij het hoofdgebouw en dienen met de grootst mogelijke zorg te worden ontworpen en beoordeeld.

Maximale hoogte

De maximale hoogte van de accenten bedraagt maximaal twee maal de gemiddelde bouwhoogte of anderhalf maal de maximale bouwhoogte in het gebied.



Klein Delfgauw

6. Groengebieden

21. Delftse Hout

22. Akerdijksepolder

23. Abtswoudsepolder

Consolidatiegebieden: 21 t/m 23



Knus

De hoogte karakteristiek van de groengebieden wordt gedomineerd door een landschappelijke ruimtelijke setting; weiden, waterpartijen en bosschages met struiken en bomen. De bebouwing is hierin altijd een incident. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit één verdieping met een (forse) kap.

Een hoogwaardige architectuur moet voor deze gebieden het uitgangspunt zijn.

Laagwaardige architectuur werkt de verrommeling van deze gebieden sterk in de hand.

Vanwege de dominantie van het groen zijn de mogelijkheden voor nieuwe grootschalige en hoge bouwinitiatieven zeer beperkt.

Doel

Het behouden van het overwegend groene karakter van deze gebieden, met daarin incidenteel vergezichten op het karakteristieke silhouet van Delft, is het uitgangspunt.

Mogelijkheden

De bebouwing is ondergeschikt aan het groene karakter van deze gebieden. Derhalve zijn de mogelijkheden voor hogere bebouwing zeer beperkt.

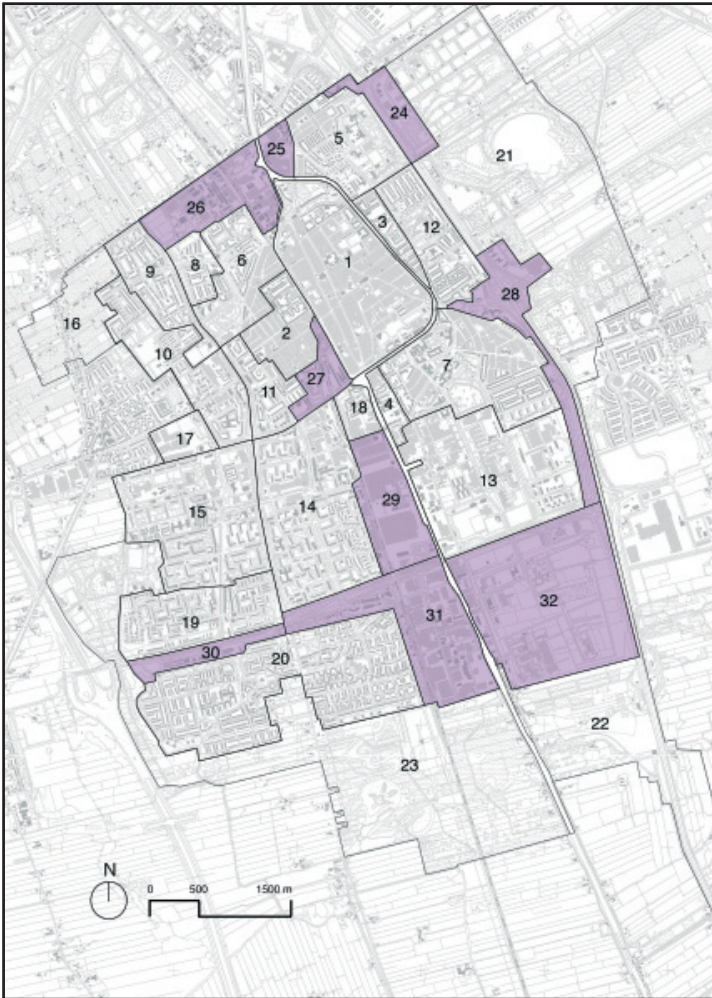
Aandachtspunten

Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de plaatsen in het landschap waar een bijzonder fraai en gaaf zicht op Delft aanwezig is.

