

10 principes voor het bouwen in Delft

Juni 2023 - versie I

Gemeente Delft

De gemeente staat voor grote opgaven. Delft moet zich aanpassen aan klimaatverandering en er moeten veel woningen en arbeidsplaatsen bijkomen. Dat kan alleen binnen de gebouwde stad. Het is belangrijk om alle opgaven in samenhang op te pakken. Dit doet de gemeente met inwoners, ondernemers en belanghebbenden. Wij vinden het belangrijk dat alle bouwinitiatieven bijdragen aan goede groei van een stad die toekomstbestendig is. Een stad voor alle Delftenaren.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is de leidraad voor alle bouwplannen. Dit beleid is samengevat in '10 principes voor het bouwen in Delft'. Onder elk principe en in de bijlage staat een overzicht van de documenten waarin het beleid is opgenomen. Maakt u een bouwplan? Als initiatiefnemer bent u er zelf verantwoordelijk voor dat uw plan voldoet aan het ruimtelijk beleid.



1 Delft is een Compacte stad waarin we lokale opgaven koppelen

Initiatieven passen bij de behoeften van de wijk of buurt waar het bouwplan voor gemaakt

wordt. Projecten komen tot stand in co-creatie met de omgeving en met toekomstige gebruikers. Om tot de beste resultaten te komen, worden zoveel mogelijk investeringen aan elkaar gekoppeld. Elk project moet een bijdrage leveren aan alle opgaven uit de Omgevingsvisie of in elk geval meerdere opgaven met elkaar in verband brengen.

- [Omgevingsvisie-delft-2040](#)
- [Participatie in Delft 2022](#)



2 Delft is historie

De historische binnenstad bepaalt voor een belangrijk deel de identiteit van Delft, zowel voor inwoners als voor bezoekers. Ook buiten

de binnenstad heeft Delft unieke gebouwen, (groene) monumenten en archeologisch erfgoed. Het Delftse erfgoed geeft de stad een ziel. Dit verdient een zorgvuldige bescherming. *Het is belangrijk om hier respectvol mee om te gaan en op door te bouwen, ook vanuit het belang van circulariteit.*

De verduurzaming van onze leefomgeving is ook voor erfgoed een actueel en uitdagend thema. Erfgoed is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een integraal onderdeel van de planvorming, net als de kernwaarden technologie, innovatie en creativiteit.

- [Erfgoednota Delft 2020-2030](#)
- [Monumentenlijst Delft](#)
- [Beschermd Stadsgezichten](#)
- [Kaart archeologie](#)
- [Waardevol Groen](#)



3 Delft is verbonden met natuur

We koesteren de groene gebieden in en om de stad, zoals Delftse Hout, Midden-Delfland en Kerkpolder. In Delft streven we naar een

leefomgeving die in balans is met de natuur: een robuust stedelijk netwerk met een fijnmazig groen-blauw netwerk in de wijken. We behouden en bevorderen de biodiversiteit. Dit doen we door buitenruimten en nieuwe bebouwing natuurvriendelijk in te richten.

In alle projecten is het behouden en toevoegen van water en natuurlijk groen het uitgangspunt. Zo beperken we de opwarming van de stad. Bij het klimaatbestendig bouwen hebben natuurlijke oplossingen de voorkeur boven technische oplossingen.

Bij het inrichten van de openbare ruimte houden we rekening met klimaatadaptatie. Maar ook met (verkeers-)gebruik, groen en water, recreatie, sport en spel en ontmoeting. Bij het zoeken naar het juiste evenwicht is het belangrijk dat de openbare ruimte sociaal veilig en bereikbaar is voor alle Delftenaren.

En dat we de openbare ruimte kunnen onderhouden op het ambitieniveau dat we hebben gesteld.

- [Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen](#)
- [Klimaatadaptatiestrategie \(2019\)](#)
- [Klimaatadaptatie bij nieuwbouw](#)
- [Nota Groen Delft 2012-2020](#)

4



Delft is duurzaam en energieneutraal

De fysieke leefomgeving moet bijdragen aan de gezondheid van iedereen in Delft. We

beperken negatieve milieueffecten en werken aan een omgeving die gezond is ingericht. Gebouw en omgeving hebben een goede bodem-, lucht- en geluidskwaliteit.

Bij nieuwbouw en renovatie worden duurzame materialen gebruikt. Energieneutraal is het uitgangspunt, met een zo klein mogelijke impact op de bestaande energie-infrastructuur. Circulariteit is een belangrijke pijler. Projecten dragen bij aan de circulaire economie: ze zijn gebouwd met hernieuwbare grondstoffen. In 2040 bestaat het begrip 'afval' niet meer. Delft functioneert dan als een circulair systeem voor grondstoffen. Inwoners worden uitgedaagd zelfvoorzienend te zijn en weinig of geen afval te produceren.

