

VAN LEEUWENHOEK KWARTIER

DEFINITIEF

Kavelpaspoort

ZELFBOUWVELDEN 3.2 EN 3.3
VAN LEEUWENHOEK
KWARTIER NOORD

Nieuw
Delft
is yours...

INHOUD

1	INLEIDING	4
2	BOUWREGELS VOLGENS BOUWENVELOPPEN	6
3	PARKEREN	7
4	DUURZAAMHEID	8
5	CIVIELE ASPECTEN	10
6	GRONDPRIJZEN	14
7	PLANNING	15
8	UITGIFTEPROCES KAVELS	16
9	RUIMTELIJKE ORDENING EN BEELDKWALITEIT	18

BIJLAGEN 20

1. Bouwenveloppen Veld 3 - bureau Palmbout.
2. Factsheet Gesloten Bodemenergiesystemen.
3. Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid.
4. Peilmaten bouwrijp maken.
5. Brochure aanvraag spoorwegvergunning.
6. Bereikbaarheid tijdens de bouw veld 3.
7. Inrichting omgeving veld 3.
8. Processchema Van Leeuwenhoekkwartier.
9. Werkdocument Beeldkwaliteit Zelfbouw veld 3 Van Leeuwenhoekkwartier.
10. Ontgravingsdiepte.



1. INLEIDING

Voor u ligt het kavelpaspoort voor het noordelijk middengebied in het Van Leeuwenhoekkwartier (veld 3.2 en 3.3). Dit kavelpaspoort bevat de spelregels waarbinnen de kopers van de kavels hun gebouw moeten (laten) ontwerpen en (laten) bouwen. Deze regels gelden voor alle kavels in beide velden en gaan niet alleen over de afmetingen en de vorm van het gebouw (dit zijn de bouwregels in de bouwvelop) maar ook over de wijze waarop er in het veld kan worden geparkeerd, de duurzaamheidsmaatregelen die in het Van Leeuwenhoekkwartier verplicht zijn en de grondprijzen die worden berekend.

Het kavelpaspoort vormt om die reden een onderdeel van de contractuele afspraken die tussen de kavelkopers en de gemeente en Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft B.V. (OBS) worden gemaakt en wordt als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd. Het kavelpaspoort heeft betrekking op de bouwvelden 3.2 en 3.3.

Bouwveld 3.1 behoort niet tot het uit te geven gebied voor zelfbouw maar wel tot hetzelfde ontwikkelgebied en vormt een belangrijk raakvlak met de velden 3.2 en 3.3. Zowel het kopblok 3.1 als het noordelijk middengebied (3.2/3.3) krijgt zijn eigen ontsluiting. Tussen het noordelijk en het zuidelijk middengebied van veld 3 zal een doorgang worden gerealiseerd. De doorgang is zowel voor voetgangers als voor parkeerbewegingen van bewoners/eigenaren uit de beide velden 3.2 en 3.3.

Deze doorgang is tevens de grens tussen het zelfbouwgebied en het door Ballast Nedam Ontwikkeling (BNO) te ontwikkelen deel in veld 3. Ook dit is een belangrijk raakvlak, maar door de fysieke onderbreking minder kritisch van aard. Voor het deel van het Van Leeuwenhoekkwartier dat door BNO wordt ontwikkeld gelden dezelfde spelregels als voor de velden 3.2 en 3.3.

Het is denkbaar dat het ontwerp voor de woning, als vertaling van een ambitie van een zelfbouwer, toch afwijkt van de regels die zijn opgenomen in dit kavelpaspoort. Een dergelijke afwijking is alleen mogelijk indien OBS in overleg met de stedenbouwkundig supervisor hierover positief besluit. Zie voor de wijze waarop het ontwerpproces wordt begeleid ook hoofdstuk 9 van dit kavelpaspoort. Namens het College van Burgemeester en Wethouders zal de directeur van OBS de toestemming om af te wijken van de regels schriftelijk verlenen.



Impressie toekomstig Van Leeuwenhoekkwartier Noord

2. BOUWREGELS VOLGENS BOUWENVELOPPEN

De navolgende functies kunnen in hoofdzaak worden onderscheiden binnen het uit te geven gebied: wonen, werken, voorzieningen en een combinatie hiervan.

Voor de bouwregels wordt verwezen naar het document "Bouwenveloppen Veld 3 d.d. 27-06-2016" in bijlage 1 van dit kavelpaspoort.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan en de gewenste mix van functies in Nieuw Delft, zijn er mogelijkheden ten aanzien van het realiseren van overige stedelijke functies als onderdeel van het voorzieningenprogramma in het Van Leeuwenhoekkwartier. Deze functies worden primair voorzien in het kopblok van veld 3 (veld 3.1). Voor de zelfbouwkavels in het gebied is op kleinere schaal eveneens programmatische ruimte beschikbaar:

Functie	Maximaal metrage midden noord
Horeca	75 m ² b.v.o.
Detailhandel	100 m ² b.v.o.
Kantoren*	500 m ² b.v.o.
Dienstverlening	100 m ² b.v.o.
Maatschappelijke functies	100 m ² b.v.o.
Cultureel-ontspanning	100 m ² b.v.o.
Hotel	(0) Nvt
Extended stay	(0) Nvt

* indien er in een woongebouw meer dan 40% kantoorruimte wordt gerealiseerd is er sprake van de functie kantoor in de zin van programmatische ruimte in bovenstaand schema (zie verder bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier).

3. PARKEREN

De parkeerbehoefte in veld 3 (als geheel) bestaat uit bezoekers- en gebruikersparkeren. De exacte omvang van die behoefte is onder meer afhankelijk van het uiteindelijke programma (wonen, bedrijven, etc) dat in dit gebied wordt gerealiseerd.

Het bezoekersparkeren voor alle functies in veld 3 kan plaatsvinden in de bestaande en de nog aan te leggen openbare parkeervoorzieningen. Het gaat dan om een beperkt aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte, de nieuwe Parkeergarage Spoorweg (PSS) en andere openbare parkeergarages in de nabijheid van het plangebied.

Als kavelkoper moet u uw eigen parkeerbehoefte op eigen kavel oplossen. Voor u zelf als bewoner of als ondernemer (en uw eventuele werknemers). U bepaalt voor wat betreft de woonfunctie zelf welke omvang deze parkeerbehoefte heeft. Dit kan en mag dus ook nihil zijn. Voor de andere functies bent u verplicht de minimale parkeernorm uit de gemeentelijke parkeernorm voor de binnenstad te realiseren. Het gaat hierbij alleen om het gebruikersdeel (ook wel werknemersdeel genoemd) van de parkeernorm.

U kunt de nota Parkeernormen vinden op:
http://ris.delft.nl/internet/beleidsnotas_3432/item/nota-parkeernormen_40155.html

In bijlage 1 van de nota Parkeernormen 2013 kunt u de parkeernormen per functie, per gebied en het aandeel bezoekersparkeren vinden. Om het gebruikers-/werknemersdeel te berekenen kan de norm vermindert worden met het bezoekersaandeel. Voor niet-woonfuncties in veld 3 gelden de minimale parkeernormen voor de binnenstad.

Aangezien u in het gebied de mogelijkheid heeft om het parkeren op eigen terrein aan te leggen komt u (als bewoner(s) /ondernemer) niet in aanmerking voor een parkeervergunning op de openbare weg. Dit geldt ook voor eventuele medewerkers van bedrijven in het gebied.



4. DUURZAAMHEID



De gezamenlijke ambitie op het gebied van duurzaamheid wordt gerealiseerd door maatregelen in de buurt en in de woning.

Initiatieven in Nieuw Delft zetten in op duurzame energie, onder de navolgende voor u geldende voorwaarden:

- Voor de te ontwikkelen opstallen geldt een GPR Gebouw (versie 4.3) score van minimaal 7,5 op alle individuele thema's (zowel woningbouw als andere functies, exclusief parkeren).
- De te ontwikkelen opstallen dienen bij voorkeur energie-neutraal te zijn.
- Er zal geen aardgasnetwerk in Nieuw Delft worden aangelegd.
- Het toepassen van luchtwarmtepompen is niet toegestaan.

De warmte- en koudelevering dient door middel van een bodemenergiesysteem te worden verzorgd. Voordat u een gesloten bodemenergiesysteem aanlegt moet u vergunning gesloten bodemenergie aanvragen. Dit gaat via het Omgevingsloket Online (OLO) en kan gelijktijdig met de omgevingsvergunning aanvraag 'Bouw'. U kunt de vergunning ook los van uw omgevingsvergunning en pas daarna aanvragen. Er worden geen leges geheven over de vergunningaanvraag gesloten bodemenergie. De grond wordt pas geleverd -u mag pas beginnen met bouwen- nadat beide vergunningen zijn verleend.

In bijlage 2 is in de factsheet gesloten bodemenergiesystemen een uitgebreidere toelichting opgenomen. De betreffende verordening is terug te vinden op:

http://ris.delft.nl/internet/regelgeving_277/item/verordening-gesloten-bodemenergiesystemen-gemeente-delft-2015_727.html
Indien een minimale score van 7,5 GPR op elk onderdeel, als gevolg van een aanvullende ambitie op energieprestaties (zoals bij een passiefwoning) niet mogelijk is, kan een verzoek worden ingediend tot compensatie in een andere GPR 'categorie' (niet zijnde toekomstwaarde). Afwijking op de GPR eis kan alleen in zwaarwegende gevallen. Een verzoek tot afwijking met motivatie moet schriftelijk worden ingediend en zal door OBS worden behandeld als afwijking op het kavelpaspoort.

Duurzaamheid in het Van Leeuwenhoekkwartier komt onder andere ook tot uitdrukking door het toepassen van groen in de openbare ruimte en het in de wijk zo lang mogelijk vasthouden van hemelwater. Op gebouwniveau wordt ingezet op "natuur-inclusief" bouwen. Anders gezegd: de kansen voor de natuur meenemen in het ontwerp. Zoals het integreren van neststenen en het toepassen van groen op gevels en daken. De toepassing van minimaal één inbouwkast voor vleermuizen in de gevel is vereist.

De toepassing van inbouwneststenen voor gierzwaluwen op de gevels gericht op het oosten is gewenst. Bij platte daken is het uitgangspunt de aanleg van groene daken in de vorm van sedum en/of kruidenvegetatie. Ook de aanleg van groene gevels is wenselijk. Het privéterrein rond en binnen de bouwblokken dient zoveel mogelijk groen ingericht te worden, waardoor er samen met het groen in het openbaar gebied een aantrekkelijke groene leefomgeving ontstaat en de kans op hittestress wordt verkleind.

Afval

Bij grondgebonden woningen dient op eigen (achter)terrein plek te zijn voor drie minicontainers. Deze minicontainers dienen op eigen terrein geplaatst te worden en dienen door de kavelkoper tijdig zelf aangevraagd te worden bij Avalex (minimaal 6 weken voor oplevering).

Voor de gestapelde woningen en de commerciële voorzieningen zal rekening moeten worden gehouden met een centrale ruimte, waarin grotere, collectieve containers voor de diverse soorten afval kunnen worden gestald. Daarbij moet worden opgemerkt dat bedrijfsafval en huisvuil twee gescheiden afvalstromen zijn; voor de commerciële voorzieningen moet in principe ruimte worden gereserveerd om eigen collectieve containers te kunnen stallen.

Uitgangspunt is dat de afvalcontainers voor de (eengezins) woningen aan de Nieuwe Gracht via de achterstraat en de inrit worden aangeboden op een verzamelplek aan de zijde van de Nieuwe Gracht. De afvalcontainers voor de (eengezins) woningen aan het park worden eveneens via de achterstraat en de parkeerontsluiting aangeboden op de verzamelplek(ken) aan de Nieuwe Gracht die door gemeente Delft zullen worden aangewezen.



5. CIVIELE ASPECTEN

Bouwrijpe kavels

De kavels worden geleverd conform de specificaties als opgenomen op de tekening in bijlage 4 (Peilmaten veld 3). Reguliere zaken zoals bouwstroom en bouwwater dienen door de koper(s) van de grond te worden geregeld. Eventueel afgraven van de bouwkavel en het afvoeren van de grond is voor rekening van de koper(s), waarbij rekening gehouden moet worden met het feit dat deze grond geschikt is voor de beoogde bestemming maar niet per definitie vrij is van verontreiniging en/of obstakels.

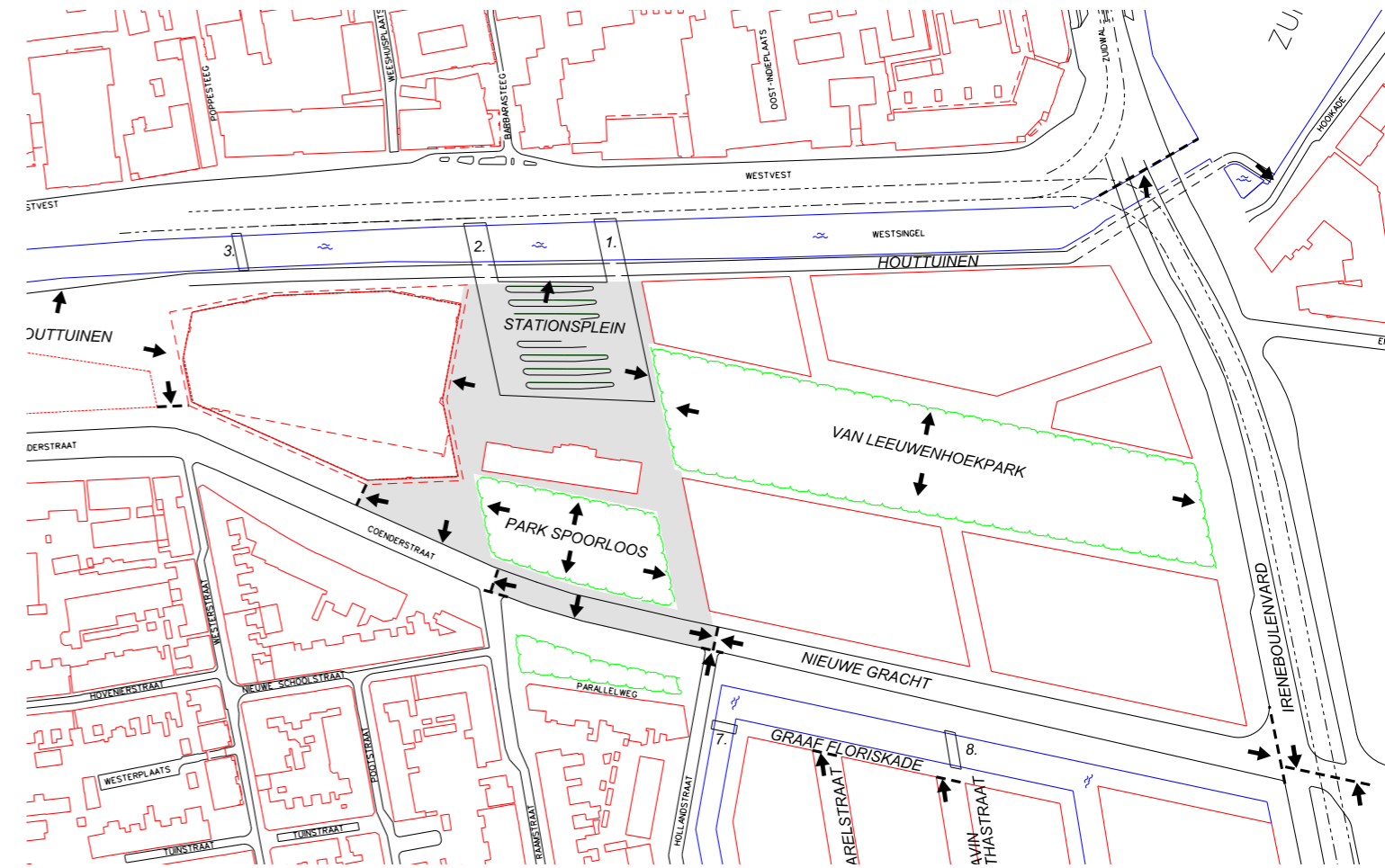
De kavels worden bouwrijp door de gemeente (OBS) aan de koper(s) geleverd. In bijlage 3 staat de definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid omschreven.

Nutsvoorzieningen

Het hoofdtracé van de nutsvoorzieningen zal tijdens het bouwrijp maken van het terrein (dus voor de levering van de bouwkavels) in de toekomstige openbare ruimte worden aangelegd. Zodra de ligging van de kabels en leidingen definitief bepaald is, zal deze informatie digitaal aan de kavelkopers beschikbaar worden gesteld om de huisaansluitingen te kunnen ontwerpen. Een aanvraag voor nutsaansluitingen kan worden gedaan via: www.aansluitingen.nl.

Waterhuishouding en drainage

Voor de beheersing en regulering van de waterhuishouding op de kavel dient een goed functionerend drainagestelsel door de kopers te worden aangelegd. Het gaat hier om de totale kavel inclusief het gezamenlijke achterstraat. Dit dient er voor te zorgen dat de grondwaterspiegel op een niveau blijft waarbij geen wateroverlast of schade ontstaat. Deze maatregel zorgt ervoor dat de kruipruimte van de woning droog is. In de achterstraat, die door OBS vroegtijdig wordt aangelegd, is een leiding voor drainage en afvoer van hemelwater opgenomen. Op deze drainage is het mogelijk aan te sluiten met de drainage van de kavels. Voor veld 3.2 en 3.3 moet worden uitgegaan van een gemiddeld polderpeil, te weten: -1,50 meter NAP. De grondwaterstand heeft wel een relatie met het polderpeil, maar is niet gelijk en wordt ook door andere factoren beïnvloed. De kavelkopers zullen voorzien van alle informatie die in de periode tot aan de levering van de kavel beschikbaar komt (grondwateronderzoek), zodat het drainagestelsel zo goed mogelijk kan worden ontworpen. Verder is via <https://wareco-delft-public.munisense.net/> de grondwaterstand in Delft op te vragen.



Afbeelding 5.1 Straatnamen in Van Leeuwenhoekkwartier

Straatnamen, brievenbussen en huisnummers

In de "Postregeling 2009" zijn de eisen die gesteld worden aan brievenbussen vastgelegd. Hierin staat in het bijzonder dat de brievenbus te bereiken moet zijn binnen 10 meter vanaf de openbare weg. De straatnamen zijn door de Commissie Straatnaamgeving vastgesteld en voor dit plandeel als volgt bepaald:

- Nieuwe Gracht
- Van Leeuwenhoekpark
- Stationsplein

Achterstraat

De velden 3.2 en 3.3 zullen per auto worden ontsloten via een in/uitrit vanaf de Nieuwe Gracht naar de achterstraat. Het toegepaste materiaal en de inrichting van de achterstraat zal zoveel mogelijk gelijk zijn aan de aangrenzende openbare ruimte.

Deze in/uitrit en de achterstraat zal door OBS binnen de velden 3.2 en 3.3 worden aangelegd en zal aansluiten op een hoogte van +0,20 m. NAP conform de bouwenvolop in bijlage 1. De toekomstige kaveleigenaren van velden 3.2 en 3.3 krijgen het eigendom van tuin en eventuele parkeerplaatsen op eigen

terrein die onlosmakelijk aan hun woning is/zijn verbonden. De achterstraat wordt in eigendom uitgegeven aan alle toekomstige kaveleigenaren die zelf voor het beheer en onderhoud hiervan moeten zorgen. Daarnaast krijgen de toekomstige kaveleigenaren een gedeeld gebruiksrecht van de aan te leggen in/uitrit + parkeerstraat naar de openbare weg. De achterstraat tussen de woningen aan de gracht en het park is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de kopers. De kopers moeten er zorg voor dragen dat er een afsluitbaar hekwerk wordt geplaatst en dat het achterpad verlicht wordt, dit in verband met de vereisten van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Het onderhoud en beheer van de achterstraat inclusief voorzieningen voor de afwatering, komt voor rekening van de gemeenschappelijke eigenaren van de betreffende achterstraat.

De ontsluiting van de (eengezins)woningen voor afvalcontainers, fietsen en de bereikbaarheid van bergingen zal plaatsvinden conform de beschrijving in hoofdstuk 4 (Afval).

De achterstraat wordt vooraf door OBS aangelegd inclusief een gecombineerde leiding voor afvoer van drainage- en hemelwater.

Verlichting

In het van Leeuwenhoekkwartier zullen lantaarnpalen in de openbare ruimte worden geplaatst. De achterstraat maakt geen onderdeel uit van de openbare ruimte.

Beperkingen vanuit de Spoortunnel

Naast een omgevingsvergunning voor bouwen en een vergunning voor het realiseren van een gesloten energiesysteem, is voor het bouwen naast de Spoortunnel mogelijk een vergunning van ProRail op grond van artikel 19 en 20 van de Spoorwegwet vereist. Om hierover duidelijkheid te verkrijgen dient een melding te worden gedaan bij ProRail. Na het indienen van de melding geeft ProRail aan of een vergunning vereist is. OBS zal het contact tussen de kavelkopers en ProRail faciliteren en zal het proces rondom de melding en vergunningverlening nog nader inzichtelijk maken.

In deze vergunning kunnen voorschriften worden opgenomen. Het doel van deze vergunning – en de eventuele voorschriften – is om ervoor te zorgen dat het spoor veilig en ongestoord gebruikt kan worden en om de financiële belangen van de staat te beschermen.

Bouwwerkzaamheden zonder deze vergunning, of in strijd met de voorschriften, zijn verboden. In bijlage 5 is het document ‘aanvraag spoorwegvergunning’ te vinden waarin de te nemen stappen staan omschreven.

Voor het bouwen op of nabij de spoortunnel in Delft gelden tevens aanvullende voorschriften. De hoofdlijnen van deze aanvullende voorschriften zijn opgenomen in het rapport ‘Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft’ dat op www.nieuwdelft.nl is terug te vinden voor nadere toelichting. Het rapport heeft tot doel duidelijkheid te verschaffen rond de beperkingen vanuit de spoortunnel, maar is slechts informatief en heeft geen publiekrechtelijke status of privaatrechtelijke rechtsgevolgen.

Het is mogelijk de kavels ten dele te ontgraven ten opzichte van het niveau van levering voor bijvoorbeeld de bouw van souterrains en funderingen. De maximale diepte is afhankelijk van de ligging ten opzichte van het spoor. In bijlage 10 is in de doorsnede de maximale ontgravingsdiepte opgenomen.

Indien u voor uw ontwerp dieper wenst te ontgraven dan is aangegeven in het dwarsprofiel dient u de melding en het aanvragen van uw vergunning volledig zelf ter hand te nemen.

Riolering

Het rioelstelsel in Delft is een zogenaamd ‘gescheiden stelsel’ wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden worden afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Vuilwaterriolering voor fecaliën en huishoudwater: toilet-, keuken-, was- en badwater wordt via het vuilwaterrioolstelsel afgevoerd naar de rioolzuivering.
- Hemelwater (regenwater dat op bebouwing - o.a. daken - neerkomt) en straatwater: regenwater dat rechtstreeks op de daken, trottoirs en wegen neerkomt komt in de hemelwaterafvoer terecht. Dit water wordt naar open water afgevoerd en/of geïnfilteerd in de bodem.