De architectuur, de bouwvormen, bouwhoogten en materialisatie, zijn van een hoogwaardige kwaliteit en op een vanzelfsprekende manier in harmonie met de omringende natuur.

Maximale hoogte

De totale hoogte van de bebouwing is over het algemeen laag. Nergens mag de boomgrens (circa 18 meter) worden overschreden.



Schieweg zuid

7. Overige gebieden

- 24. A13 afslag Delft noord
- 25. Industrierterreinen Noord
- 26. Industrierterrein DSM/Calvé
- 27. Spoorzone
- 28. A13 tussen afslag DelftCentrum en Delft Zuid
- 29. Schieweg Noord
- 30. Kruithuisweg
- 31. Schieweg Zuid
- 32. TU Zuid

Initiatiefgebieden: 24 t/m 32.

Voor deze gebieden geldt voor wat betreft de bouwhoogte, geen eenduidige en samenhangende ruimtelijke karakteristiek. Deze zal per gebied moeten worden geïnventariseerd.

Doel

De nieuwe bouwhoogte karakteristiek wordt bepaald aan de hand van inventarisaties van bestaande kwaliteiten, integrale stedenbouwkundige plannen en de top down ambities. De gemeente stimuleert dit en stelt kaders op hoofdlijnen. Externe initiatiefnemers spelen in dit proces echter eveneens een nadrukkelijke rol.

Mogelijkheden

De mogelijkheden voor nieuwe bouwhoogten zijn afhankelijk van integrale gebiedsvisies en worden ingekaderd door de top down ambities en de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het betreffende gebied.

Aandachtspunten

Aandacht moet ook uitgaan naar de meer 'verborgen' ruimtelijke kwaliteiten van deze gebieden, in monumentwaardige gebouwen, complexen en waardevolle open (groene) ruimten.

Maximale hoogte

De maximale bouwhoogte is duidelijk onderscheidend van de hoogte van de historische pieken en de torens van Delft Kennisstad. De bouwhoogte is in deze gebieden derhalve niet hoger dan 75 meter.

3.3 Top down + bottom up

3.3.1 De top down- en bottom up-benadering op elkaar betrokken

Plaatsen waar nieuwe bouwhoogten in Delft voorstelbaar zijn, zijn te vinden in de ontwikkelingszones. Nadere stedenbouwkundige studie zal moeten uitwijzen op welke plaatsen langs belangrijke stedelijke infrastructuurlijnen, in zones en op welke knooppunten dat eventueel zou kunnen geschieden. Deze lijnen, zones en punten zijn immers voor de ruimtelijke beleving van Delft van groot belang. Doordat de ontwikkelingszones grenzen aan meerdere gebiedstypen raken zij bovendien onvermijdelijk aan de bottom up-benadering.

Zo raakt bijvoorbeeld de A13 aan drie ontwikkelingsgebieden, een monumentaal gebied, een groengebied, een organisch gebied en een gemengd gebied. Voorhof-Buitenhof-Noord raakt op zijn beurt aan twee ontwikkelingsgebieden, twee verbeeldende gebieden, twee ritmische gebieden en een organisch gebied.

Daarbij wordt grote waarde gehecht aan de zelfstandige ruimtelijke opbouw van de infrastructuurlijn, de zone of het knooppunt op zichzelf. Centrale opgave daarbij is het bereiken van een ruimtelijke meerwaarde door het veranderen van de bouwhoogte. De initiatiefnemer van hogere nieuwbouw in deze zones zal zich daarnaast rekenschap moeten geven van de hoog-laag karakteristiek van het aangrenzende gebied of gebieden. De ingreep dient te passen in het ritme van de stedelijke lijnen en knopen, mag zichtlijnen vanuit de gebieden niet verstoren en groene ruimten niet onaanvaardbaar tenietdoen.