- [Beleid hogere waarden Wet Geluidhinder 2013](#)
- [Bodem | Gemeente Delft](#)
- [Bodemenergie | Gemeente Delft](#)
- [Duurzaam bouwen beleid 2015](#)
- [Uitvoeringsagenda Circulaire Economie 2024](#)

5



Delft is een gezonde en verbonden stad

Delft is een solidaire stad, waar we iedereen een gelijke kans willen bieden. Hoogwaardige

voorzieningen stimuleren sociale cohesie, talentontwikkeling en de ontplooiing van inwoners. Het aanbod aan voorzieningen verandert mee met de samenstelling van de bevolking en groeit mee met de stad. Bij nieuwe opgaven voor gebiedsontwikkeling wordt ten minste 10% van het te realiseren aanbod bestemd voor werk en maatschappelijke voorzieningen.

Zowel gebouwen als de omgeving ervan hebben een goede kwaliteit en nodigen uit om te verblijven, sporten, spelen en stimuleren een gezonde levensstijl. Gebouwen en openbare ruimte zijn vanzelfsprekendheid toegankelijk voor alle Delftenaren.

- [Gezondheidsbeleid 2020-2026](#)
- [Sociale visie 2018-2022](#)
- [Visie sport en bewegen 2017-2025](#)
- [Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020-2035](#)
- [Cultuurkader 2021-2030](#)

6



Delft is een gastvrije stad

De historische binnenstad biedt veel cultuur, een rijke geschiedenis en een combinatie van oude en nieuwe iconen. De combinatie met mooie winkels, een gevarieerde horecasector en fijne verblijfplekken maakt Delft aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven en bezoekers. De binnenstad draagt bij aan onder andere werkgelegenheid op alle niveaus, een kwalitatief hoogwaardige cultuursector, behoud van ons historisch en cultureel erfgoed en een rijk aanbod aan andere voorzieningen.

Delft stuurt op een verantwoorde ontwikkeling van toerisme en een evenwicht tussen bezoekers aan de 'huiskamer van de stad' en bewoners. Zo zet Delft in op het spreiden van aanbod. Ook andere gebieden dan de binnenstad worden daarmee aantrekkelijker voor een bezoek. Evenementen dragen bij aan het gevarieerde aanbod en passen bij de schaal van de plek in Delft.

- [Binnenstad-Vitaal-en-gastvrij](#)
- [Visie Toerisme Delft 2030](#)
- [Uitvoeringsbeleid Terrassen Delft](#)
- [Regels Toeristische Verhuur](#)
- [Evenementenbeleid \(Locatieprofielen\)](#)

7



In Delft wordt het bedacht en gemaakt

Delft heeft met het technisch onderwijs op mbo-, hbo- en academisch niveau een unieke positie in Nederland. Dit versterkt de kansen van het Delftse bedrijfsleven. Als spin-off is er een bloeiend ecosysteem van kennisbedrijven en nieuwe maakindustrie en bio-science. Deze bedrijven hebben behoefte aan meer ruimte, juist rondom de grote instituten en bedrijven. Daarnaast wil de gemeente ook zorgen voor voldoende betaalbare bedrijfsruimte voor (innovatieve) maakindustrie, stadsverzorgende economie, maatschappelijke ondernemingen, starters en creatieve ondernemers, in de directe nabijheid van de wijken.

Ter versterking van de wijk economie en het borgen van de duurzame vitaliteit van wijken is bij nieuwe gebiedsontwikkelingen ten minste 10% van het te realiseren aanbod in de wijk bestemd voor werk en maatschappelijke voorzieningen. We streven naar een vitale mix van wonen en werken, zowel in de wijken als in de werkgebieden. Hierdoor kan er een klimaat ontstaan van dynamische stedelijke gemengde gebieden.

- [Ruimtelijke-economische visie Delft 2030](#)
- [Rapportage perspectief Wijk en Winkelcentra](#)

8



Delft, wonen voor iedereen

Delft stuurt op een evenwichtiger bevolkingsopbouw. Dit doen we door ook voldoende betaalbare woningen, woningen voor bijzondere doelgroepen, en doorstroombmogelijkheden (studenten, senioren) te bouwen, naast meer woningen in de (middel) dure sector. We zoeken dus naar de juiste mix van koop, huur, doelgroepen en volume. Kleinere, betaalbare woningen zijn mogelijk als ook gemeenschappelijke voorzieningen hiervan onderdeel uitmaken. Niet alleen om wonen in een kleine woning comfortabeler te maken, maar ook om eenzaamheid tegen te gaan.

In Delft zijn veel eenzijdige buurten die op zichzelf staan. Nieuwbouw kan bijdragen aan een meer verbonden stad, door een goede mix van doelgroepen en door de relatie tussen buurten te verbeteren.