Hemelwater zal op eigen terrein worden verwerkt (zoveel mogelijk) en vertraagd (dus niet rechtstreeks) worden afgevoerd naar het open water. Veld 3.2 watert af naar het park en 3.3 naar de Nieuwe Gracht.

De tuinen van de woningen aan het park (in 3.2) wateren af naar het parkeerstraatje en die watert weer af naar de Nieuwe Gracht. Onder de achterstraat in veld midden-noord zal door OBS een drainageleiding worden aangelegd, waarop vanuit het binnengebied kan worden aangesloten voor een deel van de HWA-opgave. De exacte specificaties van de drainageleiding worden tezamen met het grondwater rapport beschikbaar gesteld. De aanvraag voor de aansluiting op het schoon- en vuilwaterriool loopt via de gemeente Delft (afdeling Beheer) met een daarvoor bestemd aanvraagformulier. Voor nadere informatie kunt u terecht op de volgende website: http://www.delft.nl/Gemeenteloket/r/Rioolaansluiting_aanvragen.

Sonderen en funderen

In Delft kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. De koper(s) is (zijn) zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het noodzakelijke sonderingsonderzoek. De grond mag in principe pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden, maar voor het maken van sonderingen kan hiervoor een uitzondering worden gemaakt. De koper kan hiervoor een verzoek indienen bij OBS.

Bouwlogistiek

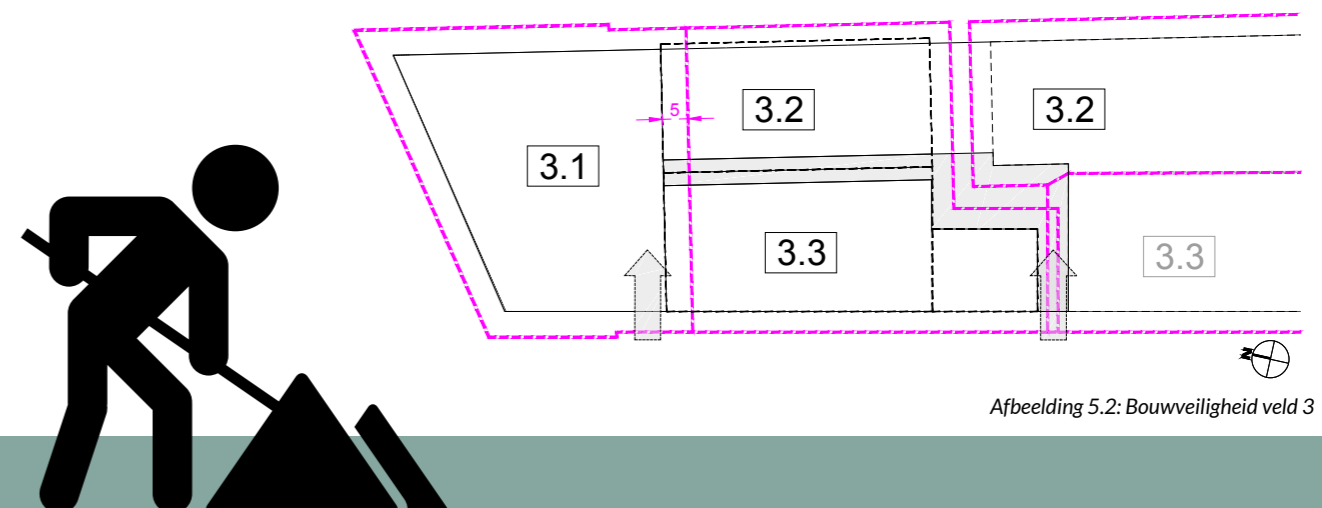
Vanaf mei 2018 kan er worden gestart met de bouwwerkzaamheden in veld 3. Dit geldt ook voor het kopblok (veld 3.1). Door de afbouwende hoogte in de bouwvelop van het kopblok in de richting van de zelfbouwkavels is een beperkte ruimte (circa 5 meter) vanaf het kopblok niet beschikbaar voor gelijktijdige bouwactiviteiten. Dit speelt gedurende de ruwbouwfase van het kopblok, die circa 12 maanden in beslag neemt, dus tot medio 2019. De afbouw kan plaatsvinden, wanneer de ruwbouw van het kopblok ver genoeg gevorderd is.

Dit impliceert dat de eerste twee zelfbouwkavels naast het kopblok pas medio 2019 beschikbaar zijn om te bebouwen en geleverd kunnen worden. Om te voorkomen dat het op deze kavels onmogelijk wordt om te bouwen en er onnodig knelpunten ontstaan, zal de fundering worden aangelegd onder verantwoordelijkheid van OBS. Hierbij wordt rekening gehouden met het ontwerp van de koper alsmede de maximale mogelijkheden volgend uit het kavelpaspoort. De door OBS gerealiseerde funderingselementen worden tegen kostprijs overgedragen aan de kavelkoper op moment van levering van de kavel. De kavelkoper betaalt de kosten dus bij levering bij de notaris. Vanaf medio mei 2018 is het noordelijk deel van het park in beginsel beschikbaar als werkterrein.

In principe is de kavel waarop de planontwikkeling moet plaatsvinden ook het beschikbare bouwterrein. Aan respectievelijk de gracht- of parkzijde van elke kavel is een aanvullende ruimte (strook van circa 5 respectievelijk 6 meter breed) beschikbaar voor bouwactiviteiten, steigers en bouwhekken. Ter voorkoming van schade aan eventuele in het gebied aanwezige ondergrondse kabels en leidingen, dient de kavelkoper zelf voorzieningen te treffen. Bouwverkeer zal via het toekomstige park af- en aanrijden. OBS zal per eind mei 2018 zorgdragen voor een beperkt terrein ten behoeve van de opslag van materialen en de plaatsing van keten, buiten het bouwterrein zelf. Dit terrein zal naar verwachting tot medio 2019 beschikbaar zijn. Dit wordt nader uitgewerkt in samenhang met de eerste uitgangspunten voor de bouwlogistiek, die zijn aangegeven in bijlage 6 ‘Bereikbaarheid tijdens de bouw veld 3’. OBS zal als onderdeel van de koopovereenkomst een plan van aanpak voor de bouwlogistiek opstellen, inclusief rolverdeling en procesafspraken. Dit heet een realisatieprotocol. Alvorens tot uitvoering wordt overgegaan, moet (moeten) de koper(s) van de kavel een bouwlogistieke aanpak, die binnen het realisatieprotocol past, ter goedkeuring aan OBS voorleggen.

Inrichting openbare ruimte

In opdracht van OBS wordt het openbaar gebied in de omgeving van de kavels ontworpen en aangelegd. Voor het Van Leeuwenhoekpark is het voorlopig ontwerp – naar verwachting – eind 2016 gereed. Het technisch voorlopig ontwerp voor de inrichting van de direct nabij de kavel gelegen openbare ruimte is bijgevoegd als bijlage 7 bij dit kavelpaspoort. De woonomgeving grenzend aan de nieuwe gebouwen zal zoveel mogelijk worden afgestemd met de oplevering van de nieuwe gebouwen. Hierover wordt in een later stadium overleg gevoerd met de kavelkopers.



Afbeelding 5.2: Bouwveiligheid veld 3

6. GRONDPRIJZEN

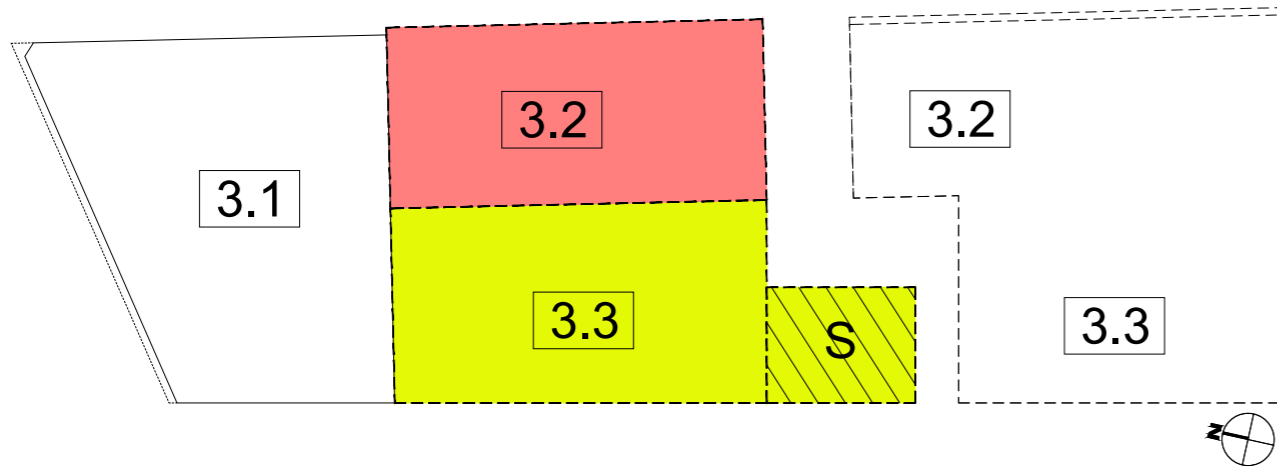
De grondprijzen voor de velden 3.2/3.3 zijn gemiddelde grondprijzen en zijn onder meer bepaald op basis van de mogelijke functies en bebouwingsmogelijkheden die volgen uit de bouwvelop in bijlage 1. Zaken zoals het parkeren op eigen terrein, de gezamenlijke achterstraat, de Delftse stoep en het aandeel tuin zijn hierin meegenomen. Net als de staat van

levering (hoogteligging, bodemgesteldheid, drainage, kabels en leidingen) van de kavel. De grondprijzen zijn niet onderhandelbaar. De grondprijs wordt berekend over de bouwvlak: het gebied waarop de woning, de achtertuin en achterstraat gelegen zijn, exclusief de Delftse stoep. De Delftse stoep wordt wel eigendom van de kavelkoper.

Grondprijs (incl. btw)	prijs	eenheid
Veld 3.2 Parkkavel	€ 1.550,-	Per m ²
Veld 3.3 Grachtkavel	€ 1.875,-	Per m ²
Special S (urban villa 3.3S)	€ 1.450,-	Per m ²

Uitgangspunten bij deze grondprijsniveaus zijn de volgende:

- Prijzen zijn per m² voor bouwrijpe grond.
- Prijzen zijn inclusief 21% BTW.
- Prijspeil 1-1-2016.
- Jaarlijks wordt op 1 januari geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (C.P.I.) alle huishoudens; valt de datum van levering na 1 januari dan wordt er geïndexeerd.



Afbeelding 6.1: Kavelkaart veld 3 grondprijzen

7. PLANNING

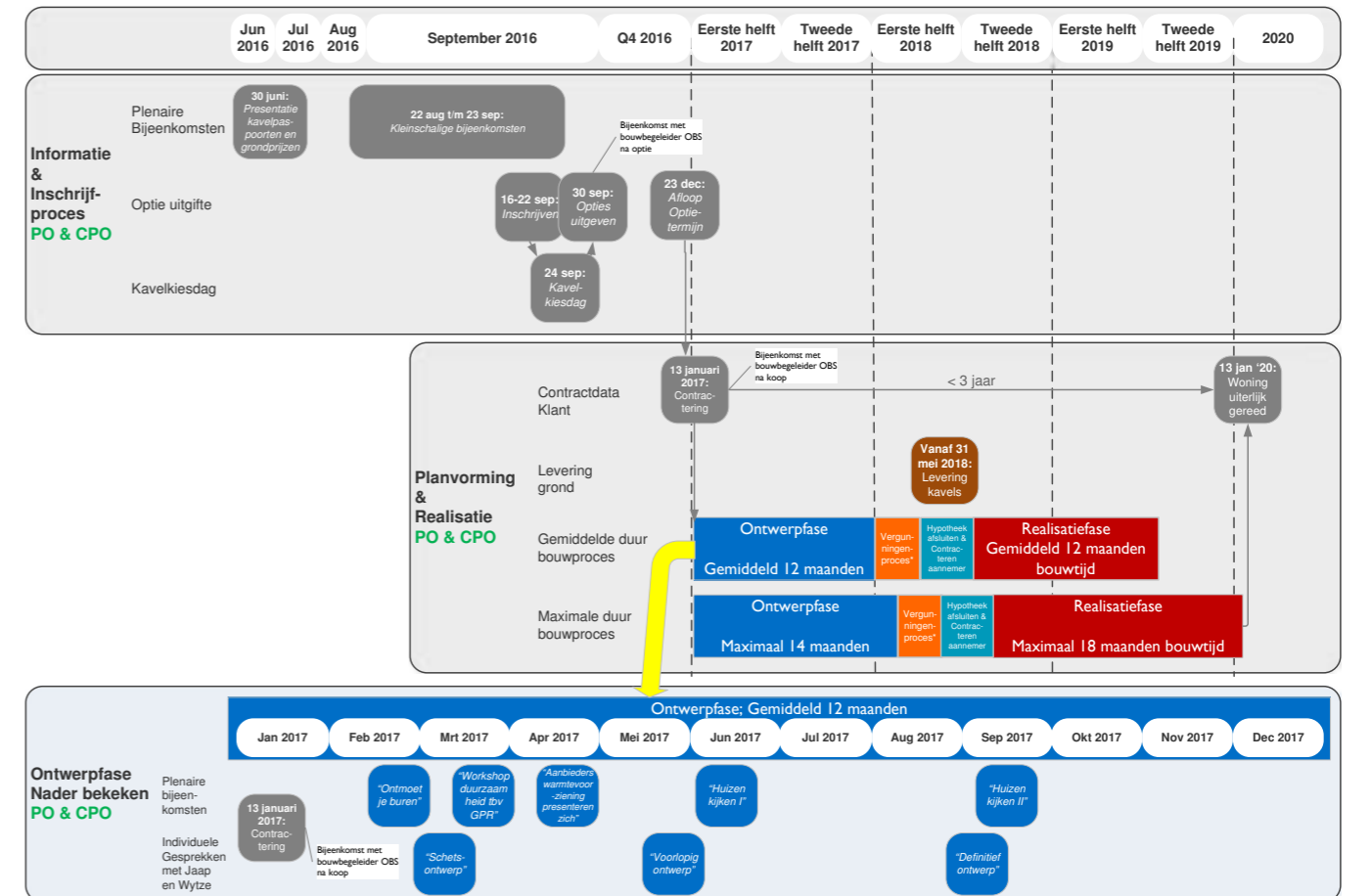
De kavels zijn vanaf 31 mei 2018 bouwrijp.

Hiertoe is de navolgende (globale) planning opgesteld:

Onderwerp	datum
Aanbieding Kavelpaspoort	juli 2016
Kavelkiesdag	september 2016
Koopovereenkomst	januari 2017
Uitvoeringsontwerp gereed	december 2017
Omgevingsvergunning	januari 2018
Aannemer gunnen/financiering	mei 2018
Levering kavel	na mei 2018
Start bouw	na juni 2018

Proces Zelfbouw kavels Van Leeuwenhoekkwartier Noord, veld 3

versie 22-6-2016



*Vergunning kan in 3 weken worden verleend (excl. 6 weken bezwaartermijn), indien voldaan wordt aan voorwaarden experiment externe kwaliteitsborging (zie ook bijlage 8).

8. UITGIFTESTRATEGIE EN LOTING

De zelfbouwkavels in de velden 3.2 en 3.3 zullen door OBS rechtstreeks worden verkocht aan de toekomstige bewoners. Dit kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden bij de grondverkoop. In de verkoopvoorwaarden is ook een zelfbewoningsverplichting opgenomen. Dit impliceert dat de (beoogd) kavelkoper zelf ook het uiteindelijke gebouw dient te betrekken. Dit om speculatieve verwerving van de kavels te voorkomen. Het staat deze perso(o)n(en) vrij om vervolgens woningen/ruimtes e.d. aan anderen aan te bieden (binnen zijn pand), zolang hij er zelf ook gaat wonen. De kavels worden individueel verkocht of aan een groep particulieren tezamen. Bij groepen is een kopersvereniging op het moment van het ondertekenen van het koopcontract noodzakelijk. Bij het nemen van een optie nog niet.

Om dubbele inschrijvingen te voorkomen worden ook levenspartners en beoogd samenwerkingspartners (in een groep) geregistreerd bij inschrijving.

Inschrijving, kavelkiesdag en optie

Gedurende de periode 16 tot en met 22 september tot 12.00 uur, is het mogelijk in te schrijven op de kavels. Er zijn drie soorten kavels. De kavels aan de parkzijde (parkkavels) die door de kleinere schaal uitermate geschikt zijn voor individuele kavelkopers of met een kleine groep.

Een kavel voor een urban villa met een vaste maat. En de kavels aan de Nieuwe Gracht (de grachtkavels). Deze kavels zijn door de grotere maximale afmetingen uitermate geschikt voor groepen, maar zeker ook geschikt voor individuele kavelkopers. Zie onderstaande tekening voor een indicatieve maatvoering voor de zelfbouwkavels.

Uitgifteproces

Op basis van de reacties op het concept kavelpaspoort is het uitgifteproces definitief gemaakt. De uitgebreide spelregels over de inschrijving, uitgifte, loting en kavelkiesdag, kunt u downloaden op www.nieuwdelft.nl. De Park- en de Grachtkavels hebben elk hun eigen proces. De doorlooptijd tot aan sluiten van de koopovereenkomst is gelijk. U mag per gezin/huishouden/groep één keer inschrijven. U kunt hierbij inschrijven en meeloten voor de drie verschillende kavels. Voor elke kaveltipe vindt een separate loting plaats. De optie-uitgifte vindt vervolgens volgtijdelijk plaats; parkzijde, urban villa, grachtzijde.

Voor de kavels geldt dat deze in principe worden uitgegeven met een kavelij (uitgeven in stroken van 0,3 meter breedte). Alleen de Urban Villa kavel heeft een vaste maat.

Op basis van een loting (die altijd plaatsvindt om de volgorde van keuze te kunnen bepalen) worden de mensen op de kavelkiesdag uitgenodigd en mogen ze hun kavel uitkiezen. Dit wordt direct vertaald naar een optiecontract. Aan tafel komen en kiezen impliceert het voldoen van de optievergoeding van €750,-/€1.000,-, die van de koopprijs wordt afgetrokken bij afname. Als u afziet van de koop van de kavel bent u de optievergoeding kwijt. Door het ondertekenen van de optieovereenkomst, wordt ook direct ingestemd met de inhoud van het concept koopcontract dat u vooraf kunt downloaden en uitgereikt krijgt. Na die 12 weken dient de optie te worden omgezet naar een koopovereenkomst. Bij het sluiten van de koopovereenkomst wordt een verplichting van 10% van de koopsom aangeaan (wettelijke maximum). Deze 10% hoeft niet direct te worden voldaan. Tegen een jaarlijkse vergoeding van 5% (over 10% van de kavelprijs) kan een uitgestelde betaling worden verkregen. Een bankgarantie voor die 10% wordt ook geaccepteerd.

Parkkavels

Parkkavels; de maatvoering van de kavels is flexibel en dient binnen de bouwvelop (bijlage 1) gekozen te worden. Er moet bij afwijkende kavelmaten een courante restmaat overblijven (minimaal 5,40 meter). Zolang de individuele uitstraling gehandhaafd blijft kan er ook een dubbele kavel van maximaal 2 keer 8,10 meter worden afgenomen. Het gaat hier in dat geval per definitie om meer dan 1 woning. U dient hiervoor gezamenlijk in te schrijven als groep.

Grachtkavels

Grachtkavels; de maatvoering van de kavels is flexibel en dient binnen de bouwvelop (bijlage 1) gekozen te worden. Er moet bij afwijkende kavelmaten een courante restmaat overblijven (minimaal 8,10 meter). De urban villa-kavel heeft een vaste maat (20,4 bij 16,0 meter). In de loting krijgen initiatieven die een niet woonfunctie in hun plan hebben een preferente positie.

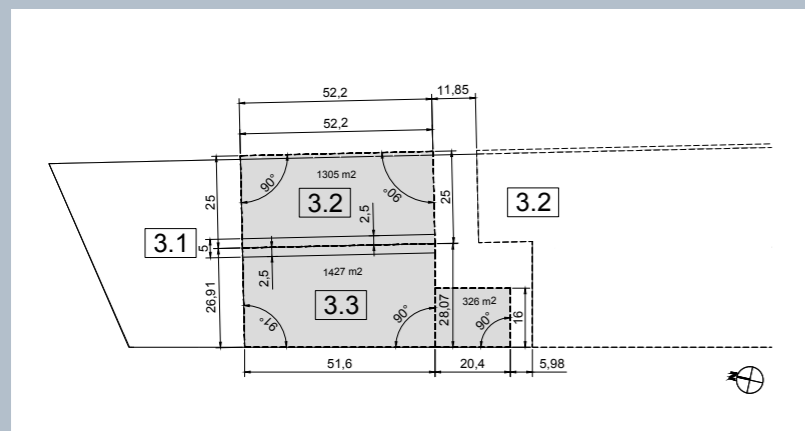
Voor de grachtkavels geldt dat we op de kavelkiesdag de kans bieden om als geïnteresseerde individuen of groep(en) in te schrijven voor 1 van de kavels. Na die 12 weken dient de optie te worden omgezet naar een koopovereenkomst.

Dit kan in geval van een groep door te voldoen aan de voorwaarden:

- Er moet een vereniging (in oprichting) zijn met een bestuur en gegadigden voor minimaal 40% van het aantal woningen in het plan. Bij een oneven aantal ronden we naar boven af.
- Een schetsmatig plan (waaruit in ieder geval het aantal woningen, de oppervlakte en de ruimtelijke haalbaarheid binnen het kavelpaspoort blijkt).
- Een plan van aanpak voor het vervolgproces.
- Hoe wordt de zelfbouwgroep compleet gemaakt? Wat zijn de onderlinge afspraken (zoals exit- en toetredingsregels)?
- Opzet globale stichtingskosten en financieringsopzet (inclusief financieringsverklaring/berekening leencapaciteit bank).
- Toelichting betrokkenheid en rolverdeling adviseurs.

Indien door de groep aan alle voorwaarden wordt voldaan voor afname wordt de optievergoeding teruggestort. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, krijgt men de optievergoeding niet retour.

Voor alle kavels geldt de zelfbewoningsplicht (als anti-speculatiebeding). Voor groepen/verenigingen impliceert dit dus dat de groep uit toekomstige bewoners moet bestaan, die zich uiteraard kunnen laten bijstaan door een adviseur. De adviseur maakt geen onderdeel uit van de groep (en treedt dus ook niet toe tot de juridische entiteit die de optie/kavel afneemt).