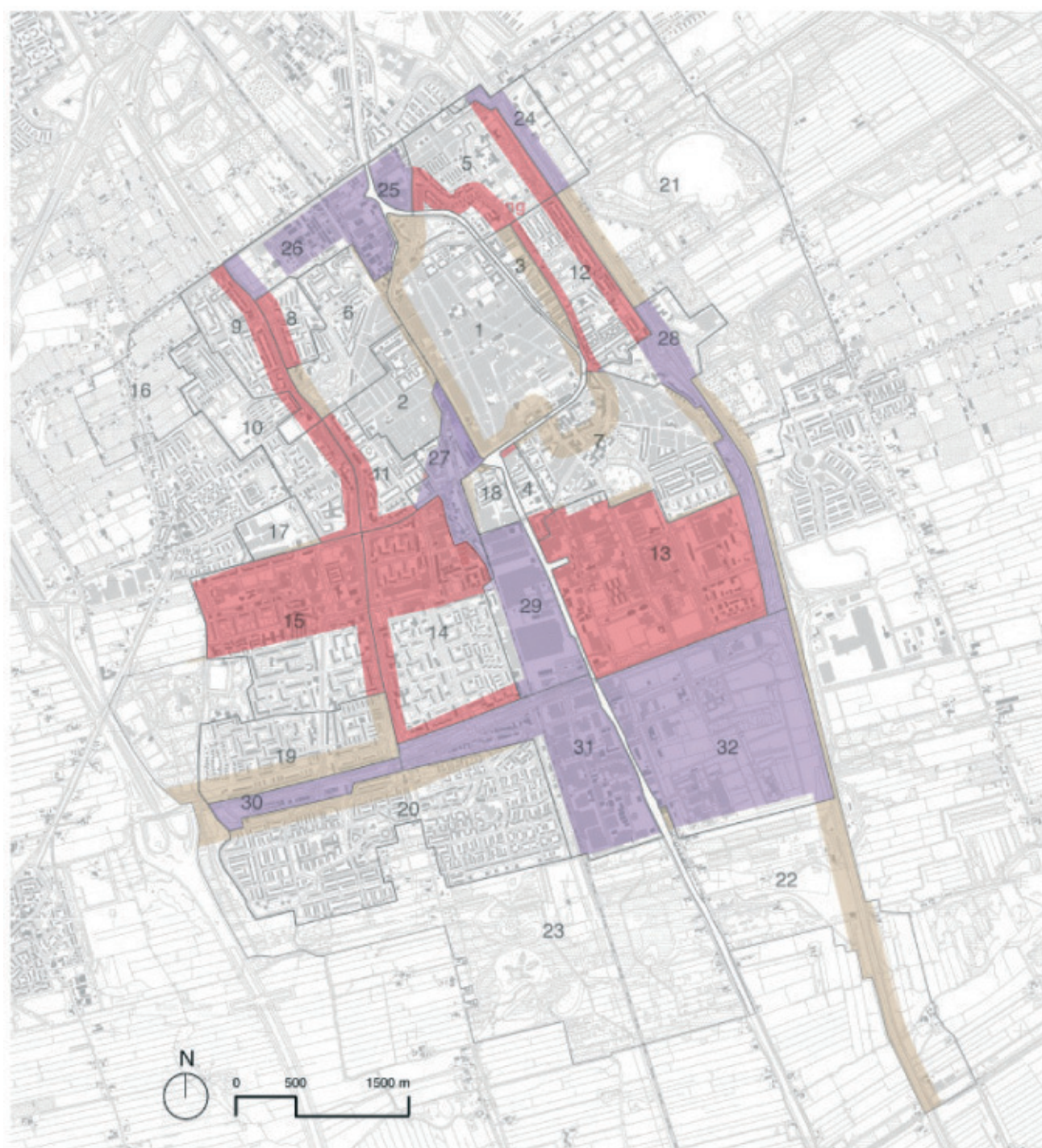
De bewijslast van de passendheid van de voorgestelde bouwhoogte op de betreffende plaatsen in de stad ligt bij de initiatiefnemers.

