

Oplegnotitie Bouwhoogtennota

1 Inleiding

De concept nota Bouwhoogten is in de Commissie Duurzaamheid van 24 oktober 2004 onderwerp geweest van een open discussie. De commissie heeft daarbij besloten tot het organiseren van een themabespreking Bouwhoogten (commissie extern); deze is gehouden op 22 februari 2005. Op 31 mei jl. heeft de commissie de uitkomsten van de bijeenkomst van 22 februari besproken.

2 Doel en status

Doelstellingen van het bouwhoogtebeleid in Delft zijn:

- Optimaal, hoogwaardig grondgebruik (compacte stad)
- behoud en versterking van het silhouet van Delft inclusief de binnenstad
- een flexibel kader dat kwalitatieve hoogbouw met variatie in vorm stimuleert

De nota zal worden toegepast als leidraad bij het opstellen van Bestemmingsplannen en ontwikkelingsplannen en als een van de onderleggers bij de nieuwe stedelijke structuurvisie.

Voor de recentelijk in procedure genomen nieuwe bestemmingsplannen heeft deze nota geen consequenties. 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. De bouwhoogtennota is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. De opmerkingen van de commissie zijn in de nota verwerkt.

3 Beleidsvisie in hoofdlijnen

3.1 'hoogbouw' en 'optoppen': waar wel en waar niet

De nota maakt onderscheid tussen consolidatiegebieden en initiatiefgebieden. (kaart 1)

In consolidatiegebieden is hoogbouw niet wenselijk en moet de bouwhoogte afgestemd zijn op de bestaande ruimtelijke structuur en de (gemiddelde) bouwhoogte in de omgeving. Nieuwe bebouwing is in deze gebieden maximaal 25 meter hoog, in de groengebieden maximaal 18 meter (de hoogte van een gemiddelde, volgroeide boom). Een beperkte ophoging van bestaande bebouwing kan worden toegestaan ('optoppen'), bij bebouwing tot 6 lagen maximaal 1 laag, daarboven maximaal 2. In het kader van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk onderzocht worden waar en onder welke voorwaarden deze uitgangspunten kunnen worden toegepast.

In initiatiefgebieden is nieuwe hoogbouw denkbaar. In gebieden met een sterke eigen ruimtelijke structuur, moet nieuwe hoogbouw zich moet voegen naar de bestaande situatie. In gebieden waar de ruimtelijke structuur sterk in ontwikkeling is, kan hoogbouw bijdragen aan de gewenste nieuwe structuur. In initiatiefgebieden is de maximale bouwhoogte 75 meter. In gebieden waar de komende ca. 10 jaar stedelijke dynamiek te verwachten is, de dynamische zones (kaart 2) is het zinvol rekening te houden met hoogbouw en zal in het bestemmingsplan bepaald worden waar en onder welke voorwaarden hoogbouw kan worden toegepast.

Hoogbouwontwikkeling hoger dan 40 meter zal in een bestemmingsplan alleen mogelijk worden gemaakt via een vrijstellingsbevoegdheid, waarbij een Hoogbouweffectrapportage als onderbouwing moet worden opgesteld.

In de volgende gebieden zullen in het bestemmingsplan de mogelijkheden voor nieuwe hoogbouw worden onderzocht en vastgelegd (kaart 2):

- a. Kruithuisweg tussen Provinciale weg en A13
- b. Voorhof/Buitenhof - noord
- c. Provinciale Weg
- d. A13
- e. Vliet en Schie

Bestaande hoogbouw, zoals in de Voorhof en de TU-wijk, wordt als onderdeel van de bestaande stedelijke structuur behandeld. Reeds in procedure gebrachte bestemmings- en ontwikkelingsplannen blijven buiten beschouwing.

3.2 onderzoek in het kader van het bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan zal bepaald worden hoe en waar hoogbouw en optoppen mogelijk worden gemaakt. Uitgangspunt is het behoud en versterken van het Delftse stadsbeeld (silhouet).

Daarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke kwaliteit op wijkniveau, de gebiedstypen (afgeleid uit de welstandsnota), kaart 3 en op de stadsniveau, de zichtlijnen en stadsbeelden, kaart 4. De zes gebiedstypen, met elk een karakteristieke structuur van lage en hogere gebouwen zijn:

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

Voor de ruimtelijke kwaliteit van hoogbouw op stedelijke schaal (stadssilhouet) zijn vijf kenmerken benoemd: (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 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.

Het beeld van de stad in het landschap is kenmerkend voor Delft. Dit beeld verdient het behouden en versterkt te worden. Dit betekent niet dat wegen rondom de stad moeten worden ingepakt met hoogbouw, maar dat hoogbouw moet worden ingezet om de skyline vanuit het landschap te versterken.

3.3 procedure hoogbouwinitiatieven

Hoogbouwinitiatieven worden behandeld via twee instrumenten:

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

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; hoger dan 40m: hoogbouweffectrapportage (checklist)
- 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' hoger dan 40 meter: 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 advies aan B&W**

Indien alle benodigde informatie is aangeleverd (voor hoogbouw hoger dan 40m in de vorm van een Hoogbouweffectrapportage: 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.

Checklist Hoogbouw

T.b.v. vrijstelling voor hoogbouw;rapporteren in de vorm van een hoogbouw-effectrapportage; bij gebouwen hoger dan 40 meter ook zonder vrijstelling verplicht.



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?



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?



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?



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?



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. Hoe zijn eventuele negatieve effecten van het gebouw voor privacy, zonlichttoetreding, uitzicht en het verblijfsklimaat (zoals windhinder) opgelost?

Checklist Optoppen

► Omgevingskenmerken

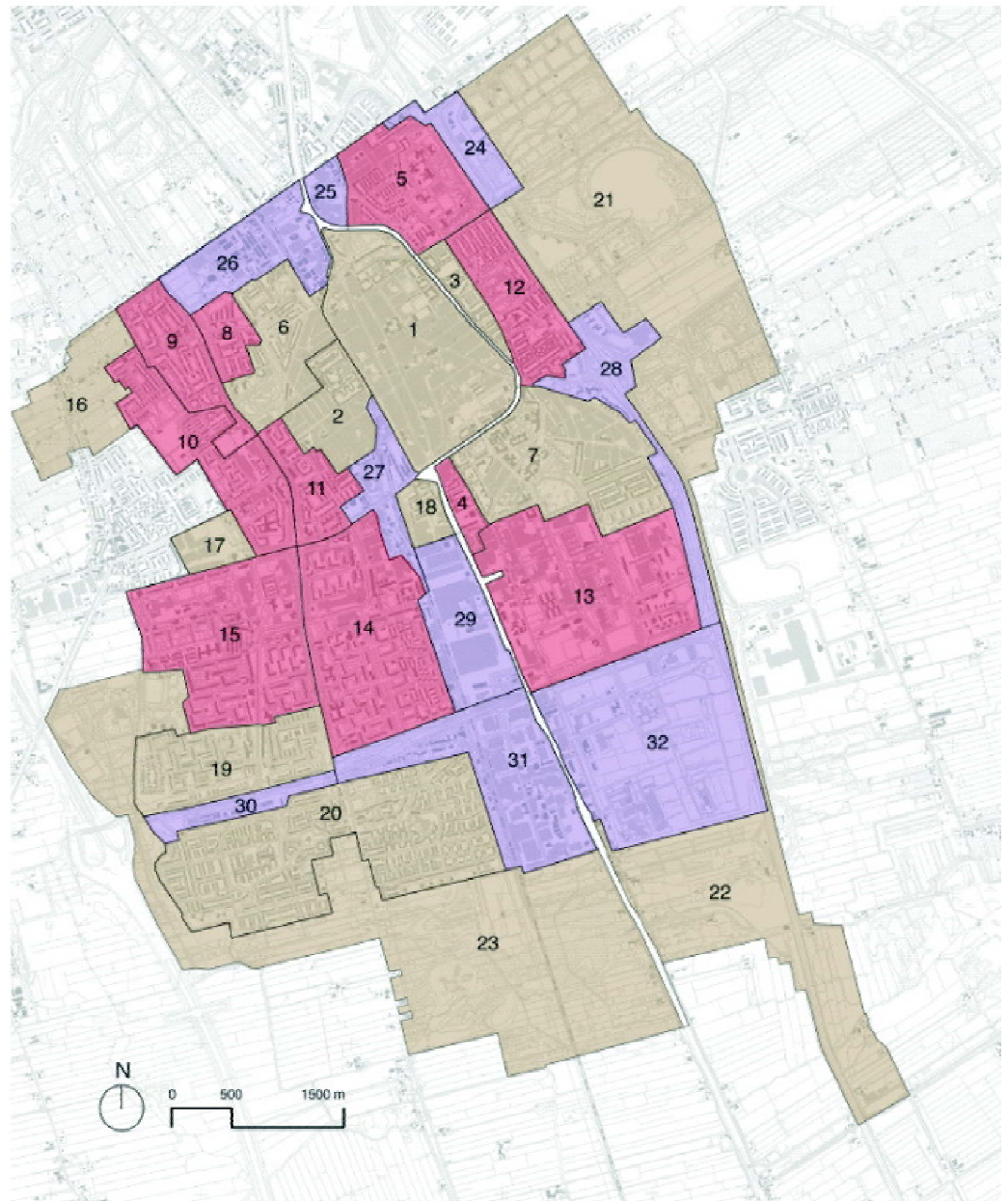
1. Wat is de hoog/laag karakteristiek van het gebied?
2. Wat zijn de overwegende, voor het beoordelen van de bouwhoogte relevante maten in het gebied: goothoogte, bouwhoogte verdiepingshoogte, diepte, breedtemaat
3. Wijkt de maatvoering en schaal van de nieuwbouw in belangrijke mate af van bovengenoemde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