Afbeelding 8.1: Indicatieve maatvoering zelfbouwkavels

9. RUIMTELIJKE ORDENING EN BEELDKWALITEIT

Het bestemmingsplan voor dit deel van het Van Leeuwenhoekkwartier is op 17 december 2015 als Bestemmingsplan Van Leeuwenhoek Noord door de gemeenteraad van Delft vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk. Dit bestemmingsplan is vanzelfsprekend het ruimtelijke kader waarbinnen de plannen voor deze kavel moeten worden ontworpen en kan worden geraadpleegd via: www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan is nodig om een omgevingsvergunning voor de gebouwen te kunnen verlenen. Aanvullend op het bestemmingsplan is dit kavelpaspoort, als onderdeel van de koopovereenkomst, opgesteld. Om tot realisatie te komen van de woning dient aan de voorwaarden van zowel het bestemmingsplan als dit kavelpaspoort te worden voldaan. Het kavelpaspoort is zo opgesteld dat het nooit tegenstrijdig kan zijn met het bestemmingsplan. Voor afwijkingen op het kavelpaspoort kan een onderbouwd verzoek bij OBS worden ingediend. De directeur van OBS kan hiertoe vervolgens goedkeuring geven namens het college van B&W.

Beeldkwaliteit

Voor de ontwerpen in het Van Leeuwenhoekkwartier is de Welstandsnota uit november 2013 van toepassing. Deze Welstandsnota is te downloaden van de gemeentelijke website. Bij de begeleiding van planvorming spelen de stadsbouwmeester en de stedenbouwkundig supervisor een rol. Gedurende het ontwerpproces zullen de stedenbouwkundig supervisor en de stadsbouwmeester samen met OBS de uitwerking van het ontwerp binnen de regels van het kavelpaspoort blijven toetsen en bewaken. Op het niveau van een definitief ontwerp en in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het uitgewerkte bouwplan met een advies van stadsbouwmeester en supervisor aan Welstand ter goedkeuring worden voorgelegd. Voor een nadere toelichting: zie bijlage 9 'Werkdocument beeldkwaliteit Van Leeuwenhoekkwartier'.



BIJLAGEN

INHOUD

1. Bouwveloppen Veld 3 - bureau Palmbout.
2. Factsheet Gesloten Bodemenergiesystemen
3. Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid.
4. Peilmaten bouwrijp maken.
5. Brochure aanvraag spoorwegvergunning.
6. Bereikbaarheid tijdens de bouw veld 3.
7. Inrichting omgeving veld 3.
8. Processchema Van Leeuwenhoekkwartier.
9. Werkdocument Beeldkwaliteit Zelfbouw veld 3 Van Leeuwenhoekkwartier.
10. Ontgravingsdiepte.



Nieuw Delft

Bouwenveloppen Veld 3 PO/CPO

27-06-2016

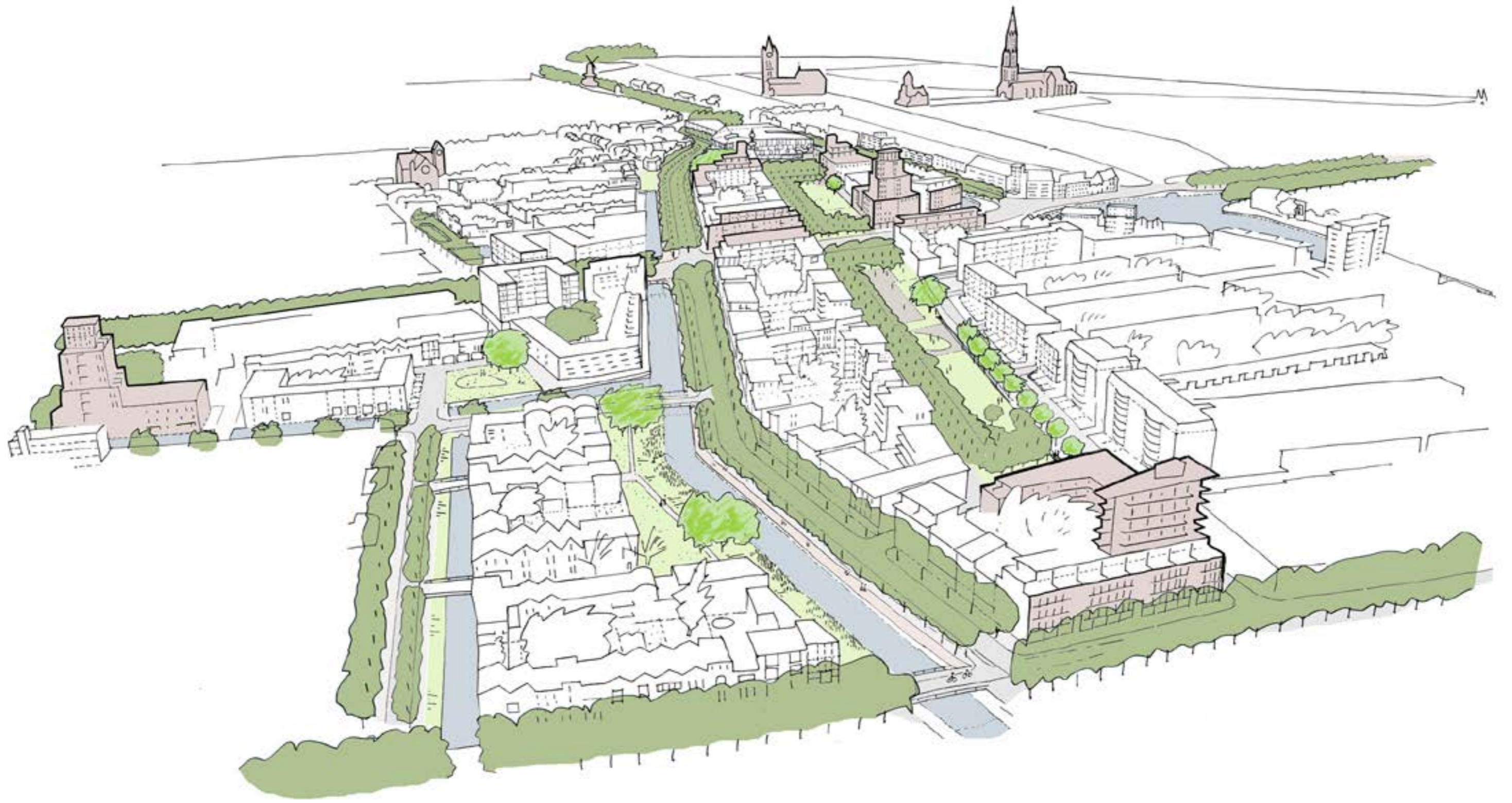
Deel 1: Context (informatief) *Masterplan Nieuw Delft*

Het plan definieert een ruimtelijk raamwerk van verbindingen. Een raamwerk dat de toekomstige ontwikkeling van het Spoorzone gebied faciliteert zonder exact voor te spiegelen en te definiëren hoe de toekomstige gebouwtypologie en architectuur eruit moet komen te zien. Het plan legt niet alles vast maar lokt ontwikkelingen uit. Het stedenbouwkundige plan moet in dat perspectief tot de verbeelding spreken en verleiden. Het ruimtelijke raamwerk zal een eigenstandige logica, kracht en schoonheid moeten hebben.

Bij de zoektocht naar die autonome kwaliteit hebben wij ons laten inspireren door het DNA van het Delftse stadsbeeld; de diepe perspectieven, de markante silhouetten en de stedelijke interieurs.

De lange lijnen in de noord-zuid richting dragen de ruimtelijke structuur van de historische stad en contrasteren met de discontinuïteit en het pragmatisme van de verbindingen in de oost-west richting. Een prachtige ruimtelijke structuur die lijkt op dat van een textielweefsel met in één richting de dragende inslag en in de andere de differentiatie en kleurenrijkdom van de inslag.

BIJLAGE 1



3D-beeld vanuit het zuiden

De hoofdplanstructuur van het masterplan is uitgewerkt tot een robuust en autonoom ruimtelijk raamwerk van watergangen, verkeerslijnen en groengebieden. Een raamwerk dat niet alleen de omringende stadsdelen verbindt maar ook de mogelijkheden om de verschillende planfragmenten een eigen kleur te geven maximaliseert. Last but not least vormt het raamwerk een sterk ruimtelijk kader voor het tijdelijk gebruik van "de lange leegte" die het plangebied wellicht nog jaren zal zijn.



Essentiekaart (bron: IOP, vastgesteld november 2013)

Stadsbeeld

De hoofdstructuur en de programmering van het plan maakt het mogelijk om initiatieven van verschillende programmatische aard en korrelgrootte gelijktijdig te faciliteren. Op basis van ontwikkelingsstrategieën gebaseerd op de specifieke kleur en karakteristiek van de drie plandelen kan, wanneer aan de orde, op meerdere plaatsen tegelijk worden gestart. In alle plandelen is bovendien gezocht naar de mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkeling door particulieren naast de meer traditionele vormen van collectief opdrachtgeverschap.

Het Van Leeuwenhoekkwartier

Het stadsbeeld van "Zicht op Delft" wordt hier gevormd door "de hoeksteengebouwen". Robuuste stadsgebouwen op de koppen van de lange bebouwingsstroken, die als boekensteunen de rijen individuele woonhuizen begrenzen. De Hoeksteengebouwen vragen door hun schaal en complexiteit om een vorm van collectief opdrachtgeverschap. Bovendien fungeren ze door hun gebouwde parkeervoorzieningen als kwartiermakers en aanlegsteigers voor de kleinere particuliere ontwikkelingen.

De forse hoeksteengebouwen zijn minimaal 6 lagen hoog en maximaal 12 lagen hoog. Boven de 6e laag hebben de hoeksteengebouwen een 7e laag met een setback. De eerste 6 lagen verankeren de hoekstenen in de stedelijke ruimte en verbindt ze met de schaal van de aangrenzende bebouwing. Het systematisch gebruik van de setback boven de 6e laag viert de mogelijkheden om uitbundig te genieten van het uitzicht op het stadsilhouet.

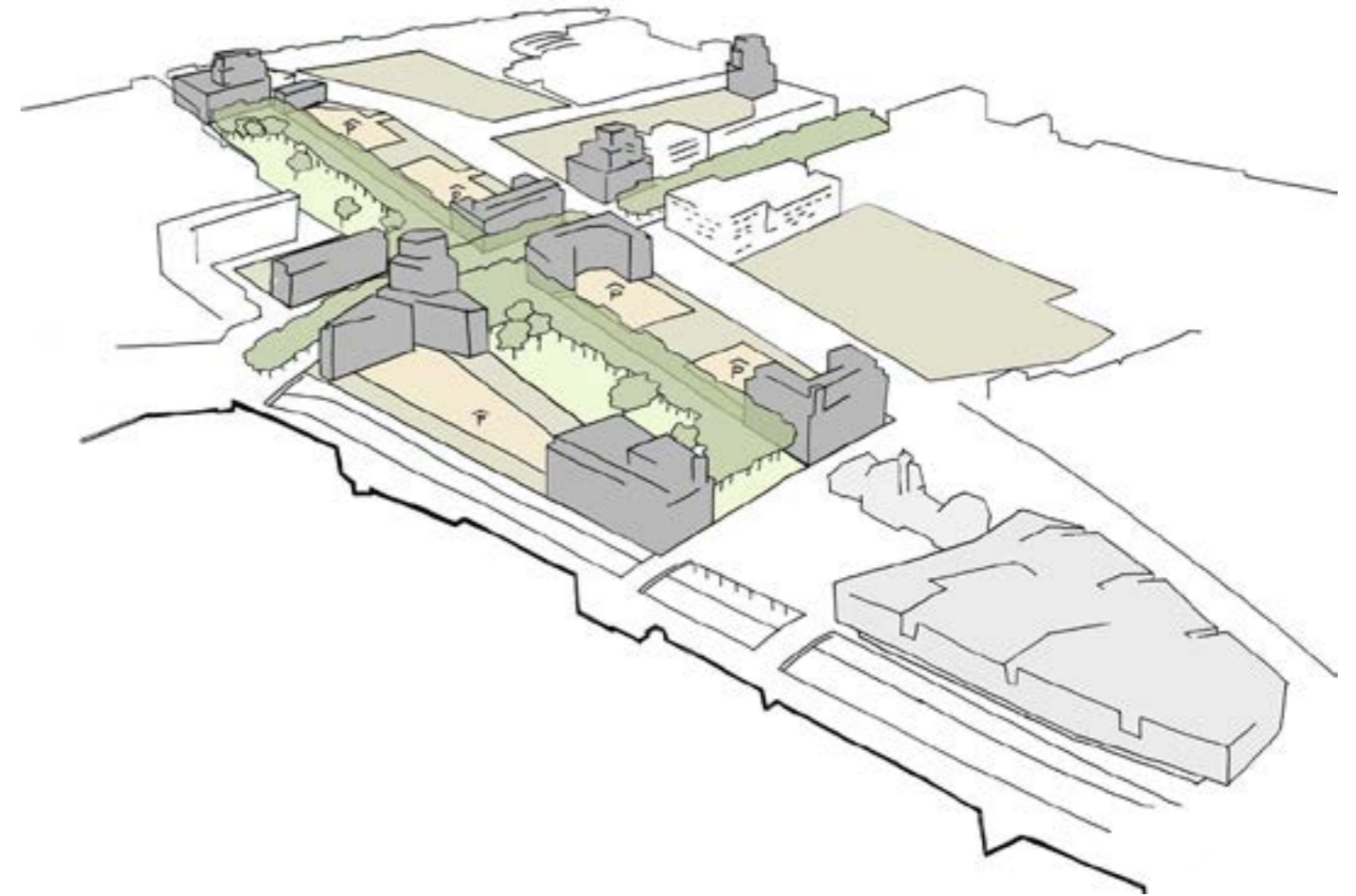




Foto maquette plan Palmhout, 'Zicht op Delft'. (Basis van het huidige referentieplan & Essentiekaart uit het IOP, 2013)

De architectuur

“Zicht op Delft” borgt de architectonische kwaliteit door een in opzet eenvoudige en klassieke set principes of thema's. Deze klassieke thema's bemiddelen tussen de stedelijke ruimte en de gebouwen en kunnen los van stijl sturing geven aan het langjarige realisatieproces.

Voor de drie plandelen gelden dezelfde overkoepelende architectonische thema's. Het historische Delft is een stad met overwegend gemetselde gebouwen ontsloten door monumentale entrees en de karakteristieke “Delftse stoep”. Bovenop dit basement bestaat het stadsbeeld uit gemetselde gevelvlakken met grote regelmatige en meest verticale raamopeningen. Dit vlak wordt beëindigd door een fors gedimensioneerde dakgoot. In het geval van een derde laag kent deze kleinere raamopeningen die samen met de dakgoot en de dakvorm de kroonlijst vormen die het gebouw beëindigt. Deze telkens terugkerende ordeningsprincipes zijn ontleend aan de klassieke principes van de architectuur en dragen op subtiele en haast onderhuidse wijze zorg voor samenhang en rust in de stedelijke ruimte. De driedeling van het gevelbeeld in een basement, een piano nobile en de kroonlijst vormt een canon die springlevend is. Een canon die om aandacht en reactie vraagt los van welke architectuurstijl door de individuele architect wordt beleden. Het gaat bij het ontwerpen van die reactie niet om het zielloos opvolgen van regels maar om het eigentijds vertalen of reageren op deze klassieke ordeningsprincipes.

De gebouwen zijn in hoofdzaak gemetseld. De transparantie van het gevelvlak van de piano nobile, de verdiepingen tussen begane grond en kroonlijst is hierbij cruciaal voor de beleving van het stadsbeeld. Een open en toegankelijk stadsbeeld vraagt om een percentage

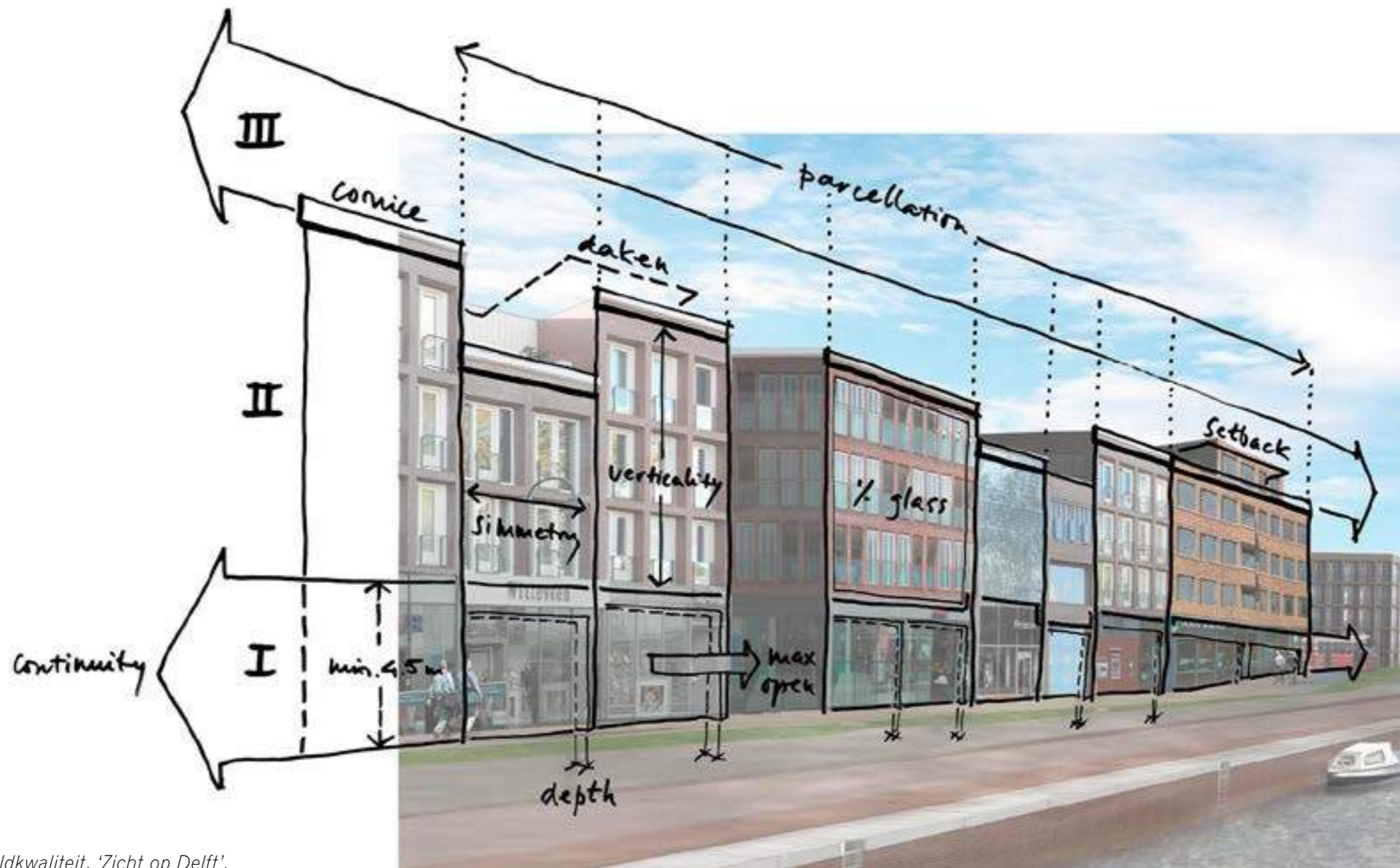
van minimaal percentage van om en nabij de 45% aan raamopeningen in het gevelvlak van de verdiepingen. Dit markeert de subtiele grens tussen een gesloten gemetseld vlak met gaten en een transparant ogend gemetseld raster rondom raampartijen. De gevels van de begane grond en “de kroonlijst” onttrekken zich aan deze transparantieregels.

Het basement, de begane grond van ieder gebouw regelt de wijze waarop het gebouw is aangesloten op de openbare ruimte van de stad. Ontsluiting, publieke toegankelijkheid, oriëntatie van de aangrenzende ruimtes op de straat worden in dit deel van de gevel vormgegeven. De architectuur van de begane grond laag geeft vorm aan het gebruik en de directe beleving van de stad door de bewoner en de passant. Dit vraagt om een extra architectonische articulatie. Extra hoogte van de begane grond (bij publieke functies 1,5 tot 2 lagen), het gevelvlak iets terugliggend ten opzichte van de hoofdmassa van het gebouw, een meer tactiek materiaalgebruik en een grotere transparantie dan het gevelvlak van de verdiepingen zijn middelen hieraan vorm te geven.

De articulatie van de dakrand en de dakvorm vormt het slotakkoord van de architectuur. Dit slotakkoord vraagt in ieder gebouw om aandacht en vormgeving. Het bepaalt de wijze waarop het individuele gebouw zich aftekent tegen de lucht en samen met zijn burens het daklandschap van de stad vorm geeft. De kroonlijst, de setback, het dakterras, de kapvorm, de duurzame materialisatie van het dak door de toepassing van daktuinen/terrassen en zonne-energieinstallaties zijn middelen waarmee deze beëindiging als een eigentijds slotakkoord kan worden vormgegeven.

Regels, briljante uitzonderingen en het gesprek

Deze aanzet voor architectonische uitwerkingsregels levert inspiratie en sturing op in het langjarige proces van uitwerking. Thema's of regels om de architectonische kwaliteit aan te toetsen zijn echter alleen productief als er in het proces zelf sprake is van interactie tussen diegene die de thema's aanreikt en de architecten en opdrachtgevers die er mee werken. De thema's en uitwerkingsregels richten zich op samenhang tussen de gebouwen onderling en de gebouwen en de stedelijke ruimte. Ze leveren een grondtoon op voor het plan Delft Spoorzone. Net zoals de Delftse binnenstad naast een grondtoon ook prachtige uitzonderingen kent zal Zicht op Delft ruimte moeten bieden voor uitzondering en verbetering. Regels moeten verdere aanscherping van de ambities, innoverende initiatieven of de geniale afwijking nooit onmogelijk maken. Alles wat beter is dan de regel moet omarmt worden. Het kunnen maken van de afweging of iets beter is vraagt om vrijmoedigheid en interactie tussen de actoren in het proces zelf. Het nadenken over intensieve planbegeleiding en supervisorschap die open minded blijft tijdens de realisatie van het project hoort bij het vormgeven en borgen van de toekomstige architectonische kwaliteit. Het organiseren van een dergelijke vorm van persoonlijke kwaliteit, continuïteit en betrokkenheid is ons inziens essentieel bij langjarige gebiedsontwikkeling die mikt op duurzame kwaliteit.



Regels Beeldkwaliteit, 'Zicht op Delft'.



Referentiebeelden 'Delftse Architectuur', 'Zicht op Delft'.

Kwaliteitsborging in het proces van planontwikkeling.

In het proces van planontwikkeling wordt, met behoud van de individuele inbreng en keuzevrijheid van de zelfbouwer en de projectontwikkelaar, gestreefd naar een zo goed mogelijke borging van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Met name de samenhang tussen architectonische uitwerking en stedenbouwkundige context staat hierbij centraal. Naast kavelpaspoorten, bouwregels en beeldkwaliteitthema's zijn architectenkeuzen en planbegeleiding in het planproces zelf van doorslaggevend belang.