Op kaart Top down + Bottom up zijn de ontwikkelingszones en de consolidatiegebieden, met een hoge ruimtelijke kwaliteit, aangegeven. Op deze raakvlakken vergt het mogelijk veranderen van de bestaande bouwhoogte om een extra zorgvuldige benadering. In de kaart zijn deze raakvlakken met een stippellijn aangegeven.

Deze zorgvuldigheid geldt ook, op een lager schaalniveau, voor doorgaande wegen die de ontwikkelingslocaties doorkruisen of raken, zoals de Ruys de Beerenbrouckstraat-van Foreestweg, Westlandseweg-Zuidwal en Papsouwselaan-Voorhofdreef.

Om nieuwe bouwinitiatieven aan de ontwikkelingszones op een passende wijze in te voegen moeten individuele plannen worden getoetst aan de opbouw van de gehele zone. Dit vergt een analyse van de ruimtelijke opbouw van de betreffende zone en de aangrenzende gebieden. Als voorbeeld van een dergelijke ruimtelijke analyse is de binnenstadsring nader onderzocht (zie bijlage).

Kaart 5 Dynamische Zones versus Gebiedstypen



LEGENDA



Consolidatiegebieden

Initiatiefgebieden, sterke ruimtelijke structuur

Initiatiefgebieden, zwakke ruimtelijke structuur

3.3.2 Top Down + Bottom Up: relatie met bestemmingsplannen

Door de kaarten van de Top Down- en Bottom Up-benadering te combineren wordt duidelijk in welke gebieden sprake is 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. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Binnenstad
- Noordwest 1
- Station-Zuid
- Harnaschpolder¹⁾
- Spoorzone
- Delfste Poort (Ikea)
- TNO Zuidpolder
- TU-Zuid
- Buitengebied
- Noordwest 2