► 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. 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?

► Vorm en betekenis

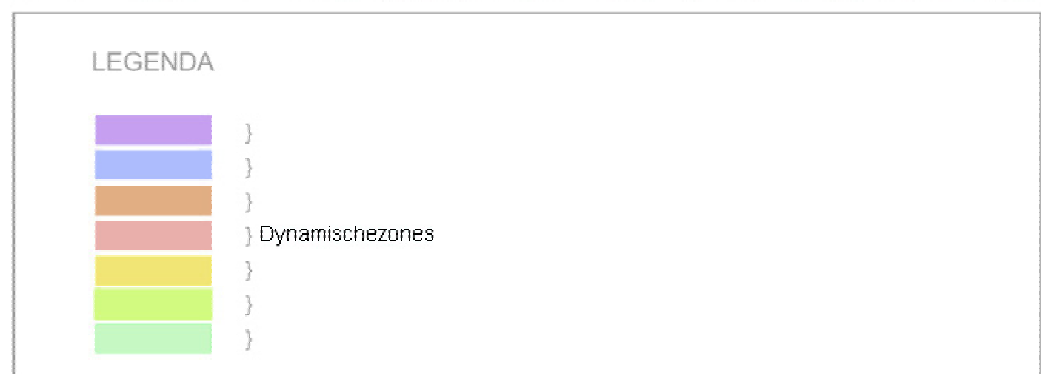
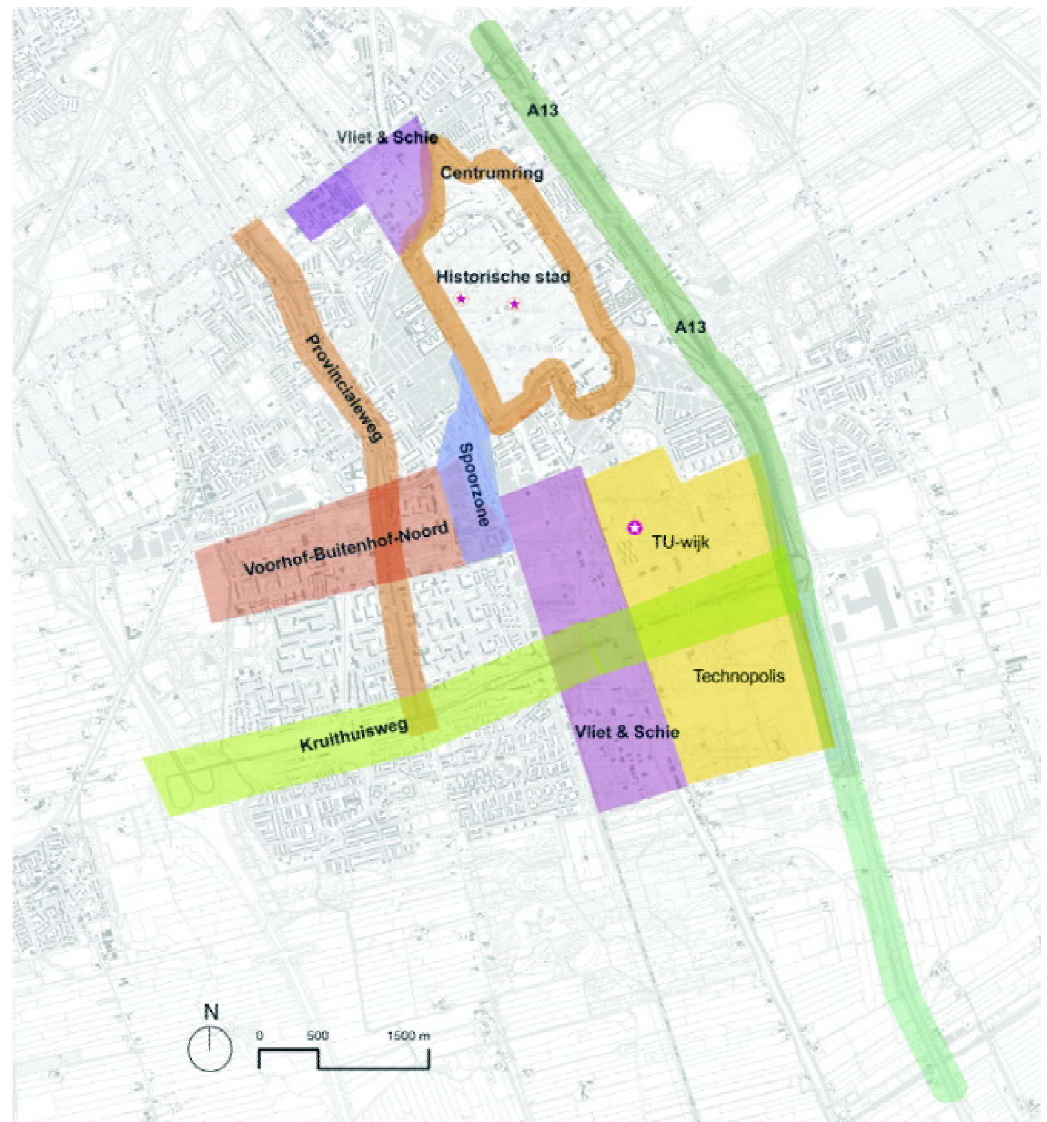
1. Is de vormgeving, zoals van het dak en de dakrand, van de verbouwing gebaseerd op de architectonische karakteristieken van het hoofdgebouw of contrasteert het ermee, en waarom?
2. Is de kleur en materialisatie van de verbouwing gebaseerd op de architectonische karakteristieken van het hoofdgebouw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