Architectenselectie

Voor het bereiken van de beoogde hoge ruimtelijke kwaliteit van Nieuw Delft is de keuze van goede en geschikte ontwerpers van grote betekenis. Gelet op de individuele belangen van zelfbouwers/ontwikkelaars tegenover het gemeenschappelijke algemene belang van een mooi en samenhangend Nieuw Delft, is het van strategisch belang om het selectieproces goed en evenwichtig in te richten. De wijze van selectie van architecten voor Nieuw Delft is afgestemd op het type opgave. Er zijn 4 verschillende procedures.

1. Voor particuliere ontwikkeling met eindgebruikers (PO en CPO) geldt dat de stadsbouwmeester in overleg met de stedenbouwkundige supervisor vooraf aanbeveling doet voor architecten in de vorm van een referentielijst op basis van publieke oproep;
2. Voor particuliere ontwikkeling ten behoeve van eindgebruikers (PO en CPO), waarbij concrete ontwerpvoorstellen aangeboden worden, wordt de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit in een zo

vroeg mogelijk stadium door de stadsbouwmeester en de stedenbouwkundige supervisor getoetst aan het criterium hoogwaardige architectuur;

3. Voor beeldbepalende gebouwen (de zgn. boekensteunen) zal in beginsel altijd een tender of prijsvraag in de vorm van een meervoudige opdracht plaatsvinden. Voor de architectenkeuze zal de stadsbouwmeester in samenspraak met de stedenbouwkundig supervisor vooraf referentielijsten samenstellen;
4. Voor projectmatige ontwikkelingen geldt dat de architectenkeuze door de ontwikkelaar na overleg met de stadsbouwmeester en stedenbouwkundig supervisor op basis van diens referentielijsten zal plaatsvinden;

De referentielijsten van de stadsbouwmeester en stedenbouwkundig supervisor zijn niet dwingend maar richtinggevend voor het gevraagde kwaliteitsniveau en de geschiktheid van de te kiezen architect.

Particuliere planontwikkeling & begeleiding

Het planproces en de planbegeleiding zal op het punt van ruimtelijke kwaliteit gedurende het gehele ontwikkelingstraject helder en consistent moeten zijn. In de kavelpaspoorten wordt duidelijk aangegeven waaraan zelfbouwers en ontwikkelaars zich op het punt van ruimtelijke voorwaarden moeten houden. Hierbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen eisen en aanbevelingen in de bouwregels c.q. de bouwvelop. De planbegeleiding wordt verzorgd door de stadsbouwmeester en de stedenbouwkundig supervisor. De eisen en aanbevelingen zijn door Welstand vooraf geaccordeerd, waardoor zij in het geval van zelfbouwers (PO en CPO) bij de omgevingsaanvragen slechts een globaal toetsende rol spelen.

Projectmatige planontwikkeling & begeleiding

Voor projectmatige ontwikkeling geldt de gebruikelijke procedure van Kwaliteitskamer en Welstandcommissie. Gedurende het ontwerpproces zal de stedenbouwkundig supervisor de uitwerking van het ontwerp binnen de regels van het kavelpaspoort toetsen en bewaken. Tussen schets- en voorlopig ontwerp zal de Kwaliteitskamer een presentatie krijgen van deze uitwerking. Tenslotte zal op het niveau van een definitief ontwerp en in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning het uitgewerkte bouwplan aan Welstand ter goedkeuring worden voorgelegd. Het proces van architectenselectie en planbegeleiding zal vooraf worden opgenomen in de overeenkomst(en) die gesloten worden met particuliere initiatiefnemers en de professionele marktpartijen.

Nieuw Delft

Stedenbouwkundig referentieplan versie: maart 2014



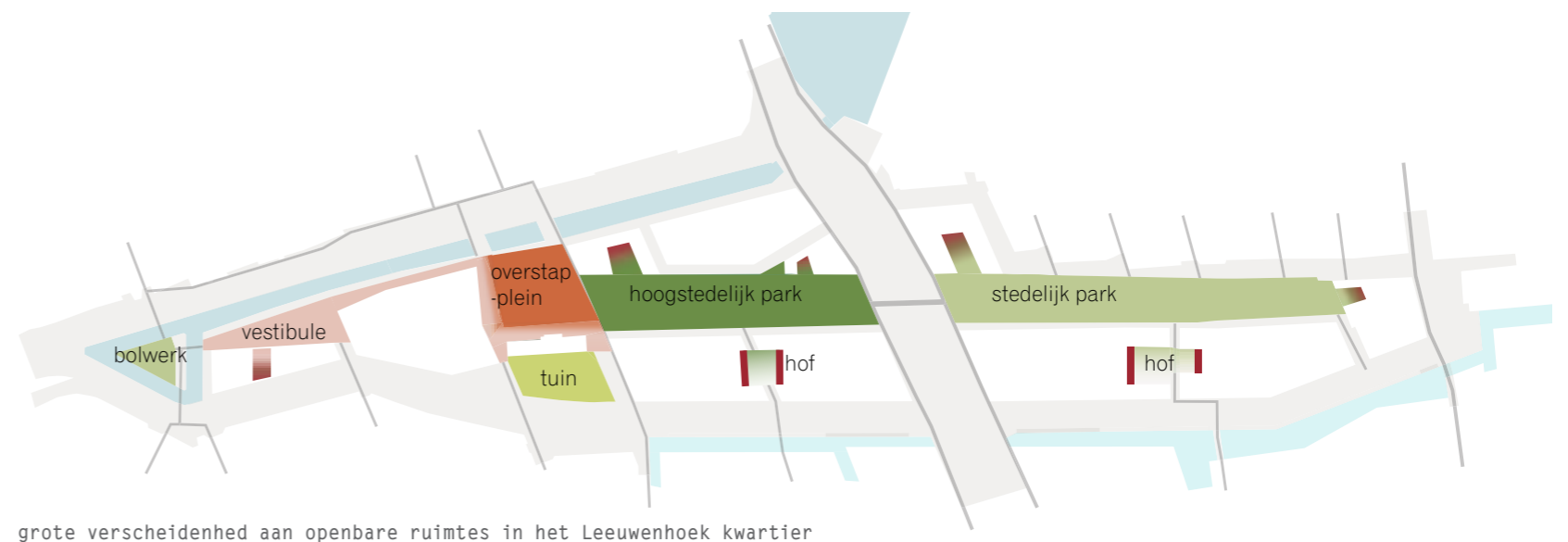
Openbare Ruimte Van Leeuwenhoekkwartier.

Het netwerk van Nieuw Delft van openbare ruimtes bestaat behalve uit de straten, pleinen en parken van Nieuw Delft uit de overgang naar mogelijk toekomstige (semi) publieke ruimtes in de gebouwen. De openbare ruimte van de stad wordt gekoppeld aan (semi) openbare ruimtes waar divers programma te vinden is. De stationshal met veel winkels, de tuin als terras achter het voormalige station en de atria langs het park met een filmhuis, grand café of andere functies. De kaart toont waar de kansen liggen voor het direct verbinden van het openbare netwerk van Delft aan de semi-publieke interieurs van aangrenzende gebouwen.

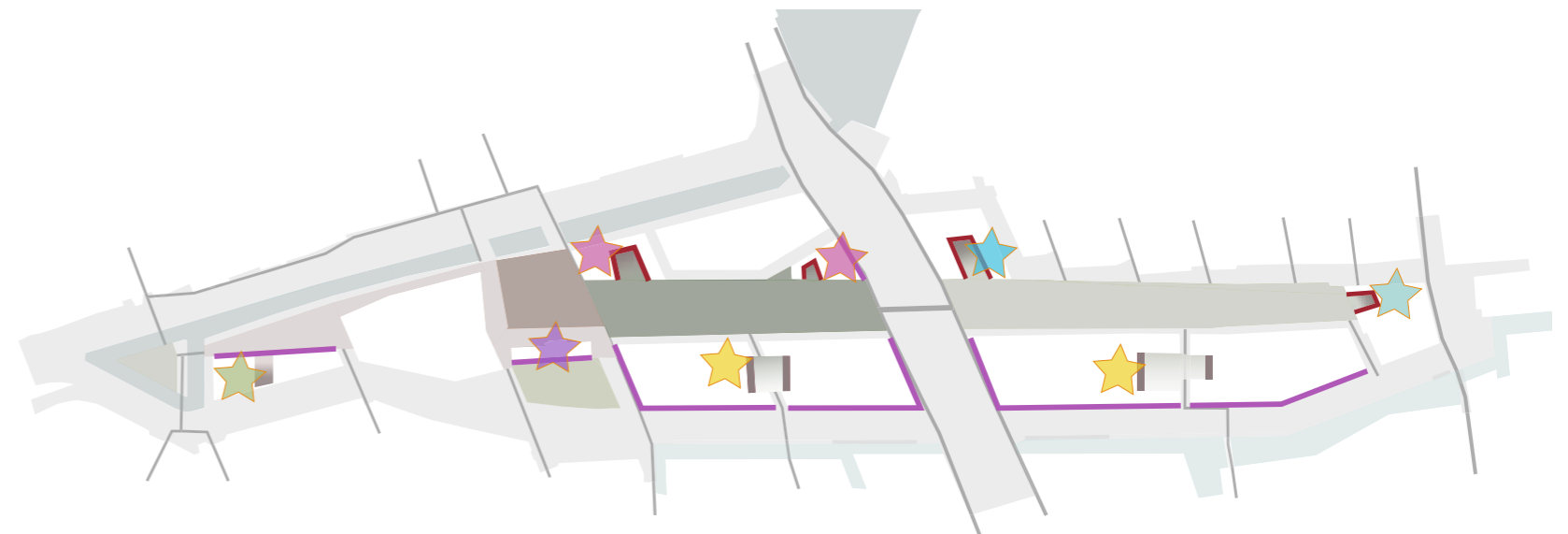
Het raamwerk van openbare ruimtes is hiervan de drager. Binnen dit raamwerk onderscheiden we verschillende karakteristieken.

- De Vestibule; entreeplein tussen stationsplein en het centrum van Delft
- Het Overstapplein; een overzichtelijk en efficiënt georganiseerd busplein
- De Tuin; semi-openbare tuin met een sterke koppeling met het hergebruik van het voormalige station
- Hoogstedelijk park; intensief gebruikt park als centrale ruimte van het Van Leeuwenhoekkwartier.
- Stedelijk park; park voor de omliggende buurten
- De Hoven; besloten hoven gekoppeld aan een doorsteek door de langgerekte bouwblokken van het Van Leeuwenhoekkwartier.

Deze verschillende openbare ruimtes geven specifieke vestigingsvoorwaarden voor mogelijke toekomstige publieksfuncties in het Van Leeuwenhoekkwartier. In de gebiedsontwikkeling zal het erom gaan deze kansen voor interessante stedelijke programmering van het gebied ook daadwerkelijk aan te grijpen.



grote verscheidenheid aan openbare ruimtes in het Leeuwenhoek kwartier



aantrekkelijke locaties verbonden aan openbare ruimtes in het Leeuwenhoek kwartier, openbare ruimte in combinatie met het juiste programma: City Lounge



Raamwerk van openbare ruimtes in het Van Leeuwenhoek kwartier (bron: 'Nieuw Delft, City Lounge')

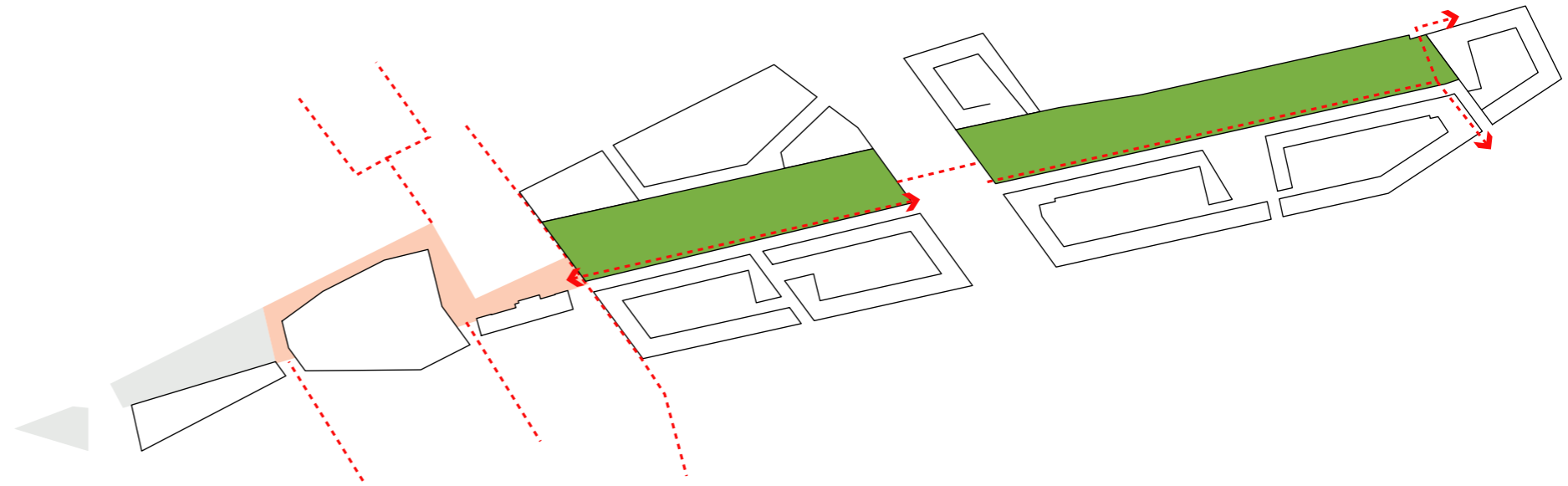
De rapportage 'City Lounge' geeft een inspirerende doorkijk op het karakter en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in Nieuw Delft. Voor Veld 3 is de uitwerking van het stadspark, het overstaplein en de relatie van de gebouwen langs de westrand met het park relevant. In deze concept randvoorwaarden zijn de onderwerpen Overstaplein, Hoogstedelijk park en Doorsteek uit de rapportage 'City Lounge' opgenomen.

Overstaplein

Het Overstaplein is sterk functioneel ingericht. Het is een transferruimte op het dak van de fietsenstalling waar bussen en taxi's af en aan rijden om de stationsomgeving te verbinden met de omliggende wijken en gemeentes.

In de randen van het plein is ruimte om de verblijfskwaliteit te vergroten. Allereerst de rand van het iets hoger gelegen park dat aan het overstaplein grenst. Deze grens tussen park en plein kan worden aangegrepen voor een detaillering die de verblijfskwaliteit van het plein kan verhogen. In de twee andere randen van de pleinruimte kan meubilair worden toegevoegd dat zich verhoudt tot de maat en schaal van het stationsplein. Een groot en langgerekt zitelement langs de rand van het station en in het verlengde van het aangrenzende park groenaanplant voor het voormalige stationsgebouw.

Verlichting kan er voor zorgen dat dit vrijwel volledig verharde plein 's avonds en 's nachts een prettige verblijfsruimte blijft om op de bus te stappen of naar het station te gaan.



Busplein vaak zeer functioneel en "hard"ingericht (referenties Amersfoort, Eindhoven)



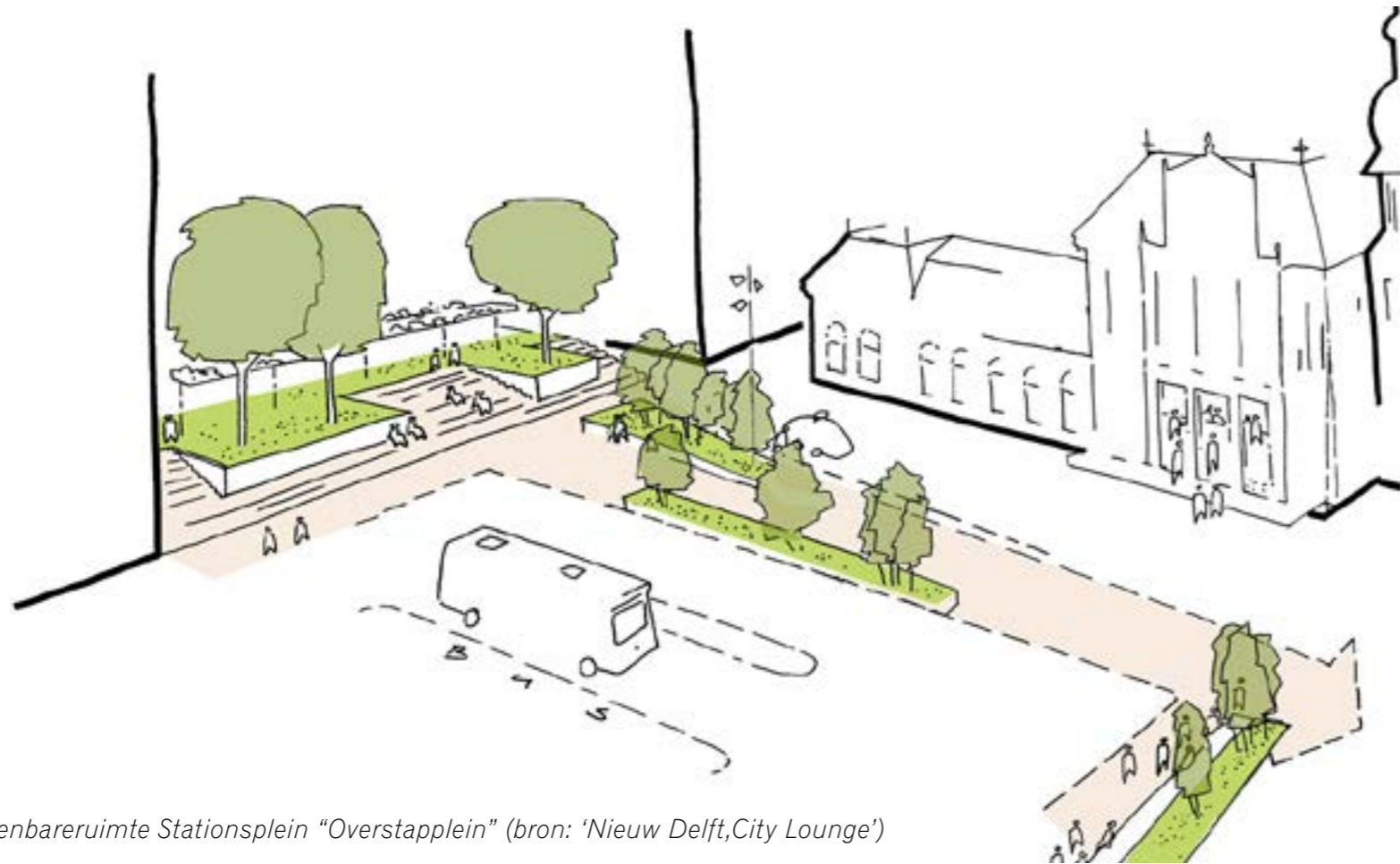
plein met groen en verblijfskwaliteit langs de randen



zitelement in verhouding met de grootte van het plein



verlichting verzacht "harde"openbare ruimte in de avond



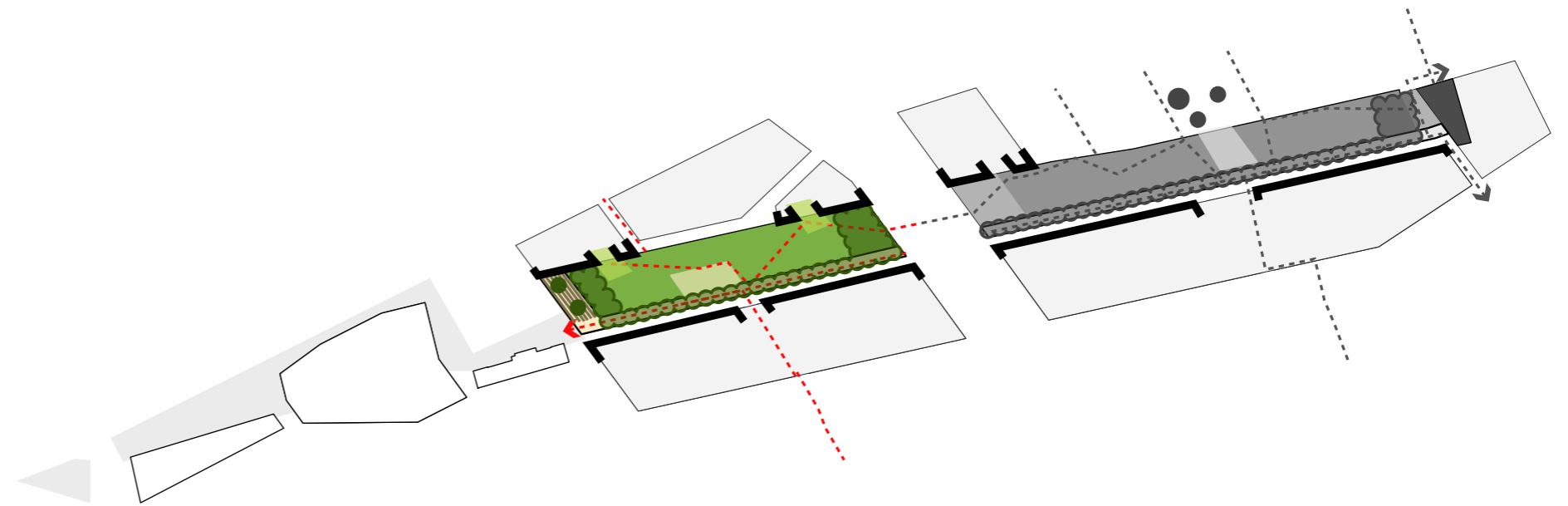
Impressie en schets openbareruimte Stationsplein "Overstaplein" (bron: 'Nieuw Delft, City Lounge')

Hoogstedelijk park

Deze langgerekte ruimte op het dak van de spoortunnel is een uitgelezen kans om een hoogwaardig en stedelijk park te realiseren in hartje Nieuw Delft.

Vanaf het Overstaplein gezien ligt het eerste deel van het park ongeveer 1,3 meter hoger. Een grote zittrap vormt hier de entree van het park. Bomen staan in de trap en brengen het groen van het park tot dicht bij het Overstaplein. Het reliëf verderop in het park volgt het reliëf van het dak van de tunnel, waardoor een enigszins schuin liggende ligweide op de zon ontstaat. De binnenruimtes van het park hebben een sterke omkadering met bomen, hierdoor is het park op ooghoogte groen met de bebouwing van de stad als decor.