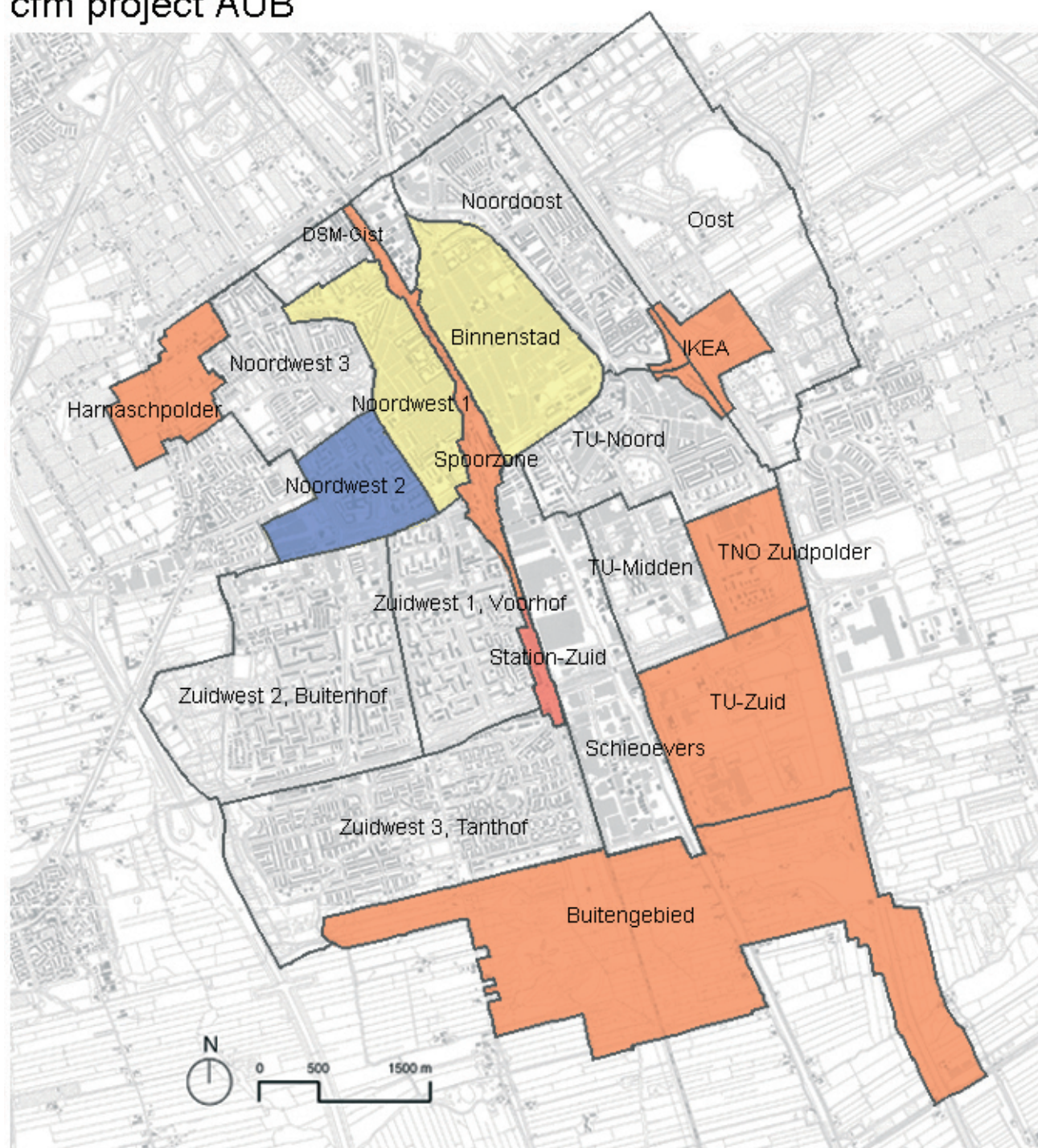
Alleen in de nieuwe, nog op te starten bestemmingsplannen zal dus sprake zijn van een nader onderzoek naar de in deze nota geschetste hoogbouwontwikkeling. Daarbij worden alleen potentiële hoogbouwontwikkelingen die zich binnen de planhorizon van een bestemmingsplan bevinden meegenomen ([kaart 7](#)).

Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Noordwest 3
- DSM-Gist
- Noordoost
- Oost
- TU-Noord
- TU-Midden
- Schieoevers
- Zuidwest 1 (Voorhof)
- Zuidwest 2 (Buitenhof)
- Zuidwest 3 (Tanthof)

1) Dit betekent dat de voorgenomen hoogbouw in de Harnaschpolder past binnen deze gebiedstypologie.

Kaart 6 Overzicht status nieuwe bestemmingsplannen cfm project AUB



LEGENDA

	voorbereiding
	voorontwerp
	goedgekeurd
	onherroepelijk

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 Provincialeweg: zie hiervoor (consoliderend bestemmen)
- ii. tussen Provincialeweg 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 TU-Midden

