

Hoofdstuk 4 - Stappenplan en checklist

4.1 Inleiding

De top down- en de bottom up-benadering leveren een aantal bouwstenen op voor het op een bewuste wijze omgaan met het bouwhoogten- en schaal-vraagstuk in Delft. Echter, beide benaderingen leveren (bewust) geen kant en klare receptuur op voor de toe te passen bouwhoogte voor een bepaald gebied. Daarvoor is een stad als Delft, met zijn vele bouwinitiatieven, een te dynamisch en complex geheel.

Het doel van de bouwhoogtennota is op een verantwoorde wijze keuzes kunnen maken aangaande de bouwhoogte en de schaal van bouwinitiatieven in Delft. Het tegengaan van het verrommelingseffect is daarbij het uitgangspunt. Dit geldt zowel voor de grootschalige ingrepen ('hoogbouw') als voor de meer kleinschalige ingrepen in buurten en wijken, denk aan het optoppen en nieuwe invullingen op slooplocaties.

De gemeente is echter niet alleen aan het woord. Zij is daarbij afhankelijk van initiatieven van vele partijen. Initiatieven die onmogelijk alle vooraf zijn te bedenken. Bovendien zijn er mondige burgers die vaak de direct betrokkenen en ervaringsdeskundigen van de buurt zijn.

Om hieraan het hoofd te bieden is voor initiatiefnemers van en betrokkenen bij grote of kleine bouwinitiatieven een stappenplan en een checklist ontwikkeld. Het stappenplan moet voor een juiste volgorde van behandeling van een initiatief zorgdragen, oftewel de juiste vragen en antwoorden op het juiste moment. Voor de beantwoording van de vragen in de checklist en de discussie over de juistheid ervan, kan worden teruggerepen op de kennis van hoofdstuk 2 en 3, waarin eerst de nodige begrippen en vervolgens Delft als geheel, per gebiedstype en beide ten opzichte van elkaar zijn besproken.

4.2 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

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

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.

4.3 Checklist

4.3.1 Hoogbouw

A. Stedelijke schaal

1. Wat zijn de stedelijke ambities voor het plan gebied?
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. Concurrereert 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?

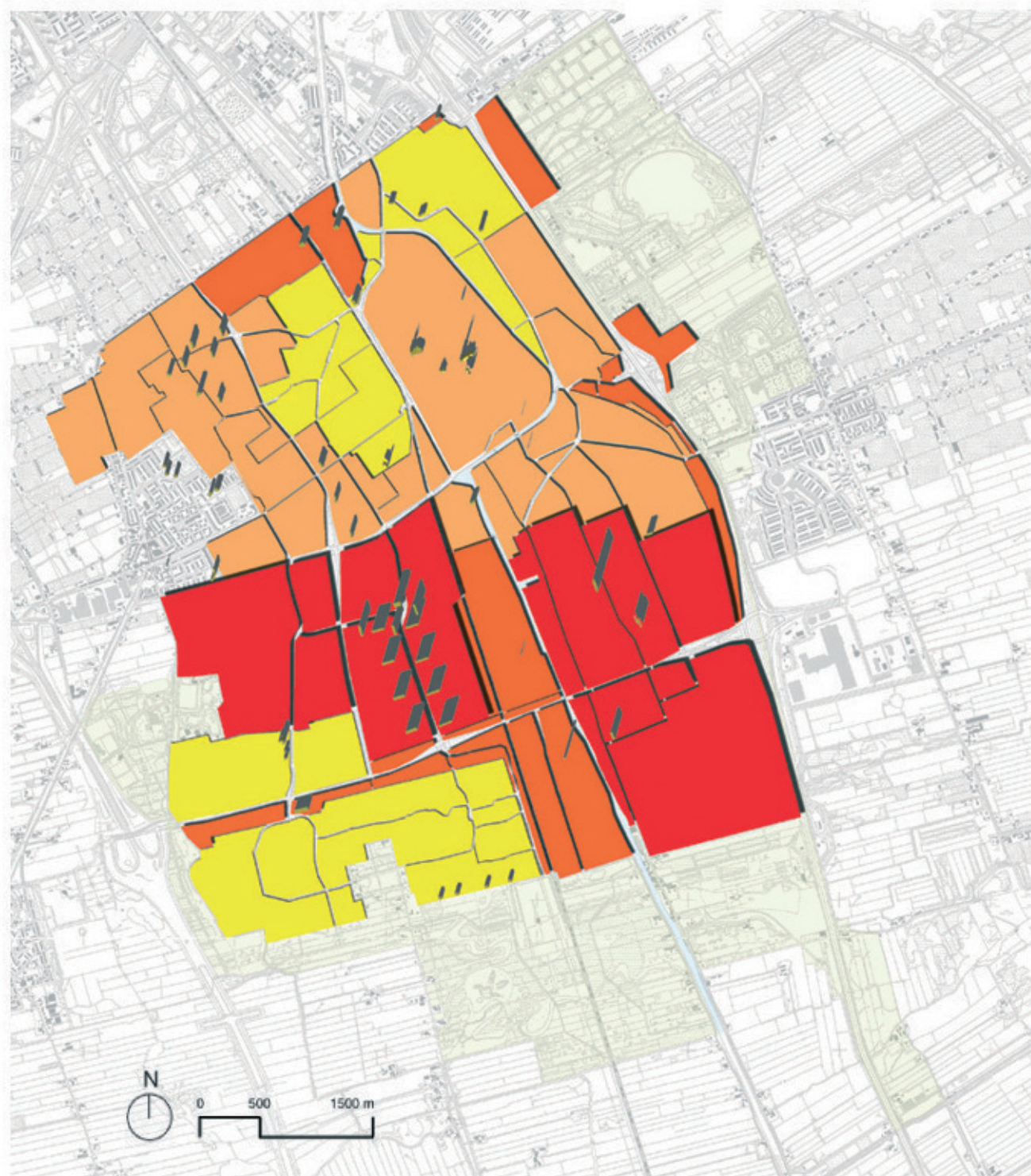
D. Vorm en betekenis

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?

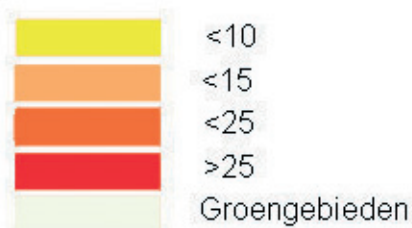
E. Afstemming op directe omgeving

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?

Kaart 8 Inventarisatie gemiddelde bouwhoogte en hoogbouw



LEGENDA



4.3.2 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. Concurrereert 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. Verstoot 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?