De rand aan de oostzijde van het park sluit op twee plaatsendirect aan op de aangrenzende bebouwing. Hier kan de inrichting van het park worden ontworpen in directe verbinding met de functies op de begane grond van de bebouwing.



grasvlak als ligweide en informeel gebruik

ontmoetingstrap tussen park en busplein



Impressie openbareruimte Van Leeuwenhoekpark "Hoogstedelijk park" (bron: 'Nieuw Delft, City Lounge')

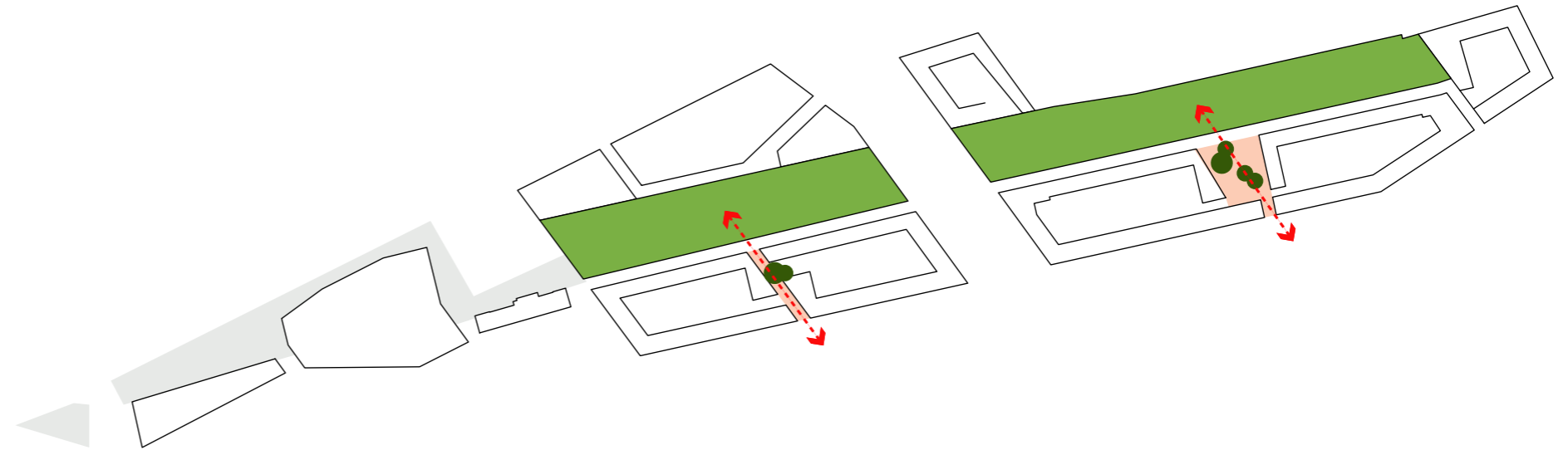
Doorsteek

In het centrum van Delft is er haaks op het meer formele patroon van de grachten een meer informeel netwerk van stegen en binnenhoven. In het bouwblok tussen Oude Delft en Phoenixstraat / Westvest zijn er ruimtes zoals het Bagijnhof, de Prinsenhof, de Phoenixtuin en de Barbarasteeg.

Dit stelsel van verbindende hoven is intiem en lijkt soms haast semi-openbaar van karakter. Ze hebben net terzijde van de hoofdstructuur van de grachten een aangename verblijfskwaliteit.

In de planopzet voor Nieuw Delft is hierop voortborduurd. De verbindingen tussen het Van Leeuwenhoekpark en de Nieuwe Gracht, zijn geïnspireerd op deze typisch Delftse ruimtes. Het groene karakter van het park loopt op een stadse manier het binnenhof in en verbindt het park met de Nieuwe Gracht.

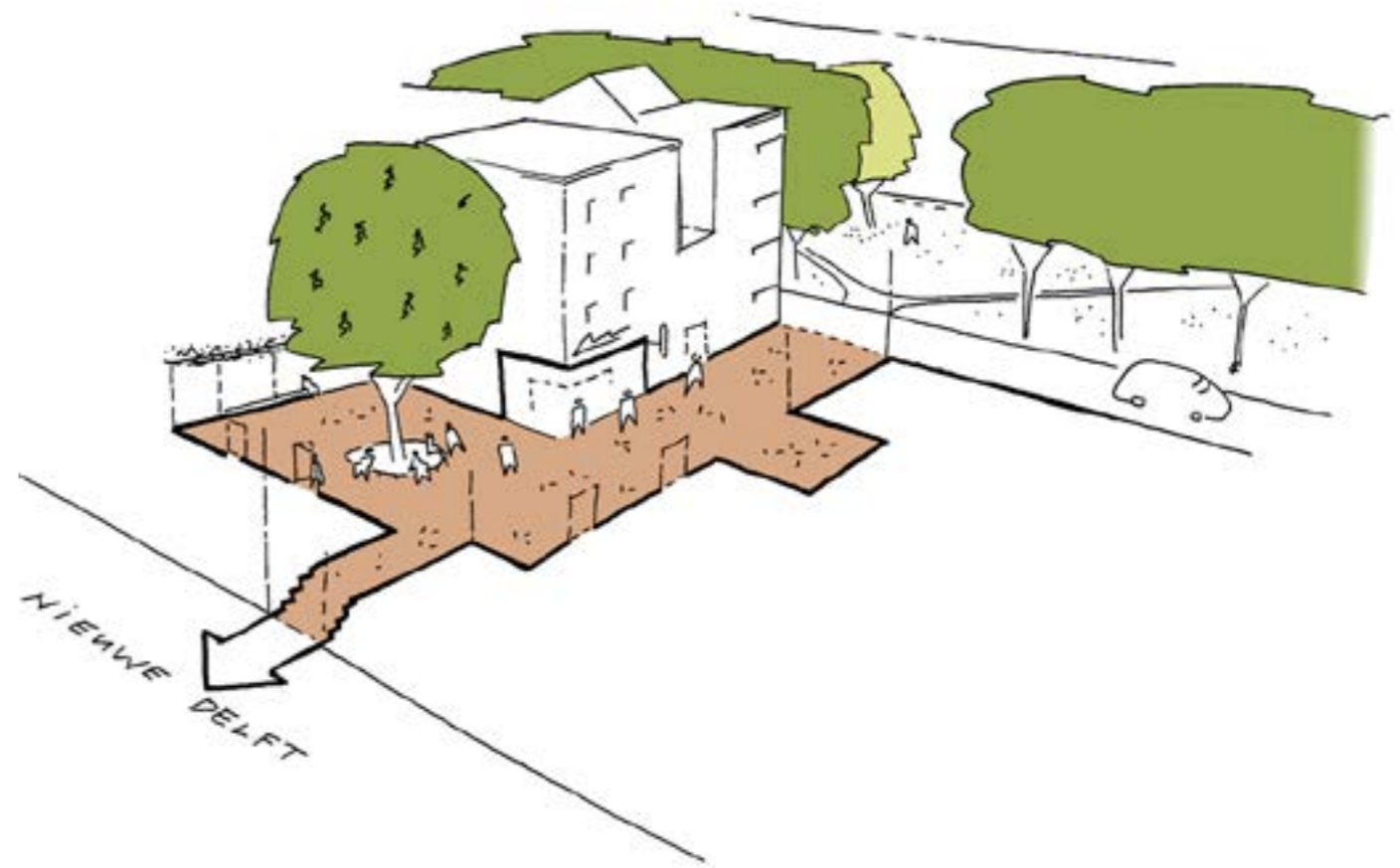
De twee verbindende stadsruimtes tussen park en Nieuwe Gracht worden ontwikkeld als een binnenhof. Aan deze intieme ruimtes liggen voordeuren van woningen en er is ruimte voor kleinschalige horeca functies passend bij de maat en verblijfskwaliteit van deze ruimtes.



binnenhof, restaurant (referentie, Delft Bagijnhof)



binnenhof, terras



binnenhof, terras (referentie Amsterdam, Amsterdams Historisch Museum)

binnenhof, verblijfsruimte aansluitend aan woningen (referentie Maastricht, Capucijnengang)

Deel 2: Bouwenvelop & Bouwregels Veld 3

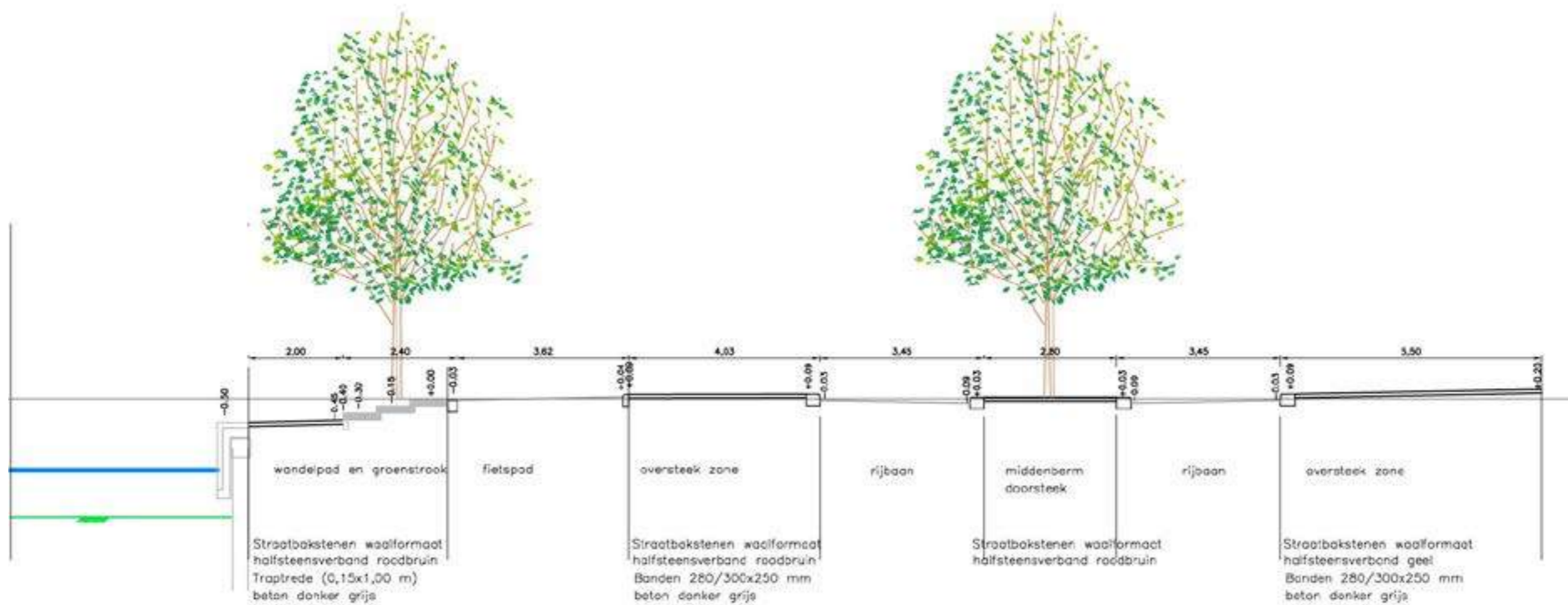
De context

De context van veld 3 wordt gevormd door de omliggende openbare ruimte. Achtereenvolgens het stationsplein en het park op de fietsstalling achter het station, het van Leeuwenhoekpark, de Ireneboulevard en de Nieuwe Gracht. Voor een deel is deze openbare ruimte al gerealiseerd: het Stationsplein, voor een deel ontworpen op D.O. niveau; de Ireneboulevard en voor een deel ontworpen op V.O. niveau: de Nieuwe Gracht en het Van Leeuwenhoekpark.

De maatvoering en contour van veld 3 liggen hiermee vast. De karakteristiek van de aansluiting van de bebouwing op het maaiveld ligt in de uitwerkingen van de omliggende openbare ruimte ook vast. Met name aan de parkzijde zal de exacte detaillering en uiteindelijke beeldkwaliteit van het park in de komende periode parallel aan de planontwikkeling van veld 3 verder worden uitgewerkt. Een aantal belangrijke uitgangspunten voor de aansluiting op het park ligt wel vast.

1. De straat tussen de bebouwing en het Van Leeuwenhoekpark is geen doorgaande straat maar een woonstraat. Deze woonstraat is enkel bereikbaar voor bestemmingsverkeer en dient niet als toegang voor de parkeervoorziening van Veld 3 (die vindt plaats vanaf de Nieuwe Gracht).
2. De grens tussen de woonstraat en het park wordt begrensd door een dubbele bomenrij die ruimtelijk het park aan de zuidzijde kadert en de lengte van het park benadrukt.
3. De losse kavels (niet de hoeksteen gebouwen) hebben een Delftsestoep als overgang met de openbare ruimte.





Doorsnede Nieuwearacht 1

A

Functies

Regels Veld 3

Voor de verschillende delen van Veld 3 gelden algemene regels. Daarnaast zijn voor de verschillende delen van veld 3 specifieke regels per locatie in het bouwblok van toepassing.

Voor de beeldkwaliteit van veld 3 gelden de volgende algemene regels:

Materiaalgebruik:

Het basismateriaal van de gevels is baksteen. In het kleurspectrum van oker tot bruinrood, in warme tinten (Delftse kleurenwaaier).

Transparantie:

De raamopeningen beslaan minimaal een oppervlakte van 45 % van de voorgevel. Dit levert een open en toegankelijk stadsbeeld op. Het percentage van 45 % markeert de subtiele grens tussen een gesloten, gemetseld vlak met gaten en een transparant ogend gemetseld raster rondom raampartijen.

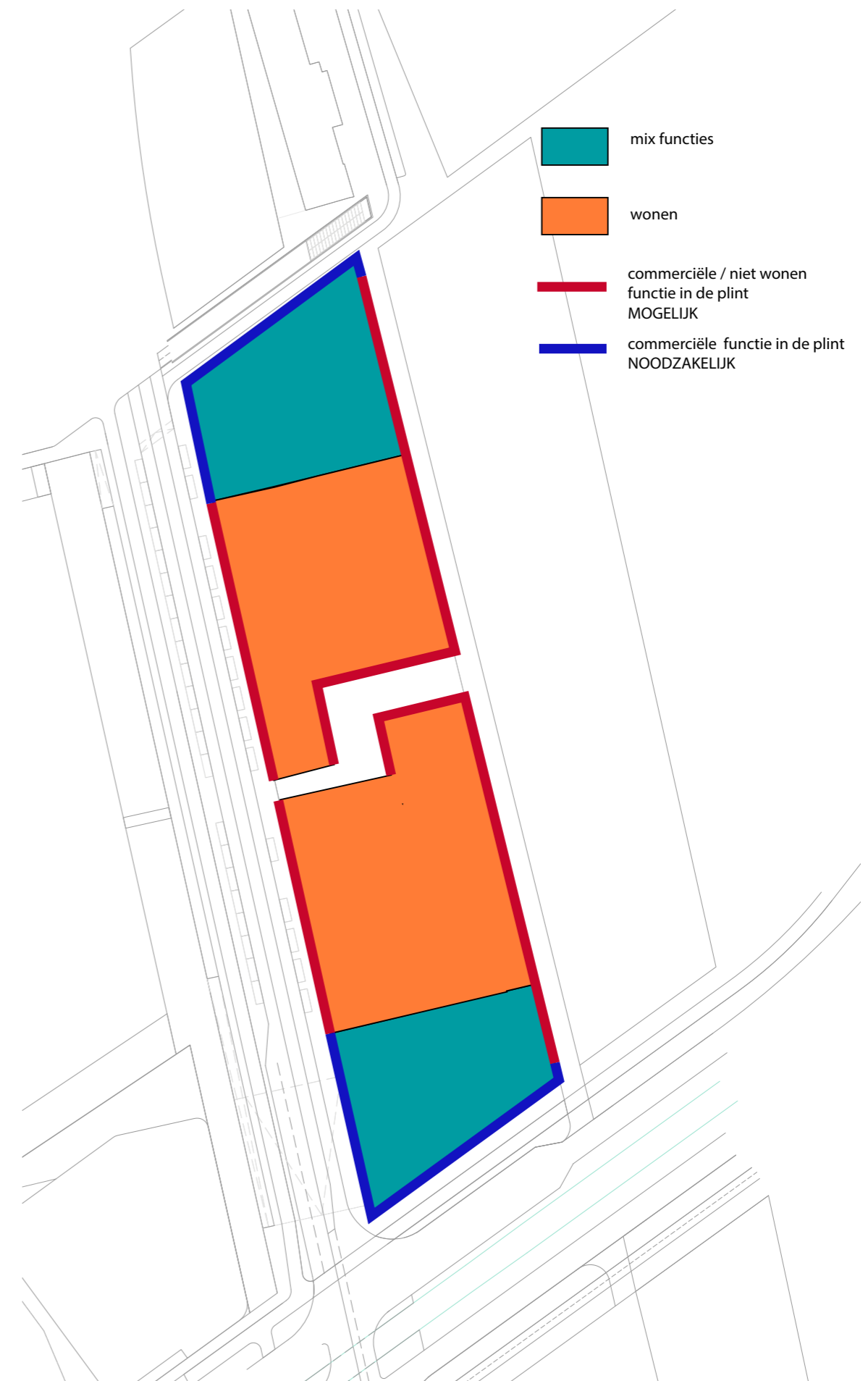
Dakrand/ Gevelbeëindiging:

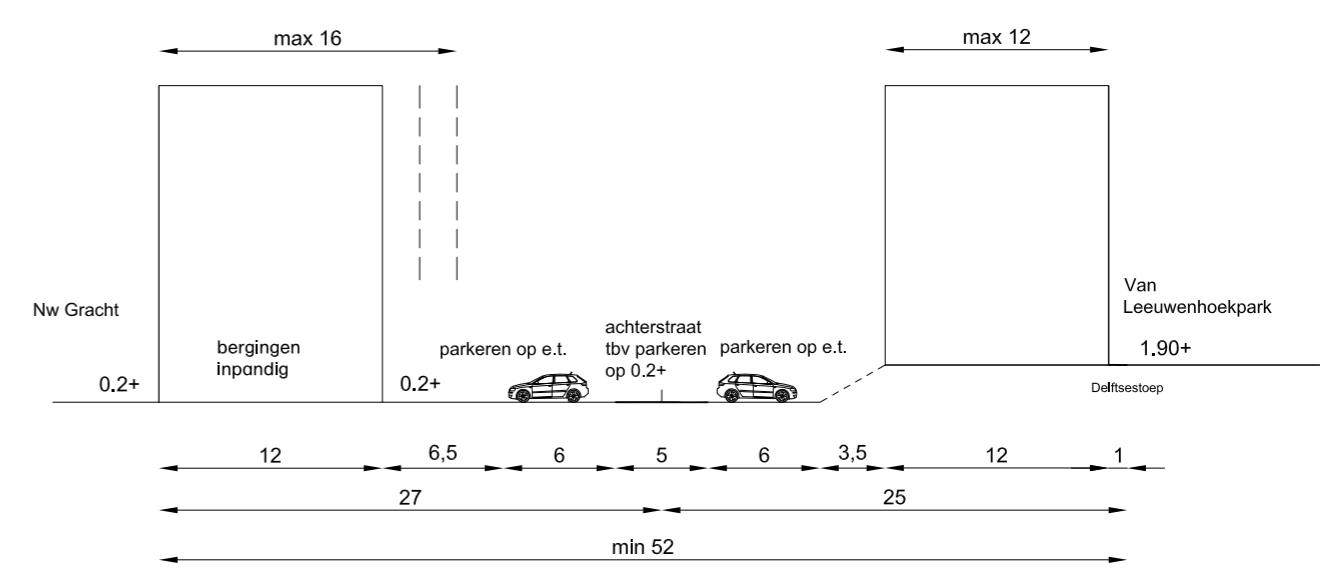
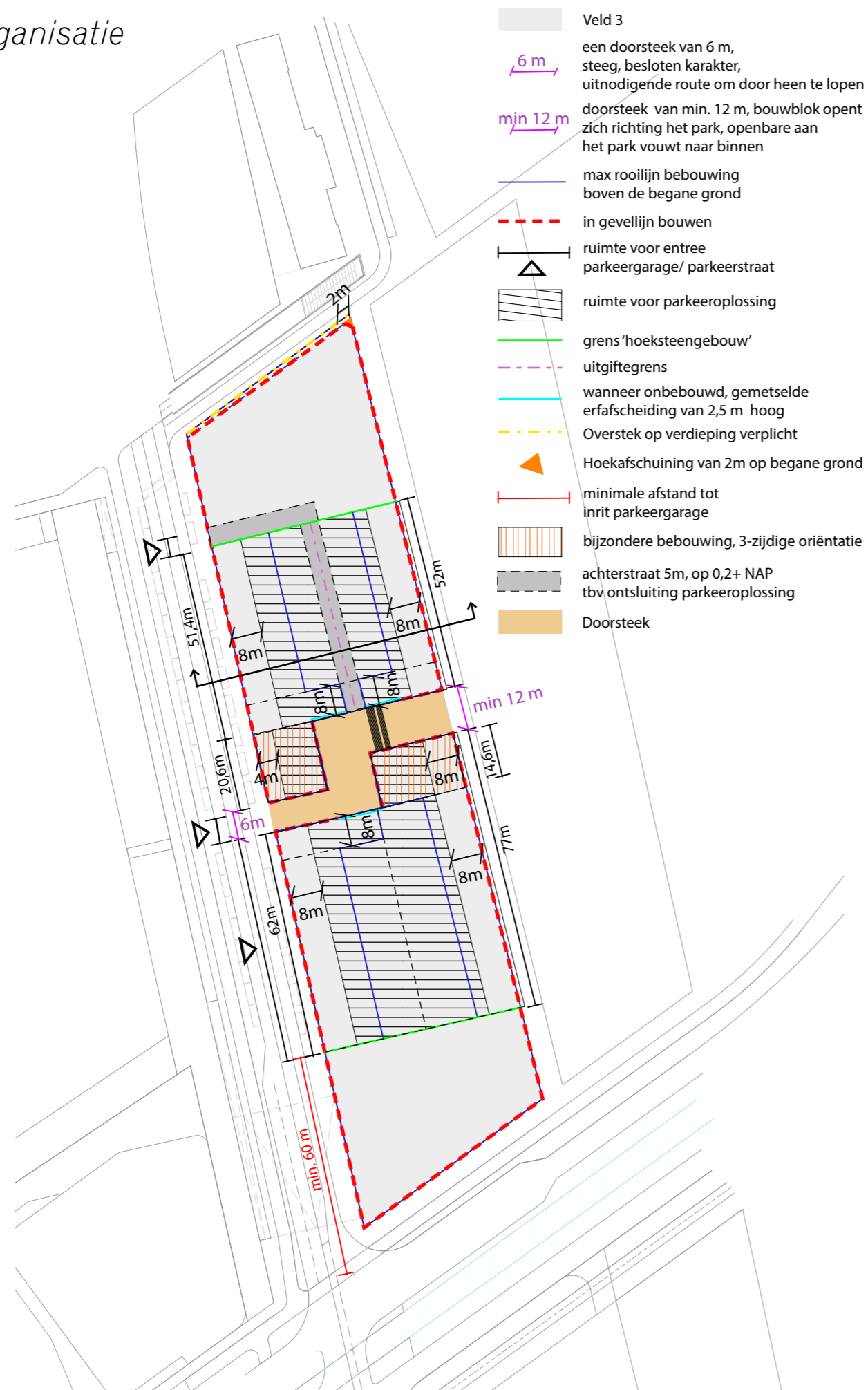
Hoogwaardige en herkenbare gevelbeëindiging ('eigen-tijdse kroonlijst').

Parcelering en geleding:

De hoeksteengebouwen zijn groter van volume dan de straatwanden langs de Nieuwe Gracht en langs het Van Leeuwenhoekpark. Het hoeksteengebouw is langs de gevels van de Nieuwe Gracht en langs het Van Leeuwenhoekpark duidelijk herkenbaar. Eén volume maar wel met geleding.