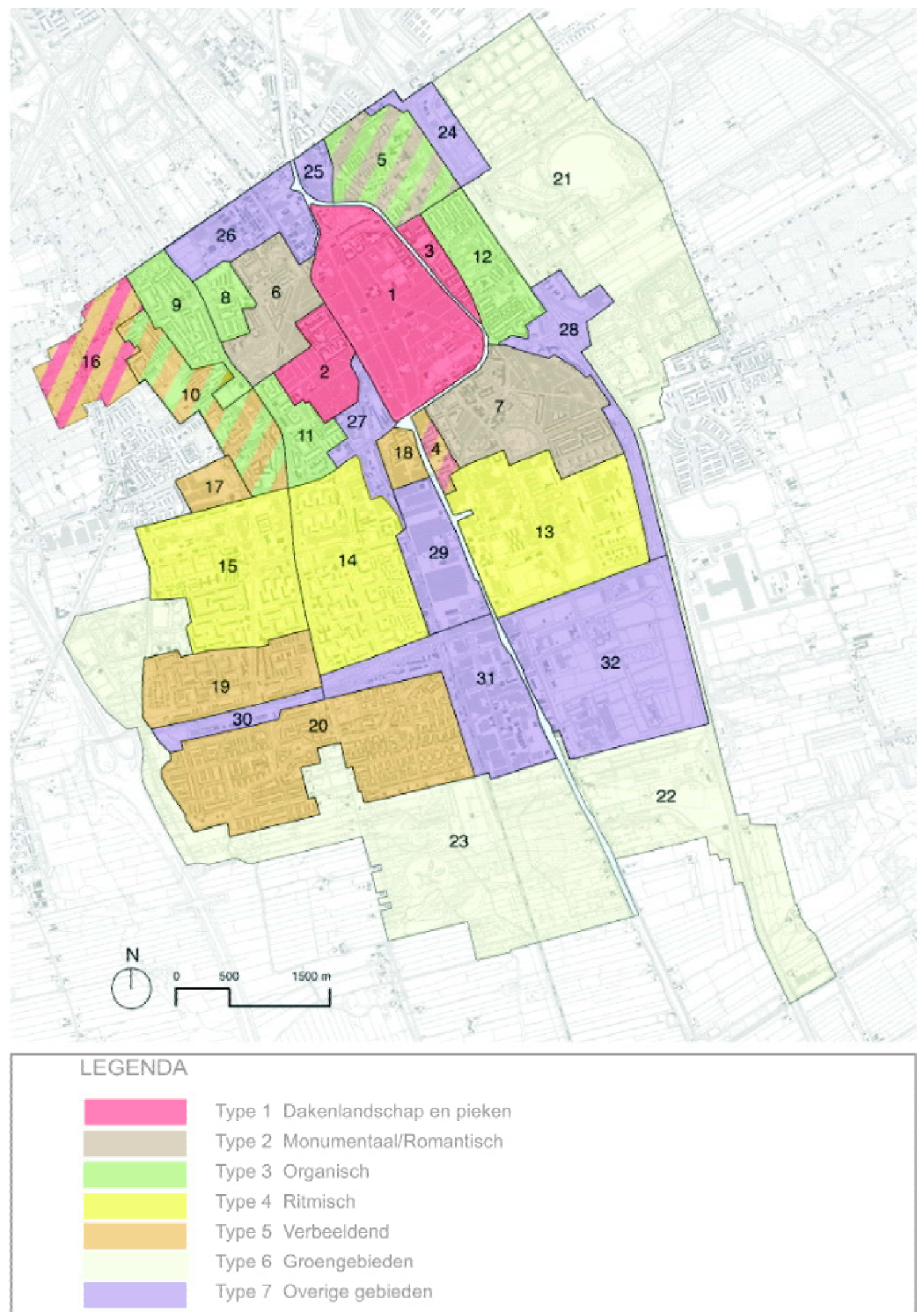
LEGENDA

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

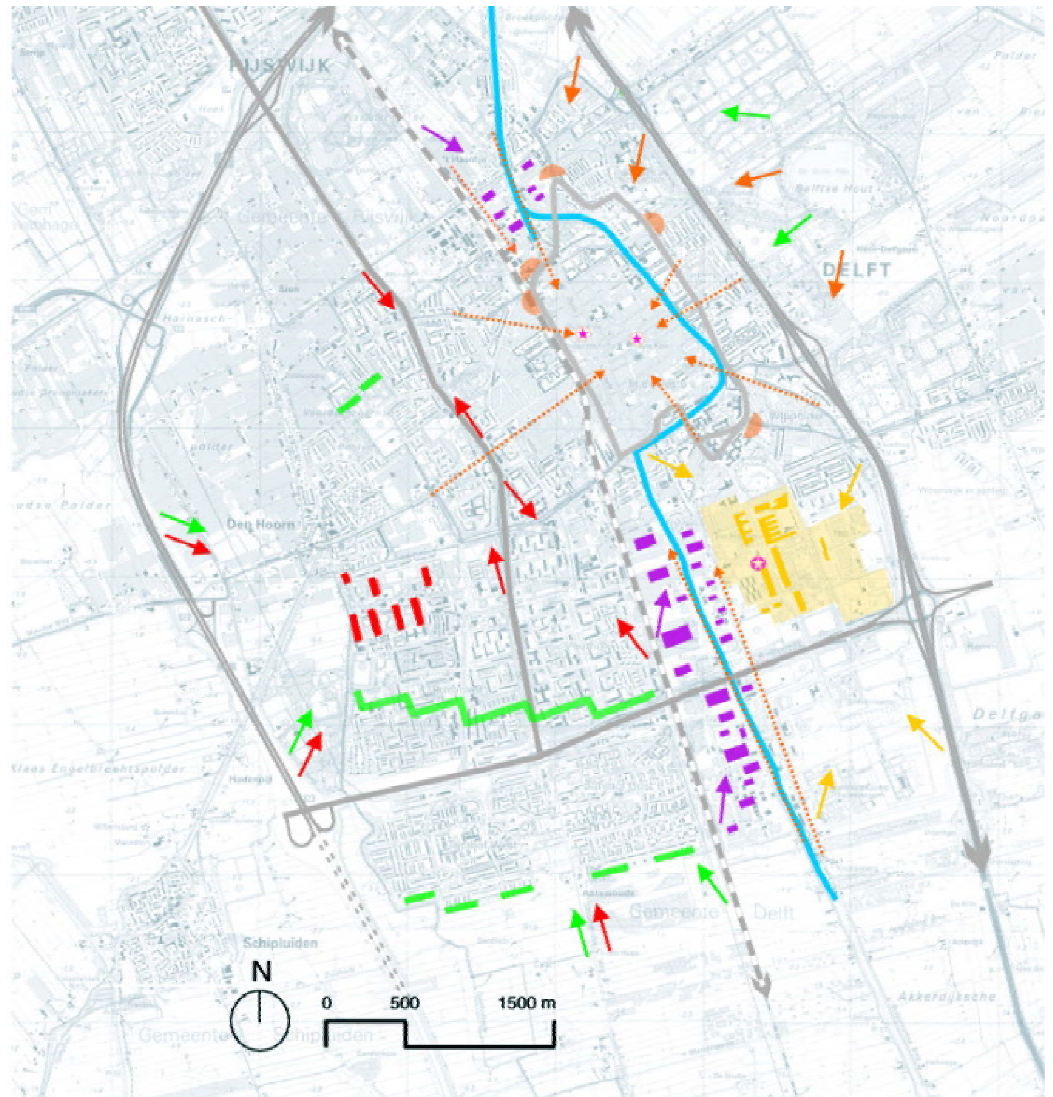
→ ***Kaart 1: consolidatie- en initiatiefgebieden***



→ Kaart 2: dynamische zones



→ **Kaart 3: gebiedstypen**



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: zichtlijnen en stadsbeelden**