b. zone Voorhof/Buitenhof

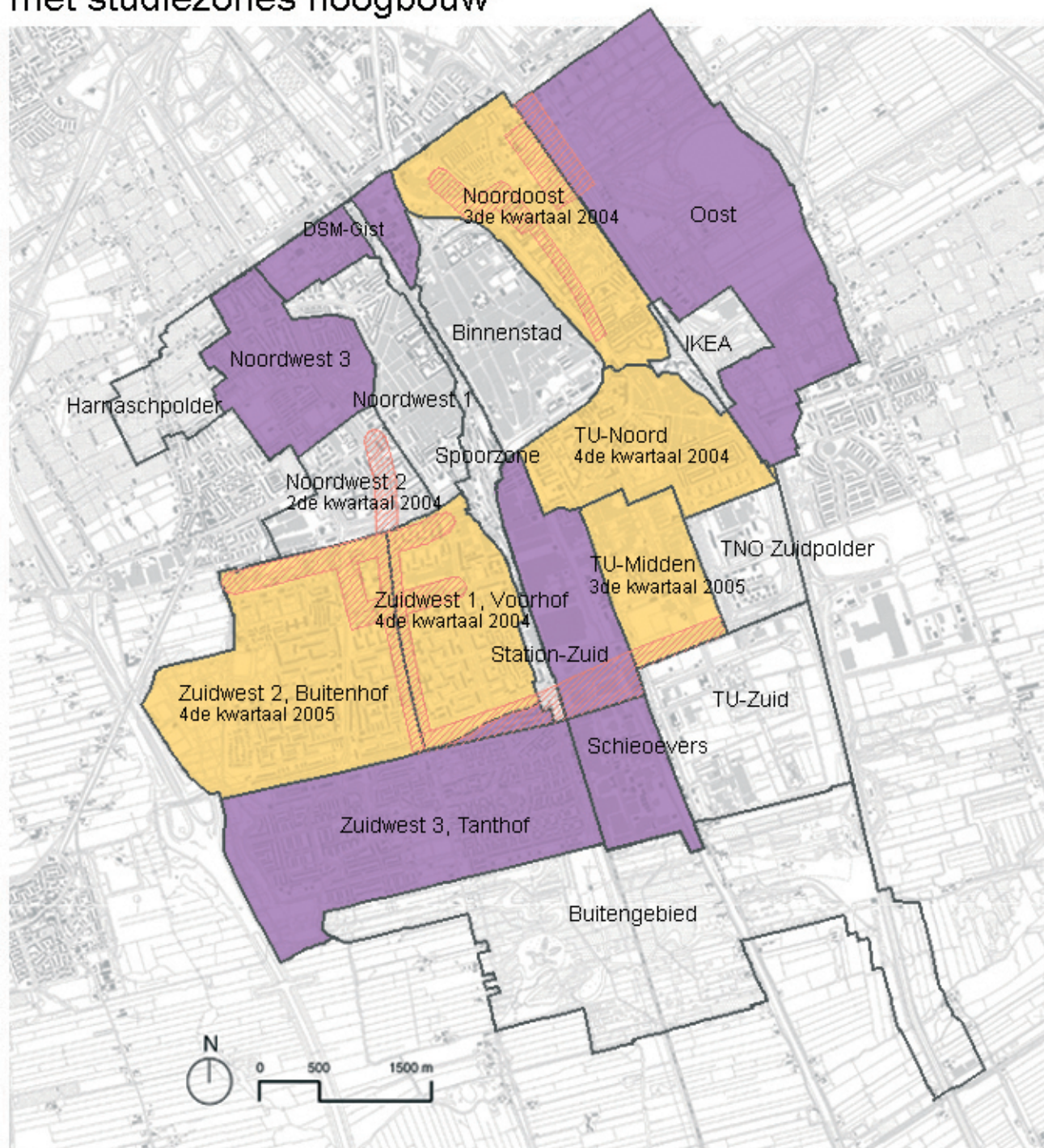
- i. M. Nijhofflaan; BP Zuidwest 1 en 2
- ii. R. de Graafweg, Buitenhofdreef; BP Zuidwest 2
- iii. Westlandseweg; afhankelijk van LVVP-visie op Provincialeweg; BP Zuidwest 1 en 2

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 NW2 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 en 2
 - vi. Locatie ten noordoosten kruispunt Kruithuisweg: in BP Zuidwest 1 (Voorhof), onderzoeken in samenhang met omgeving Station Zuid

Kaart 7 Planning bestemmingsplannen cfm project AUB met studiezones hoogbouw



LEGENDA



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

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: 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