De straatwand tussen de hoeksteengebouwen, langs het Van Leeuwenhoekpark en langs de Nieuwe Gracht, heeft een zichtbare parcellering van de individuele panden.

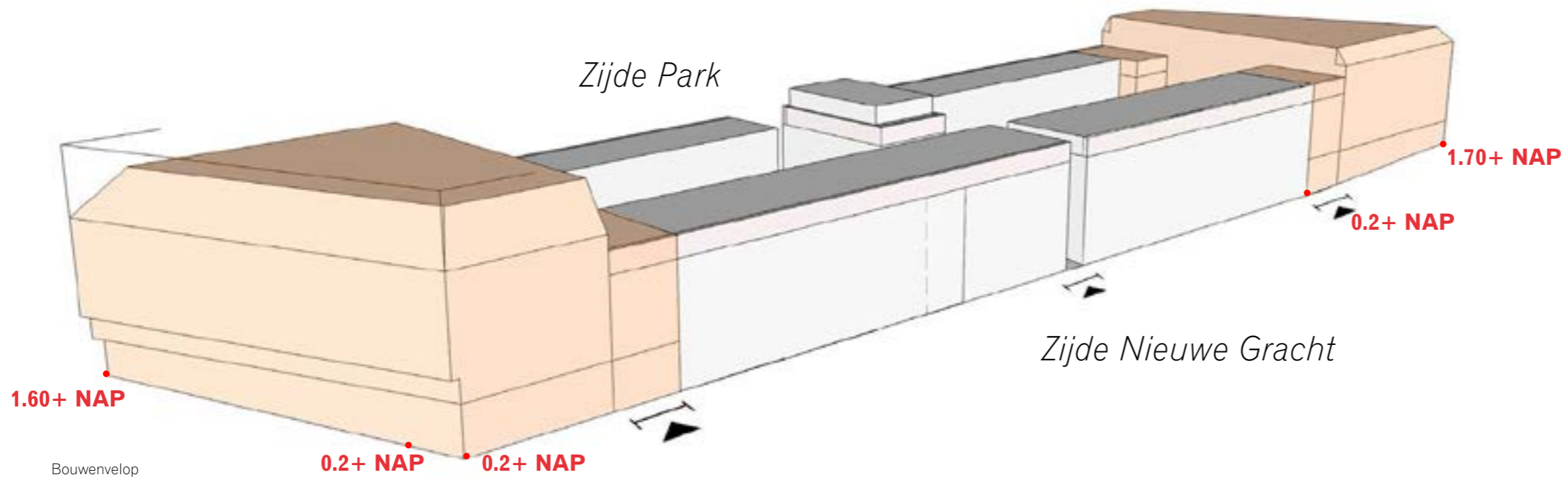
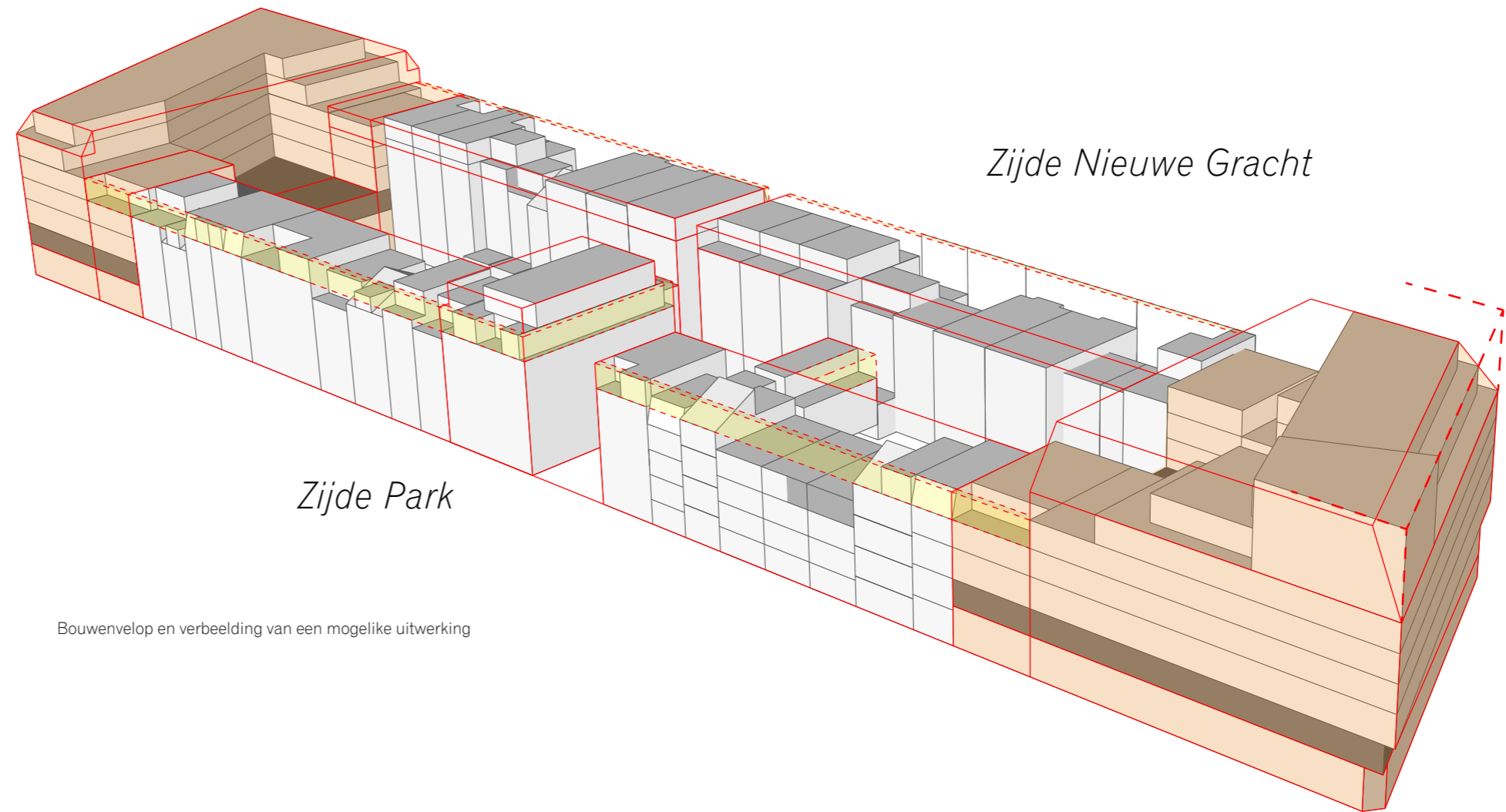




Parkeerstrategie

De Bouwvelop

In de kavelpaspoorten is sprake van een bouwvelop. Deze envelop beschrijft het maximaal te bebouwen bouwvolume en is niet de verbeelding van de uiteindelijk gewenste architectonische vorm. Het door de opdrachtgevende partij geambieerde programma, de bouwregels, de gewenste beeldkwaliteit en het beschreven planontwikkelingsproces in samenspraak met de stadsbouwmeester en de stedenbouwkundig supervisor zullen binnen deze bouwveloppe resulteren in een gebouwtypologie en een architectonisch beeld.





Bouwenvelop 2a-2b

Bouwenveloppe 2a (Nieuwe Gracht)

Uitgiftegrens:

De kavels worden uitgegeven vanaf de gevellijn, tot aan het midden van de achterstraat.

Bouwhoogte:

De bouwhoogte is maximaal 21 meter+NAP

De gevelhoogte is vanaf straatniveau minimaal 4 lagen en is maximaal 5 lagen. Boven deze maximale gevelhoogte van 5 lagen, moet het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggen of staat onder een hoek van maximaal 75 graden.

Bouwdiepte:

Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 16 meter diep.

Parcellering:

Het noordelijk deel van de straatwand langs de Nieuwe Gracht is verdeeld in minimaal 4 kavels met een min. breedte van 8,10 meter.

Een kelder of souterrain onder de bebouwing is toegestaan, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel.

Begane grond:

Bij woningbouw is het mogelijk de begane grond vloer, vanaf het maaiveld, maximaal 60 centimeter te verhogen. De hoogte van de begane grond is gemeten vanaf het aansluitende maaiveld ten minste 4,5 meter hoog.

Erker / buitenruimte:

Boven 4,5 meter vanaf het straatniveau is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Bereikbaar via de achterstraat.

Bouwenveloppe 2b (Van Leeuwenhoekpark)

Uitgiftegrens:

De kavels worden uitgegeven vanaf de gevellijn, tot aan het midden van de achterstraat.

De kavels worden aan de voorzijde uitgegeven tot 1,0 meter vanaf de gevellijn (Delftse stoep).

Bouwhoogte:

De bouwhoogte is maximaal 19,40 meter+NAP

De gevelhoogte vanaf straatniveau dient 4 lagen te zijn. Boven de gevelhoogte van 4 lagen, moet het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggend of staat onder een hoek van maximaal 75 graden.

Bouwdiepte:

Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 12 meter diep.

Een souterrain is toegestaan, mits (incl. fundering) niet dieper dan 2 meter van het geplande maaiveld van het park, dus niet lager dan NAP.

Erker / buitenruimte:

Boven 3,8 meter vanaf het straatniveau is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Aan de achterzijde is vanaf de eerste verdieping tot de gevelhoogte van 4 lagen een uitbouw toegestaan (bijvoorbeeld voor een terras), maximaal 1 meter diep.

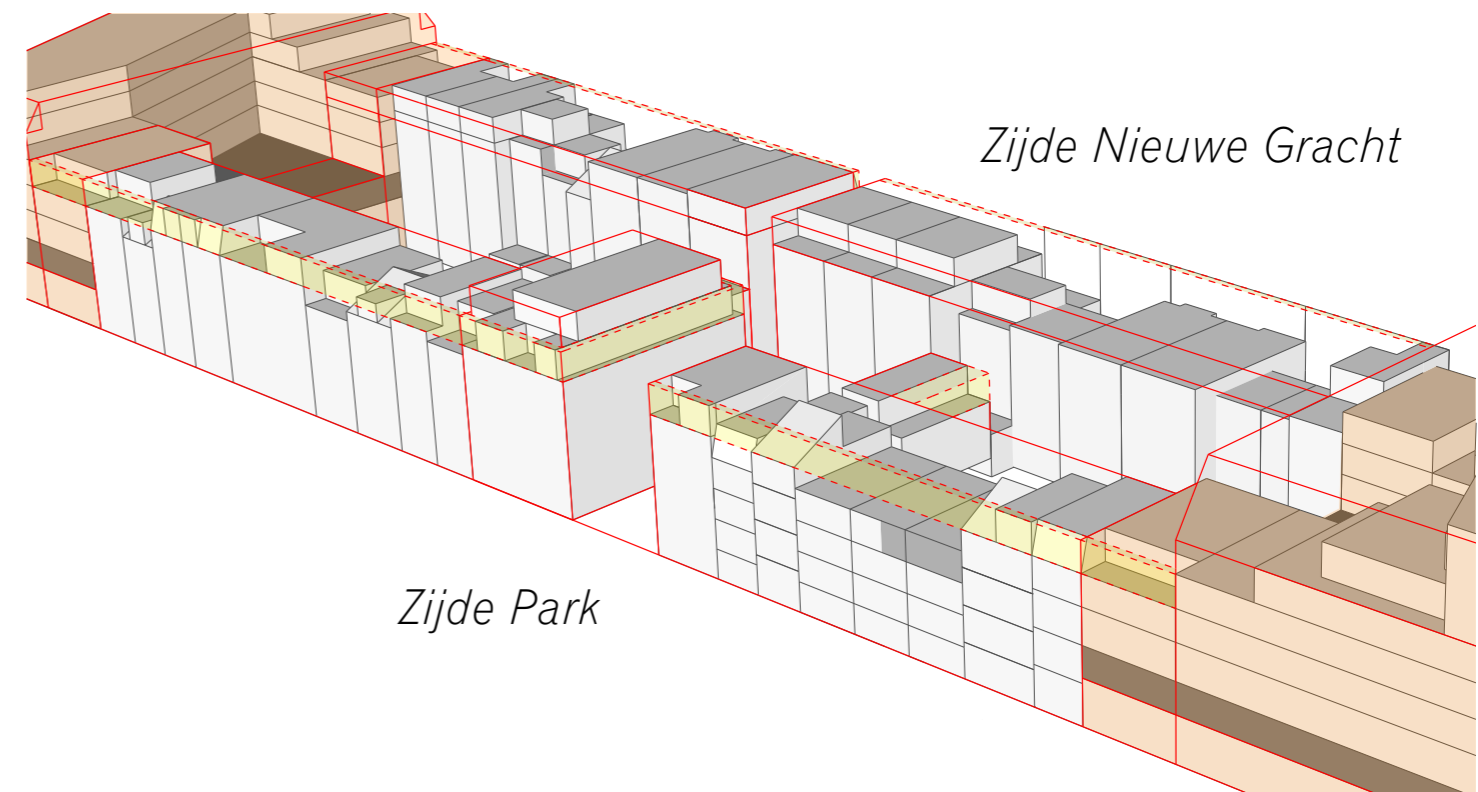
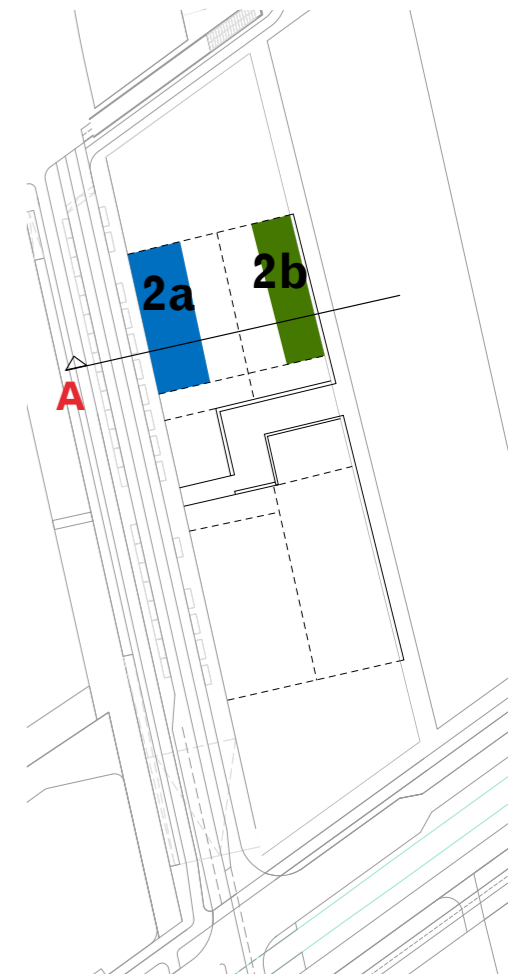
Parcellering:

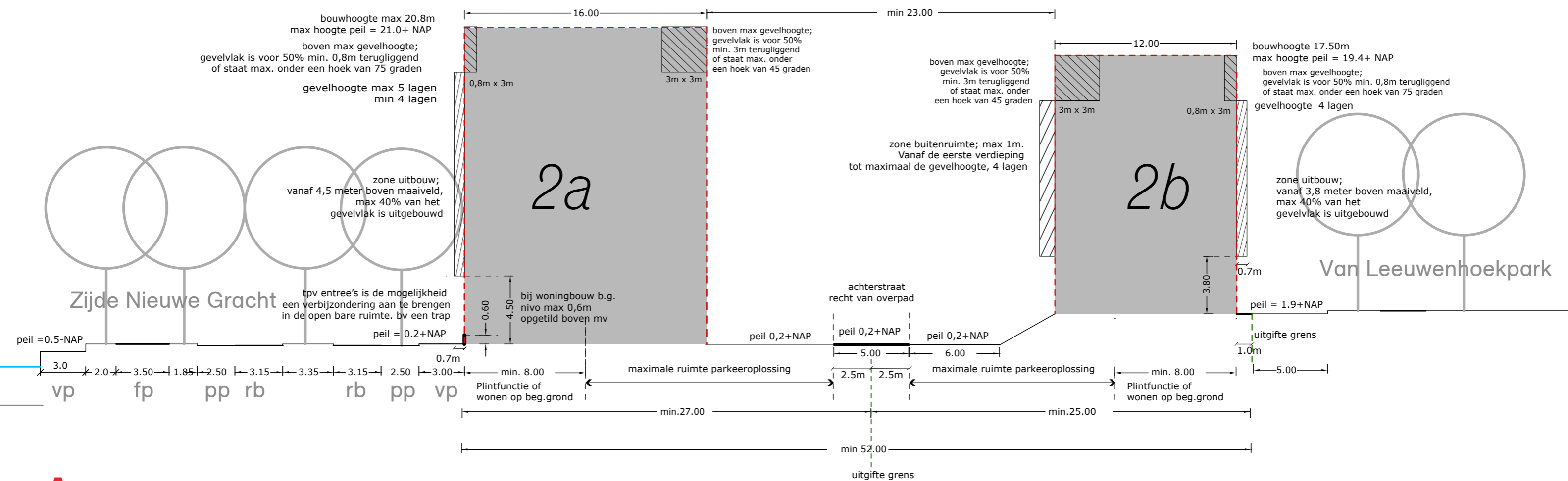
De kavels langs de parkrand hebben een minimale breedte van 4,2 meter en een maximale breedte van 8,1 meter.

De typologische / architectonische korrel bedraagt maximaal 2 kavels van 8,10 meter.

Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Bereikbaar via de achterstraat.





A

hoogte maten vanaf straatniveau

Bouwenvelop 3a-3b

Bouwenveloppe 3a (Nieuwe Gracht)

Uitgiftegrens:

De kavels worden uitgegeven vanaf de gevellijn, tot aan het midden van de achterstraat.

Bouwhoogte:

Aan de Nieuwe Gracht is de bouwhoogte maximaal 21 meter+NAP. De gevelhoogte is vanaf straatniveau minimaal 4 lagen en is maximaal 5 lagen. Boven deze maximale gevelhoogte van 5 lagen, moet het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggen of staat onder een hoek van maximaal 75 graden.

Aan de doorsteek is de maximale bouwhoogte 10.20 meter+NAP richting de binnentuin. Boven de maximale gevelhoogte van 7 meter+ NAP, is het gevelvlak minimaal 3 meter terugliggend of staat onder een hoek van maximaal 45 graden (zie doorsnede B). Wanneer onbebouwd, een gemetselde erfafscheiding van 2,5 meter hoog opnemen.

Het is mogelijk over de achterstraat te bouwen. Vanaf 3,40 meter+NAP.

Bouwdiepte:

Het kavel kan volledig worden bebouwd, tot aan de achterstraat.

Een kelder of souterrain onder de bebouwing is toegestaan, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel.

Parcellering:

Het noordelijk deel van de straatwand langs de Nieuwe Gracht is verdeeld in minimaal 4 kavels met een min. breedte van 8,10 meter.

Een kelder of souterrain onder de bebouwing is toegestaan, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel.

Begane grond:

Bij woningbouw is het mogelijk de begane grond vloer, vanaf het maaiveld, maximaal 60 centimeter te verhogen. De hoogte van de begane grond is gemeten vanaf het aansluitende maaiveld ten minste 4,5 meter hoog.

Erker / buitenruimte:

Aan de voorgevel, boven 4,50 meter en aan de zijgevel boven 3,20 meter vanaf het straatniveau, is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Bereikbaar via de achterstraat.

Bouwenveloppe 3b (Van Leeuwenhoekpark)

Uitgiftegrens:

De kavels worden uitgegeven vanaf de gevellijn, tot aan het midden van de achterstraat. De kavels worden aan de parkzijde uitgegeven tot 1,0 meter vanaf de gevellijn (Delftse stoep).

Bouwhoogte:

Aan het Van Leeuwenhoekpark is de bouwhoogte maximaal 19,40 meter+NAP. De gevelhoogte dient vanaf straatniveau 4 lagen te zijn.

Boven deze maximale gevelhoogte van 4 lagen, moet het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggen of staat onder een hoek van maximaal 75 graden.

Aan de doorsteek is de maximale bouwhoogte 10.20 meter+NAP richting de binnentuin. Boven de maximale gevelhoogte van 7 meter+ NAP, is het gevelvlak minimaal 3 meter terugliggend of staat onder een hoek van maximaal 45 graden (zie doorsnede C). Wanneer onbebouwd, een gemetselde erfafscheiding van 2,5 meter hoog opnemen.

Het is mogelijk over de achterstraat heen te bouwen. Vanaf 3,40 meter+NAP.

Bouwdiepte:

Het kavel kan volledig worden bebouwd, tot aan de achterstraat.