- [Woonvisie Delft](#)
- [Uitvoeringsagenda Langer en weer thuis 2019-2022](#)
- [Woonmonitor 2021](#)
- [Huisvestingsverordening](#)

9



Delft is een stad van korte afstanden

Delft is dichtbebouwd. We streven naar steeds meer menging van functies, zeker in de nieuwe gebiedsontwikkelingen. We stimuleren een menging van wonen en werken voor levendige wijken.

Delft zet de voetganger op de eerste plaats. We willen de verbindingen tussen de binnenstad, de wijken en het buitengebied aantrekkelijker en groener maken. Verbindingen die belangrijk zijn voor sporten, recreëren en ontmoeten en verbindingen die levendig, visueel en aantrekkelijk op ooghoogte zijn. Fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit worden gestimuleerd. Dat betekent het maken van vervoerhubs en het faciliteren van goede fietsenstallingen, ook voor bijzondere fietsen. Met twee NS-stations beschikt Delft over hoogwaardig openbaar vervoer. Juist rondom die stations willen we meer verdichten. Voor de nieuwe gebruikers van deze gebieden zal autogebruik minder noodzakelijk zijn om zich te verplaatsen.

- [Beleidsregels parkeernormen Delft 2023](#)
- [Deelmobiliteit](#)

10



Delft is creativiteit en innovatie

Delft is een stad van creativiteit, ook als het gaat om bouwen. Delft huisvest de grootste architectuur- en stedenbouwopleiding van Nederland. En de stad telt meer dan 235 architectenbureaus, waarvan een aantal heel bekende. Delft wil als voorbeeld dienen in de manier waarop nieuwe gebouwen een rol spelen in de levendigheid en harmonie van de stad, maar ook door natuur-inclusief en circulair te bouwen.

De stadsbouwmeester helpt graag bij het formuleren van een passende adviesopdracht en criteria voor architectenselectie. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen welstandscommissie) beoordeelt niet alleen bouwplannen, maar geeft ook stimulerend informeel advies. Alles om er samen voor te zorgen dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door een passend volume, een goede relatie met de omgeving, interessante ontmoetingsplekken en een levendige plint.

- [Beleidsnota Bouwhoogten Delft 2005](#)
- [Welstandsnota](#)
- [Welstandsgebieden \(kaart\)](#)
- [De Delftste Kleurenwaaier \(binnenstad\)](#)
- [Informatie over bouwen](#)

Past uw initiatief niet binnen het omgevingsplan (bestemmingsplan)? Ga dan in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met de gemeente. De gemeente heeft beperkte capaciteit om mee te werken aan initiatieven buiten het omgevingsplan. Daarom is het advies om uw ideeën te beschrijven en daarbij aan te geven waarom u denkt dat de gemeente het project prioriteit zou moeten geven.

Draagt uw initiatief bij aan de belangrijke opgaven van de gemeente? Dan zal de gemeente waarschijnlijk graag meewerken en een [proces](#) met u afspreken. Hieronder valt het afsluiten van een intentieovereenkomst en/of het meegeven van uitgangspunten en beleidsafwegingen in de vorm van een Plan Uitwerkingskader (PUK). Daarin worden ook afspraken vastgelegd over planproces en participatie.

Voor meer informatie graag contact opnemen via

[Contact | Gemeente Delft](#)

Lijst overige beleidsdocumenten

1. [Delfts Doen, Delftenaren maken de stad](#)
[Nota Grondbeleid 2017-2020](#)
[Grondprijzenbrief 2017](#)
2. [Hoogheemraadschap \(Waterbeheersplan, Watervergunning, Watertoets\)](#)
[Bomenverordening](#)
[Beheervisie openbare ruimte 2019](#)
[Gemeentelijk Rioleringsplan Delft 2017-2021](#)
[Visie gebiedstafel Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland](#)
[Gebiedsvisie Buytenhout-west](#)
[Duurzaamheidsstrategie 2017](#)
3. [Plan van Aanpak Luchtkwaliteit 2005-2020](#)
[Nota actualisatie Plan van Aanpak Luchtkwaliteit 2005-2020](#)
[Regionale Energiestrategie \(RES 1.0\)](#)
[Beleid hogere waarden Wet geluidhinder \(2013\)](#)
[Uitvoeringsprogramma Delft Energieneutraal 2050 \(2017\)](#)
[Afvalverordening](#)
[Notitie Herijking Duurzaam bouwen beleid \(2015\)](#)
[Bodemenergie](#)
4. [Kadernota Innovatie Sociaal Domein 2017-2030, deel 3](#)
[Basis](#)
[Veiligheidsplan 2019-2022](#)
[Evaluatie accommodatiebeleid \(2016\)](#)
5. [Horecanota 2000 \(herz. 2011\)](#)
[Actualisatie hotelbeleid Delft 2020](#)
6. [Provinciaal omgevingsbeleid \(omgevingsvisie, -programma's en verordening\)](#)
7. [Actieplan_middenhuur \(2020\)](#)
8. -