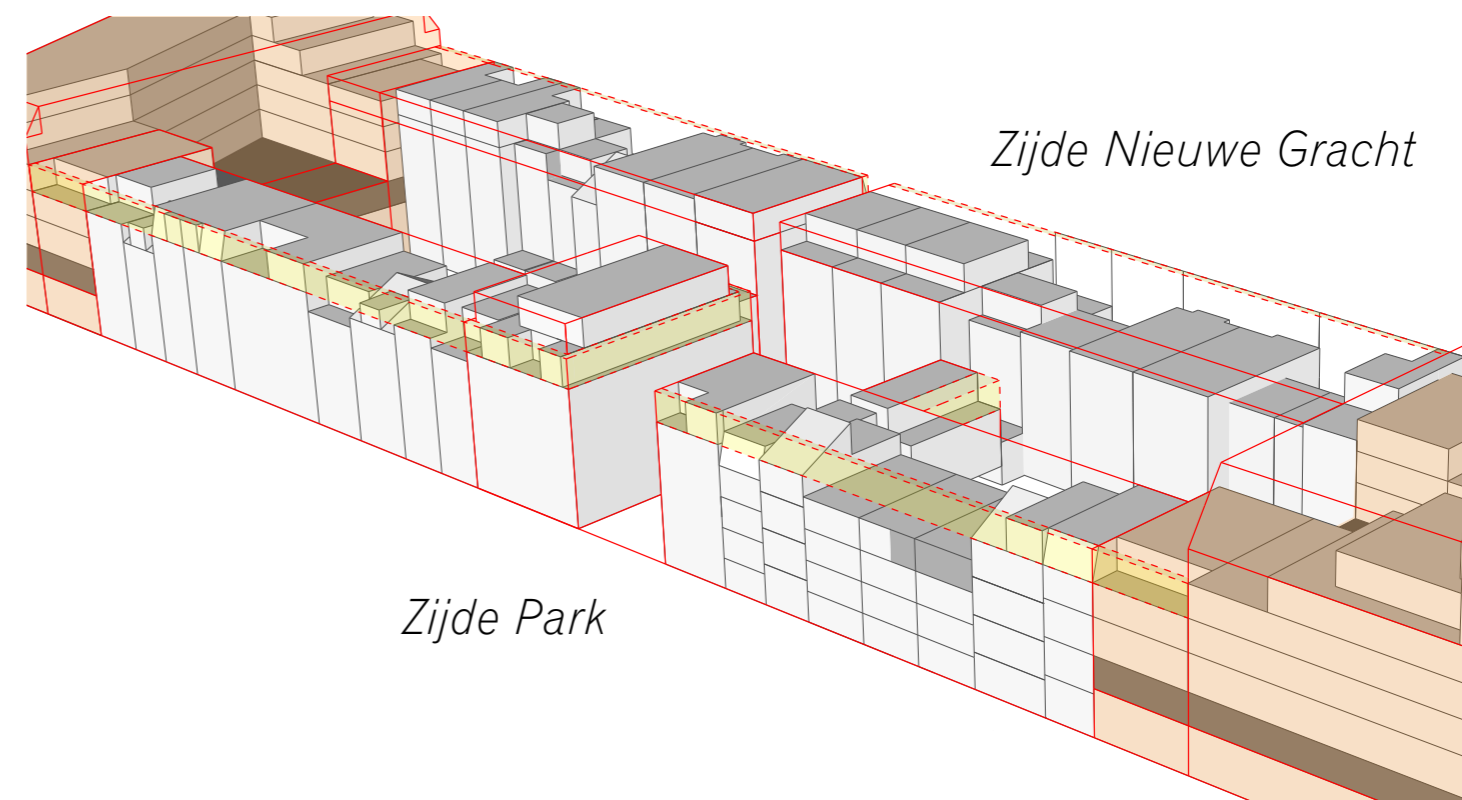
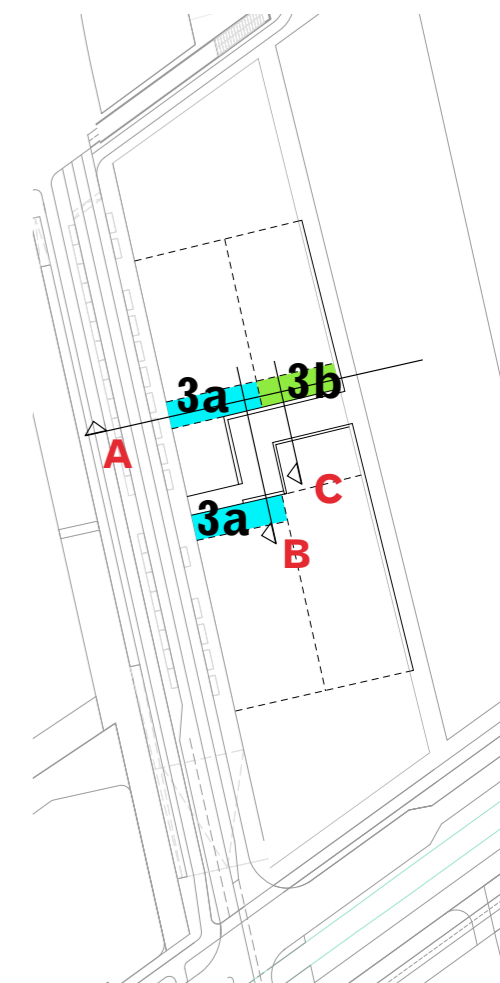
Een souterrain is toegestaan, mits (incl. fundering) niet dieper dan 2 meter van het geplande maaiveld van het park, dus niet lager dan NAP.

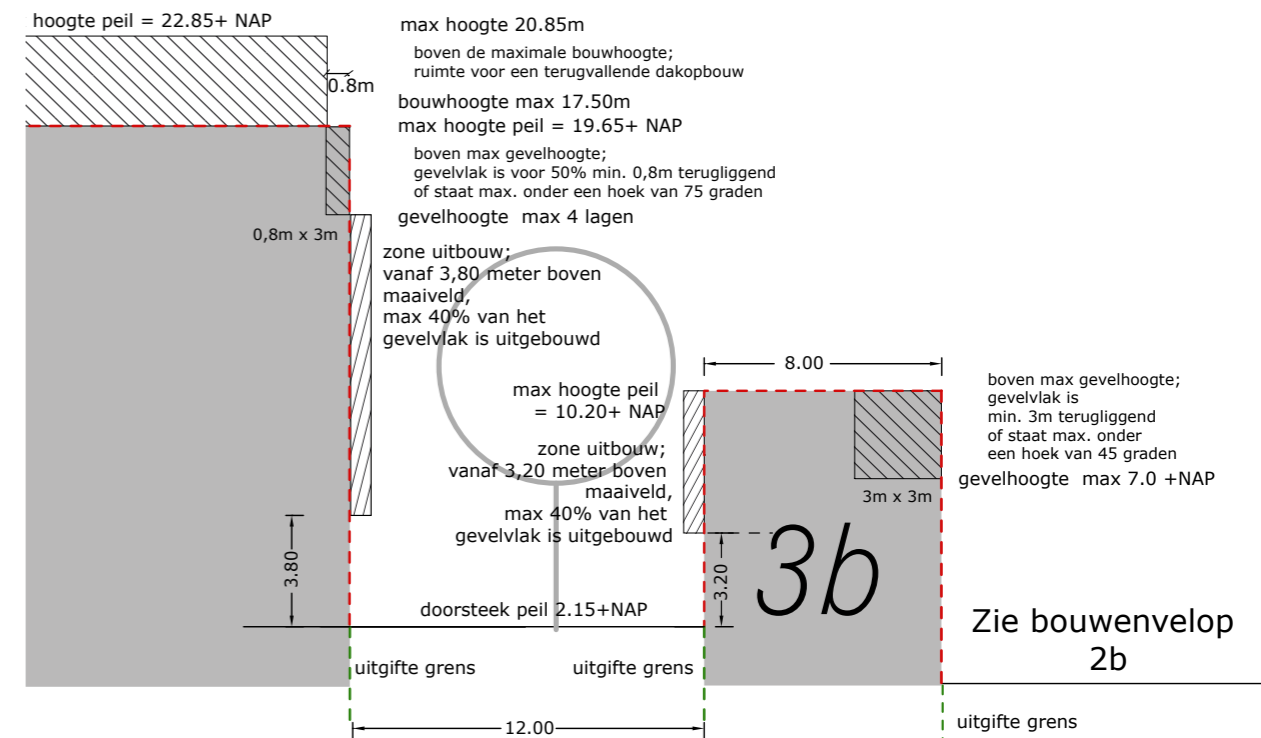
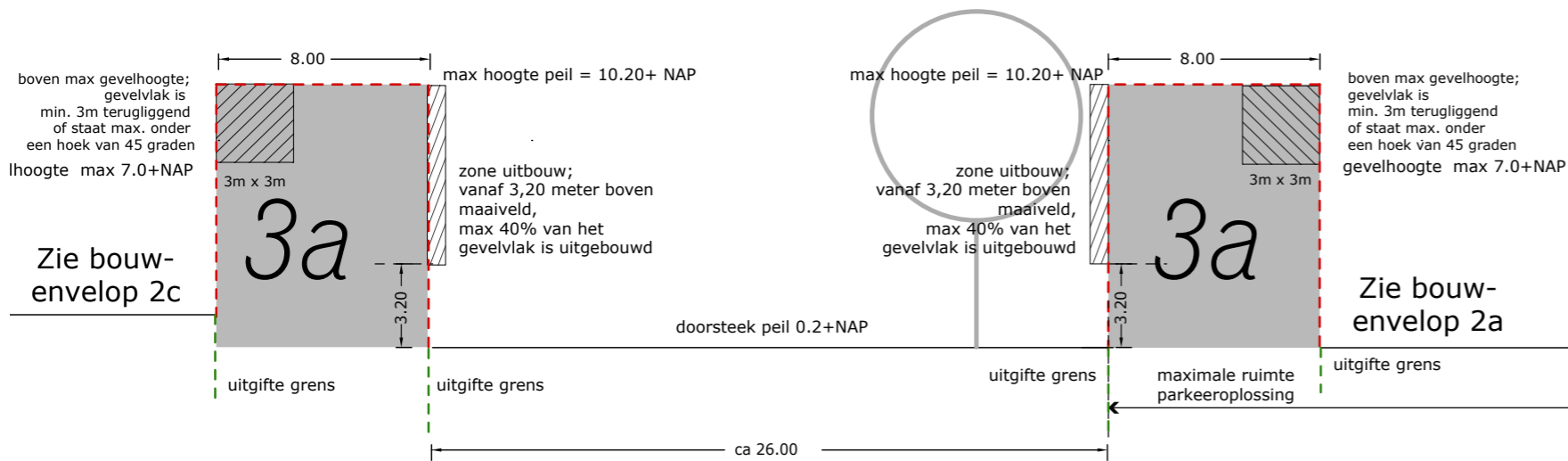
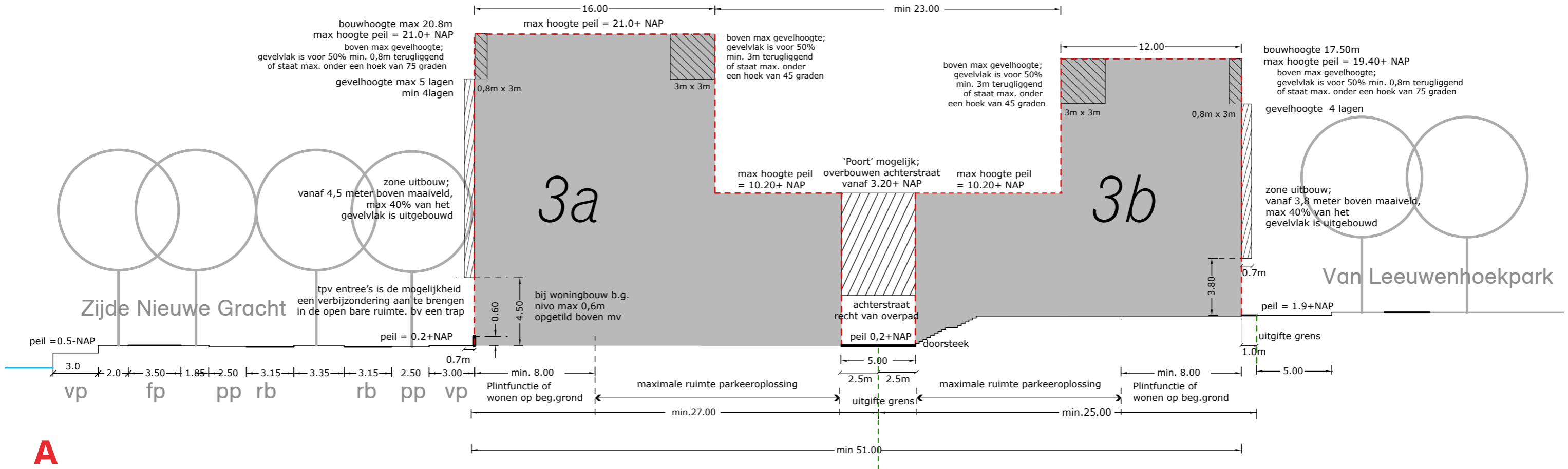
Erker / buitenruimte:

Aan de voorgevel, boven 3,80 meter en aan de zijgevel boven 3,20 meter vanaf het straatniveau, is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost.





Bouwenvelop 4a - 4b

Bouwenveloppe 4a (Nieuwe Gracht)

Uitgiftegrens:

Het kavel wordt langs de Nieuwe Gracht uitgegeven vanaf de gevellijn. De bebouwing heeft een 3-zijdige oriëntatie. Er moet rondom in de gevellijn worden gebouwd.

Bouwhoogte:

De bouwhoogte is maximaal 21 meter +NAP. De gevelhoogte is vanaf straatniveau minimaal 4 lagen en is maximaal 5 lagen. Boven deze maximale gevelhoogte van 5 lagen moet, langs de Nieuwe Gracht en de tegenoverliggende zijde, het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggen of staat onder een hoek van maximaal 75 graden.

Bouwdiepte:

Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, 16 meter diep.

Een kelder of souterrain onder de bebouwing is toegestaan, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel.

Parcellering:

Het noordelijk deel van de straatwand langs de Nieuwe Gracht is verdeeld in minimaal 4 kavels met een min. breedte van 8,10 meter.

Een kelder of souterrain onder de bebouwing is toegestaan, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel.

Begane grond:

Bij woningbouw langs de Nieuwe Gracht is het mogelijk de begane grond vloer, vanaf het maaiveld, maximaal 60 centimeter te verhogen.

De hoogte van de begane grond langs de Nieuwe Gracht is gemeten vanaf het aansluitende maaiveld ten minste 4,5 meter hoog.

Erker / buitenruimte:

Aan de voorgevel, boven 4,5 meter en aan de zijgevel boven 3,20 meter vanaf het straatniveau, is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost.

Bouwenveloppe 4b (Van Leeuwenhoekpark)

Uitgiftegrens:

Het kavel wordt aan de parkzijde uitgegeven tot 1,0 meter vanaf de gevellijn (Delftse stoep).

De bebouwing heeft een 3-zijdige oriëntatie. Er moet rondom in de gevellijn worden gebouwd.

Bouwhoogte:

De bouwhoogte is minimaal 4 lagen en is maximaal 19,65 meter+NAP.

De gevelhoogte is vanaf straatniveau minimaal 3 lagen en maximaal 4 lagen.

Aan het Van Leeuwenhoekpark en aan de doorsteek, boven de maximale gevelhoogte van 4 lagen, moet het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggen of staat onder een hoek van maximaal 75 graden.

Zone dakopbouw:

Boven de maximale bouwhoogte van 19,65 meter+NAP is ruimte om een terugvallende dakopbouw te maken.

Bouwdiepte:

Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, 24 meter diep.

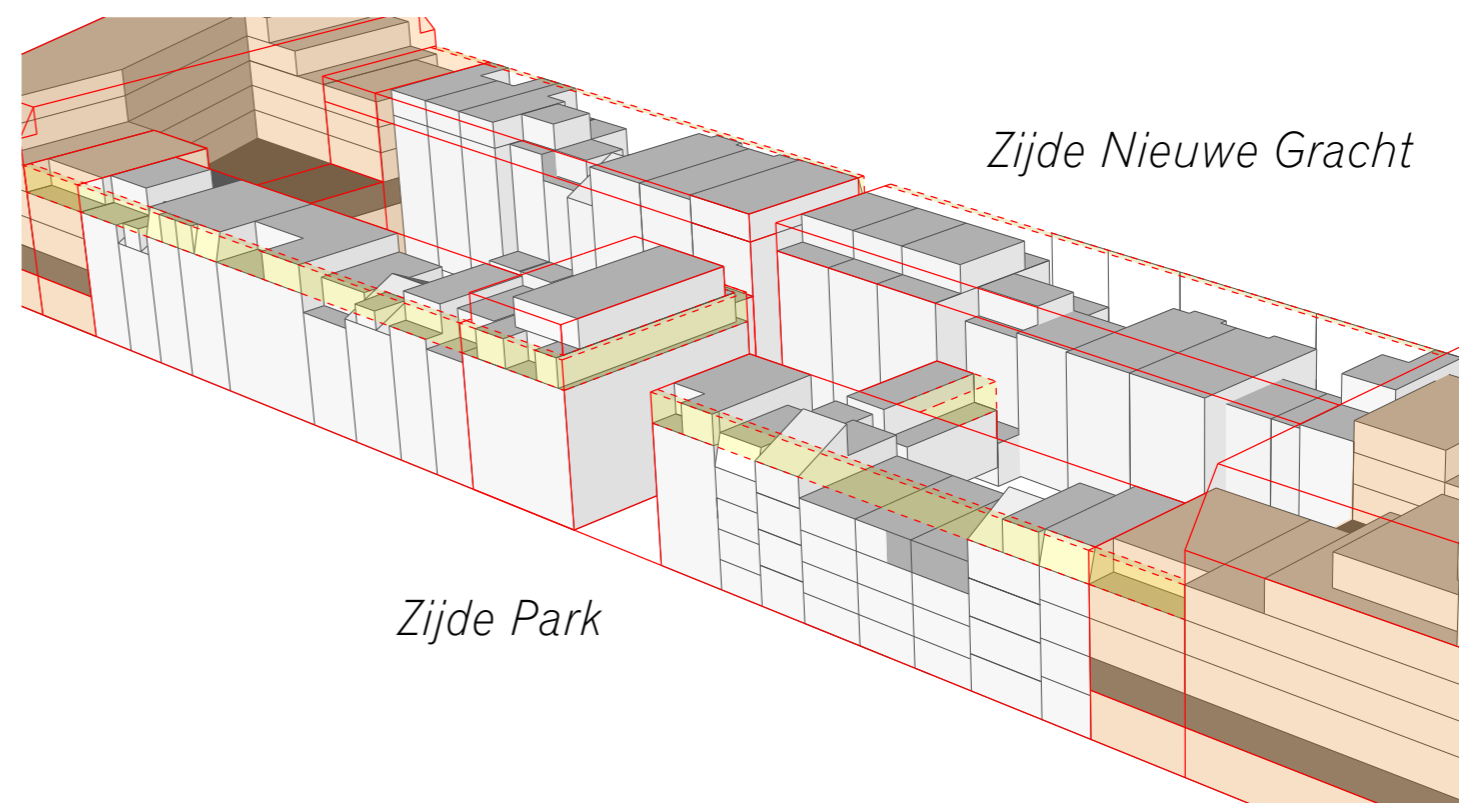
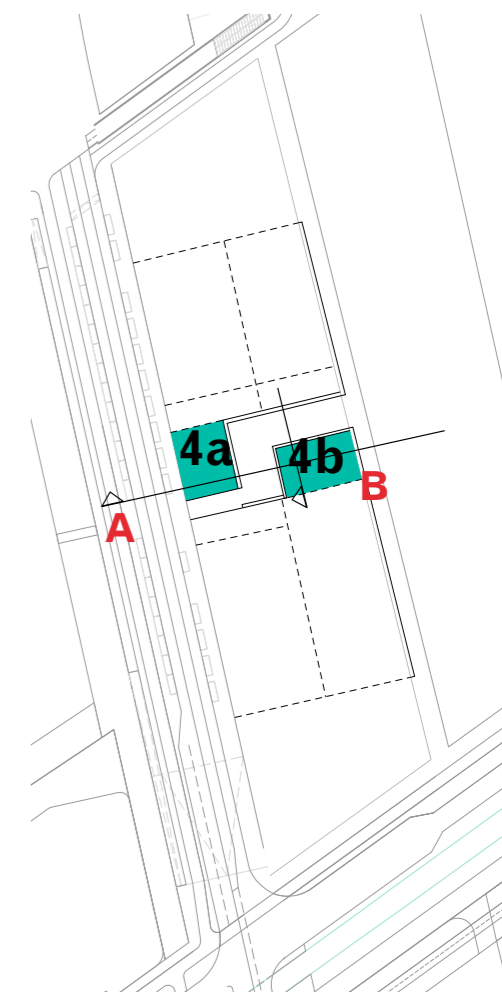
Een souterrain is toegestaan, mits (incl. fundering) niet dieper dan 2 meter van het geplande maaiveld van het park, dus niet lager dan NAP.

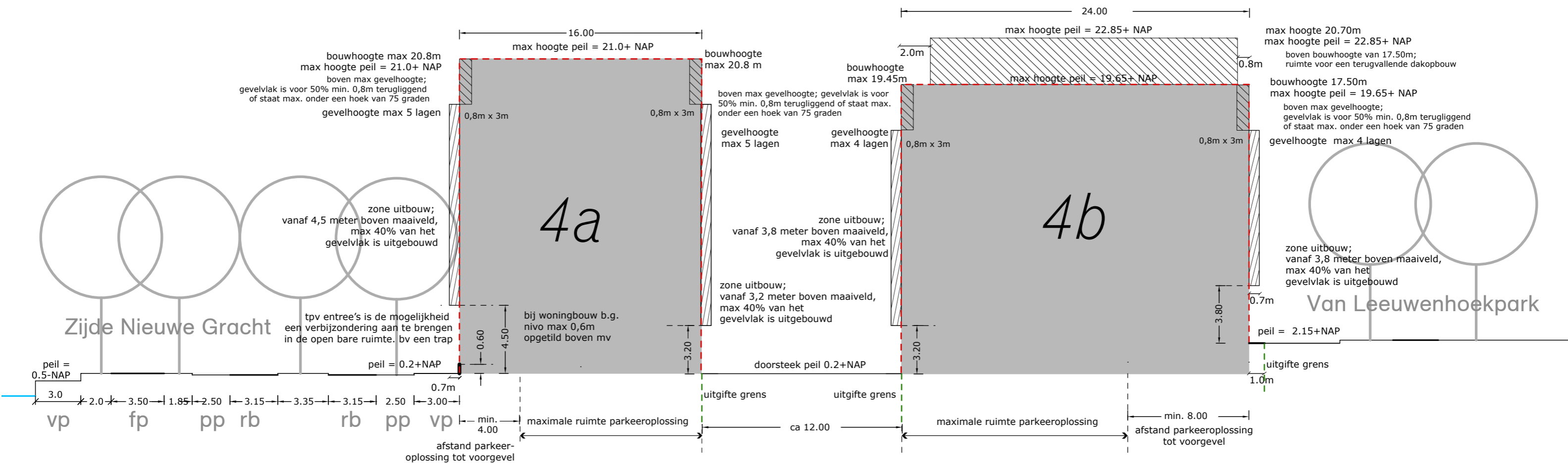
Erker / buitenruimte:

Aan de voorgevel en zijgevel boven 3,80 meter en aan de achtergevel boven 3,20 meter vanaf het straatniveau, is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

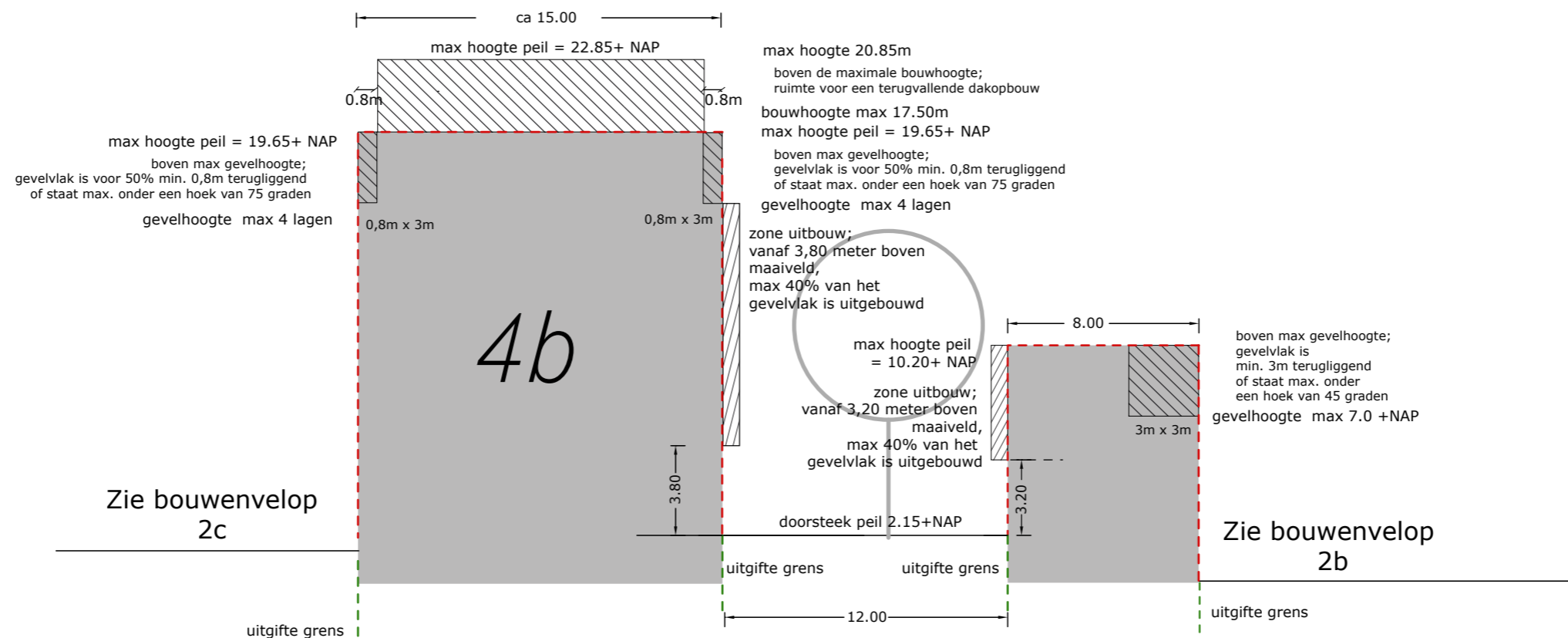
Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost.





A



B

hoogte maten vanaf straatniveau

BIJLAGE 2

Factsheet gesloten bodemenergiesystemen

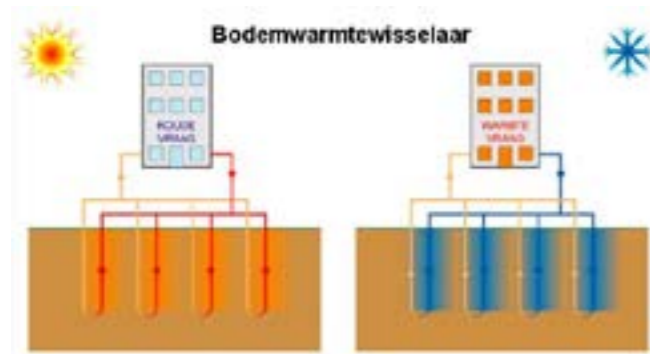
Inleiding

In de gebiedsontwikkeling Nieuw Delft wordt geen gas geleverd. Dat betekent dat warmte- en koudelevering op een andere manier moet worden opgelost. Een mogelijkheid is gebruikmaking van bodemenergiesystemen.

Wat zijn bodemenergiesystemen?

Er zijn verschillende typen bodemenergiesystemen, de zogenaamde open en de gesloten. Open systemen staan zoals het woord al zegt in 'open' verbinding met het grondwater. Deze factsheet gaat over gesloten bodemenergiesystemen waar hieronder nader op wordt ingegaan.

Bij gesloten bodemenergiesystemen wordt water (eventueel met antivries) door buizen (lussen) in de bodem geleid. Terwijl het water door de lussen gaat, wordt warmte uitgewisseld met (het water in) de bodem. Als koud water door de lussen geleid wordt, warmt dat op door de bodem (terwijl de bodem plaatselijk afkoelt) en wordt daarna gebruikt voor verwarming. Als warm water door de lussen geleid wordt, wordt dat afgekoeld door de bodem (terwijl de bodem opwarmt) en daarna gebruikt voor koeling.

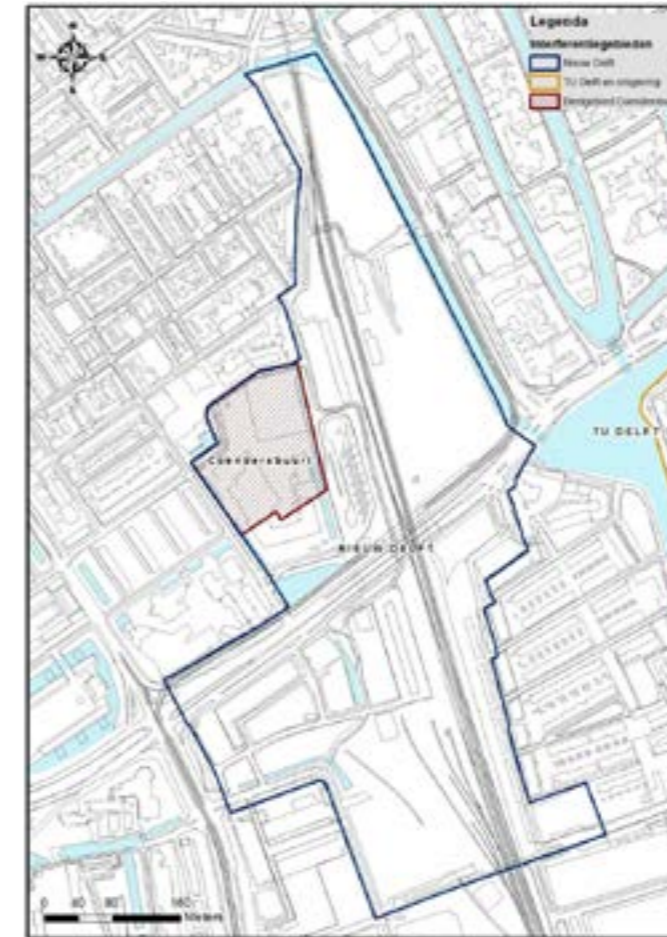


Waarom Verordening en Beleidsregel?

Om aantasting van de bodem te voorkomen is de 'Verordening gesloten bodemenergiesystemen gemeente Delft 2015' vastgesteld. De verordening zorgt ervoor dat de aanwezige ruimte in de ondergrond optimaal benut wordt en voorkomt ondoelmatig gebruik door gesloten bodemenergiesystemen. Dit is zeker in druk stedelijk gebied van belang.

Op grond van de Verordening geldt binnen het interferentiegebied¹ Nieuw Delft (zie onderstaande plaatje) een vergunningplicht voor gesloten systemen in plaats van een meldingsplicht. De vastgestelde beleidsregels zorgen ervoor dat het voor iedereen mogelijk is om een systeem aan te leggen en niet dat één iemand het gebied 'op slot gooit' en het voor anderen onmogelijk maakt eveneens gebruik te maken van bodemenergie. De Verordening en beleidsregels worden geplaatst op de gemeentelijke website (zoeken op bodemenergie Delft).

¹ Interferentiegebieden zijn gebieden met drukte in de bodem. Zie ook de Verordening bodemenergie onder het kopje *Interferentiegebied*.



Zonder aanvullende regelgeving geldt 'wie het eerst komt, het eerst pompt'. Het eerste systeem wordt, door geen rekening met de burens te houden, relatief ondiep aangelegd. Systemen die hierna volgen mogen dit eerste systeem niet hinderen en moeten dieper worden aangelegd (hogere kosten), tot het moment dat het allereerste systeem alsnog teveel hinder (negatieve interferentie) gaat ondervinden. Op dat moment zit het gebied 'op slot' en mogen er geen gesloten systemen meer worden aangelegd.

Wat betekent dit voor u?

Voordat u een gesloten bodemenergiesysteem aanlegt moet u vergunning aanvragen. Dit gaat via het Omgevingsloket Online (OLO) en kan gelijktijdig met de omgevingsvergunning aanvraag 'Bouw'. U kunt de vergunning ook los van uw bouwvergunning en pas daarna aanvragen. Bij de vergunningaanvraag moeten stukken aangeleverd worden waaruit de warmtevraag, ligging, luslengte etc blijkt en een onderbouwing dat u geen negatieve interferentie veroorzaakt.

De partij die voor u uw systeem ontwerpt, aanlegt en beheert moet voor deze werkzaamheden gecertificeerd en erkend zijn (BRL 2100, BRL 11.000 en BRL 6000-21). Als dit niet het geval is, mag geen vergunning verleend worden. Alle wettelijke vereisten omtrent het aanleggen van gesloten bodemenergiesystemen vindt u in het Besluit bodemenergiesystemen. U kunt ook terecht op de gemeentelijke website.

In de Beleidsregel bodemenergie 2015 staan de voorwaarden die de gemeente stelt voor het afgeven van de vergunning. De belangrijkste voorwaarde is dat u aantoonbaar uw systeem zodanig is ontworpen dat u het mogelijk maakt voor anderen om ook gebruik te maken van bodemenergie.

Worden er leges geheven?

Er worden geen leges geheven over de vergunningaanvraag gesloten bodemenergie.

Wat is de beoordelingstermijn van de vergunning aanvraag?

De vergunning betreft een zogenaamde OBM (Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets). De beoordelingstermijn is 8 weken (afd 4.1.3.3 Awb). Er mag pas gestart worden met de werkzaamheden nadat de OBM is verleend.

BIJLAGE 3

Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid Veld 3, Nieuw Delft

Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid Veld 3.2/3.3, Nieuw Delft

Bouwrijp:

De kavel zal aan de zijde van de Nieuwe Gracht (uitgezonderd de steuntaluds) worden geleverd op een peil van circa +0.20m NAP. Aan de zijde van het park zal de kavel grotendeels opgeleverd worden op een peil van circa 1.50 + NAP. Zie voor details de bijgevoegde tekening.

De kavel zal vrij zijn van opstallen en kabels en leidingen.

Langs de randen van de kavel (buiten de kavel) kunnen er wel kabels en leidingen aanwezig zijn. Koper kan deze informatie desgewenst bij OBS opvragen.

Verwijdering van puin, oude funderingen of palen dieper dan +0.20m NAP is voor rekening en risico van kavelkoper.

De kavel zal geëgaliseerd worden met gebiedseigen grond. De samenstelling van de ondergrond dient kavelkoper aan de hand van eigen sonderingen af te leiden.

Bodemgeschiktheid voor de beoogde functie:

Ten aanzien van de bodemgeschiktheid van de tot de kavel behorende grond en het grondwater garandeert OBS aan kavelkoper dat de bodem (incl. grondwater) van de kavel op het moment van levering geschikt zal zijn voor bebouwing met het beoogde plan. Dat betekent niet perse dat er geen stukken puin e.d. in de grond kunnen zitten.

Als bemaling noodzakelijk is, bijvoorbeeld voor het aanbrengen van de fundering dan wel in verband met andere werkzaamheden, is dat voor rekening en risico van kavelkoper.

Archeologie

OBS heeft in het kader van het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord archeologisch onderzoek verricht. Deze informatie is in het bestemmingsplan verwerkt. Nadien heeft OBS bureauonderzoek uitgevoerd. Deze informatie is door OBS ter beschikking gesteld aan kavelkoper. OBS zal

voorafgaand aan de juridische levering door middel van boringen/proefsleuven zorgen voor nader onderzoek en het in kaart brengen van archeologische vondsten, en dat onderzoek ter beschikking stellen aan kavelkoper.

OBS zal zorgen voor de verwijdering van archeologische vondsten mochten deze aangetroffen worden, zowel voor als na juridische levering. Het mogelijke vertragsrisico en de eventuele vertragskosten zijn voor rekening van koper.

Niet gesprongen explosieven

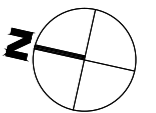
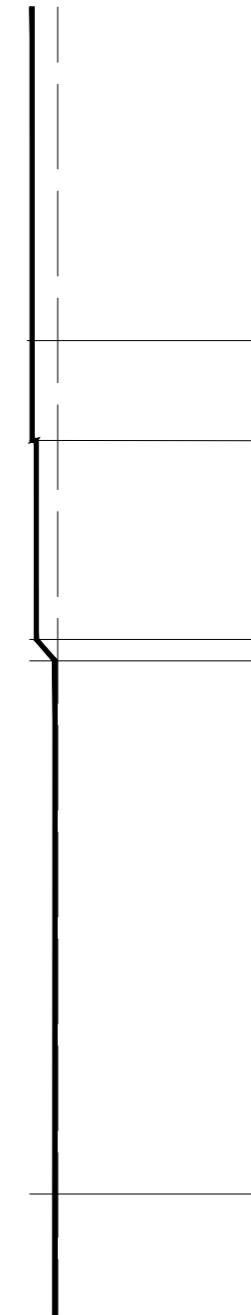
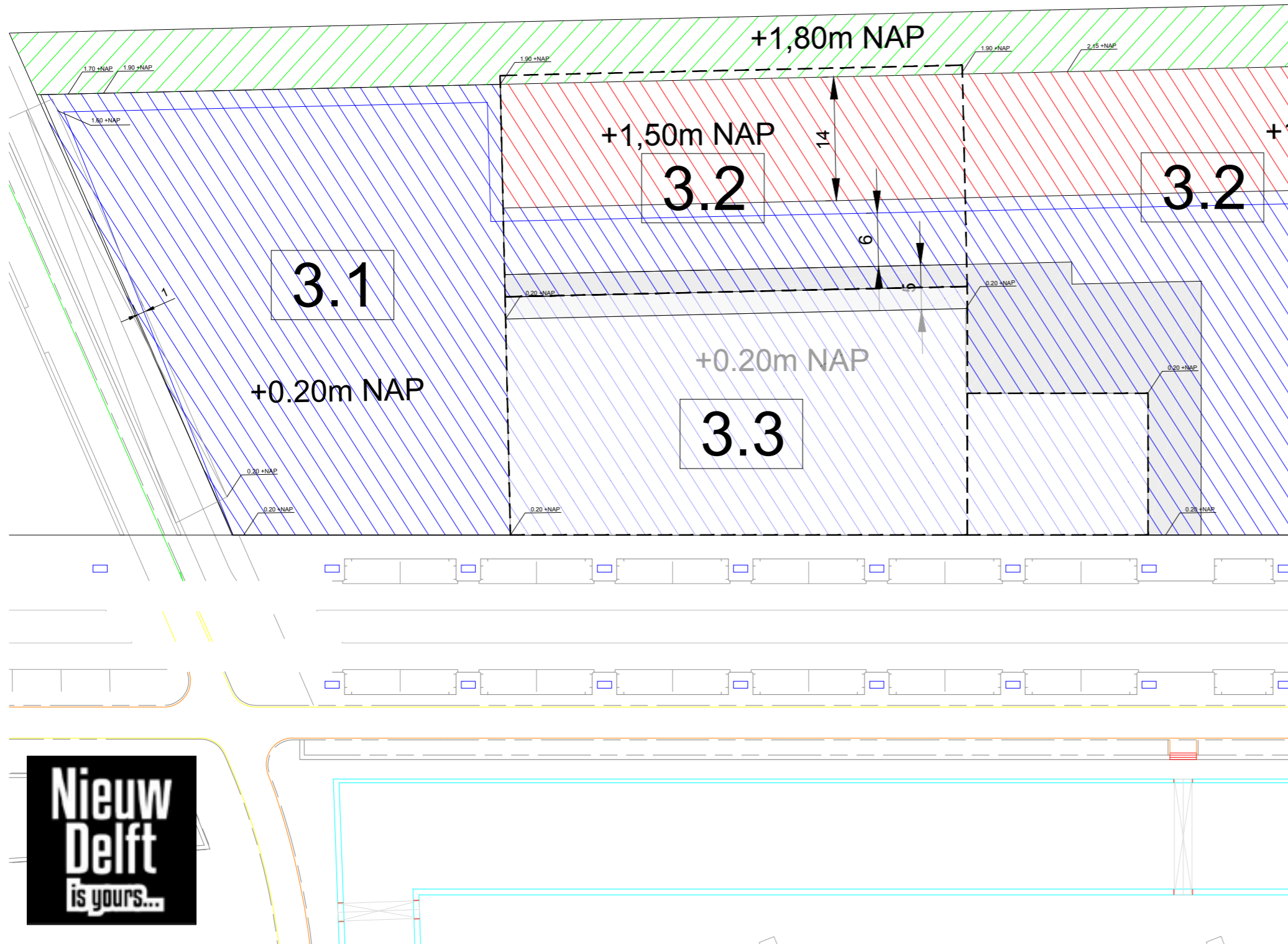
Ten aanzien van eventuele niet gesprongen explosieven heeft OBS een onderzoek laten uitvoeren waaruit gebleken is dat het betreffende gebied van Veld 3.2/3.3 onverdacht is. Partijen spreken af dat OBS zorgt voor verwijdering van niet gesprongen explosieven, mochten deze toch aangetroffen worden. Het mogelijke vertragsrisico en de eventuele vertragskosten zijn voor rekening van koper.

Proces-verbaal van oplevering

Partijen spreken af dat in het proces-verbaal van oplevering expliciet wordt beschreven of er archeologische vondsten, niet gesprongen explosieven dan wel funderingsresten en obstakels door OBS zijn gevonden, en zo ja waar deze zijn gevonden en hoe deze zijn verwijderd. Indien akkoord, tekenen beide Partijen het proces-verbaal van oplevering voorafgaand aan de juridische levering.

BIJLAGE 4

Peilmaten bouwrijp maken



Gebiedsontwikkeling
Nieuw Delft Veld 3.2-3.3
Bouwrijp maken

(versie 2.2)
schaal 1:500
06-09-2016



Gemeente Delft

aan deze verbeelding kunnen geen rechten worden ontleend

BIJLAGE 5

Brochure aanvraag Spoorwegvergunning

Wanneer is een vergunning of ontheffing op grond van Spoorwegwetgeving nodig?

1. Heb ik een vergunning of ontheffing nodig?

Welke werken of werkzaamheden vergunning- dan wel ontheffingsplichtig zijn, is in artikel 19 tot en met 21 van de Spoorwegwet vastgelegd. In principe is voor elke werkzaamheid en voor elk (bouw)werk gelegen binnen een bepaald gebied van de hoofdspoorweg vergunning of ontheffing van de Minister van Infrastructuur en Milieu nodig. ProRail zal namens de Minister beslissen op uw vergunningaanvraag. Bepaal snel of u een vergunning nodig hebt:

Vergunning:

Als u werkzaamheden wilt verrichten binnen een gebied van:

- 11 meter bij een hoofdspoorweg op maaiveldniveau gemeten vanaf het hart van het buitenste spoor zijnde een denkbeeldige lijn in de lengterichting van het spoor midden tussen de beide spoorstaven, of
- 6 meter bij een hoofdspoorweg in ophoging gemeten uit de teen van het talud, of
- 6 meter bij een hoofdspoorweg in ingraving gemeten uit de bovenzijde van die ingraving of
- Wilt u licht ontvlambare stoffen opslaan dan moet u 14 meter optellen bij bovenstaande afstanden
- Voor voormalige stamsporen geldt een afstand van 3 meter vanuit het hart van het spoor

Dan hebt u op grond van artikel 19 jo. 20 van de Spoorwegwet een vergunning nodig.

NB: Bij voorgenomen werkzaamheden in de nabijheid van bouwwerken, zoals onderdoorgangen, tunnels en overbruggingen in de spoorweginfrastructuur, gelden andere afstanden. Die afstanden zijn onder andere afhankelijk van het soort bouwwerk en de wijze waarop dit is gebouwd en kunnen soms oplopen tot 20 of 30 meter gerekend vanaf dat bouwwerk. Er kan in voorkomende gevallen dus een groter gebied zijn waarbinnen een vergunning nodig is.

Ontheffing

Voor het bouwen, neerleggen, oprichten of aanleggen van zaken die een meter of hoger reiken dan het maaiveld aan weerszijden van de hoofdspoorweg bij voor het openbaar verkeer openstaande overwegen buiten de bebouwde kom, binnen een vlak dat wordt gevormd door hoekpunten in het hart van het buitenste spoor op vijfhonderd meter aan weerszijden van de as van de weg en op elf meter uit het hart van het spoor in de as van de weg, is op grond van artikel 21 van de Spoorwegwet, een ontheffing vereist.

Hetgeen ten aanzien van de vergunning wordt gesteld in dit document geldt ook voor de ontheffing.

2. Wat te doen als ik twijfel of ik een vergunning nodig heb of niet?

Neem in geval van twijfel altijd contact op met het regiokantoor van ProRail. Dit is het aangewezen adres voor nadere informatie over de plicht tot het aanvragen van een vergunning bij het verrichten van werkzaamheden, zoals het leggen van kabels en leidingen en het realiseren van (bouw)werken in de nabijheid van de spoorbaan.

3. Wat moet ik doen als ik een vergunning nodig heb?

Als u een vergunning nodig hebt dient u uw plan in bij de regio waarbinnen u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Dit kan door toezenden van een ondertekende brief met het standaard aanvraagformulier dat u kunt aanvragen bij ons regiokantoor. Zie de bijlagen 1 en 2 voor een kaart met de regiogrenzen respectievelijk een overzicht van de contactpersonen met hun adres en telefoonnummers bij ProRail.

4. Wie is er verantwoordelijk voor de aanvraag?

U kunt de aanvraag om een vergunning uiteraard zelf indienen bij ProRail, maar u kunt ook bijvoorbeeld uw aannemer machtigen om dat voor u te doen. Op het aanvraagformulier kunt u dat aangeven. U blijft altijd zelf verantwoordelijk voor alle zaken met betrekking tot de aanvraag én de realisatie en instandhouding van het vergunde werk zelf.

5. Welke gegevens zijn noodzakelijk bij een aanvraag om vergunning?

Het indienen van een aanvraag voor een vergunning is naast het bepaalde in artikel 22 van het Besluit spoorweginfrastructuur en de Algemene wet bestuursrecht, gebonden aan de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in het document 'Indieningsvereisten vergunning Spoorwegwet'. Daarin is vastgelegd welke documenten, bijvoorbeeld een bouwtekening en welke gegevens, bijvoorbeeld een sterkteberekening, u moet inleveren. Als u desondanks nog twijfelt over welke gegevens u moet aanleveren, neem dan contact op met ons regiokantoor. Als er na inlevering nog stukken ontbreken hoort u dat zo spoedig mogelijk. ProRail toetst uw plan en neemt binnen de wettelijk vastgestelde termijn een besluit.

6. Waaraan wordt mijn aanvraag getoetst?

De vergunning kan onder beperkingen worden verleend. Aan de vergunning kunnen voorschriften worden verbonden, ter bescherming van de hoofdspoorweg, in het belang van een veilig en doelmatig gebruik ervan en/of het financieel belang van de Staat. ProRail zal met name toetsen aan de invloed die uw plan heeft of kan hebben op de betrouwbaarheid, de beschikbaarheid, de onderhoudbaarheid en de veiligheid van de spoorweginfrastructuur. Indirect kan daarbij ook gezondheid en milieu een rol spelen. Voor wat betreft de aanleg van kabels en leidingen wordt onder andere getoetst aan het vastgestelde beleid van ProRail, zijnde de 'Technische Voorschriften bij vergunningen voor kabels en leidingen langs, onder en boven de spoorweg' het zogenoemde "witte boekje".

7. Hoe lang duurt het voor ik een vergunning krijg?

Bij een aanvraag voor een vergunning, zoals het leggen van kabels en leidingen, moet ProRail binnen een redelijke termijn, dat is 8 weken, een besluit nemen. Deze termijn kan worden verlengd met nog eens een redelijke termijn. Dit wordt u tijdig gemeld. De termijn begint te lopen op de dag dat ProRail de aanvraag voor de vergunning ontvangt. Indien de aanvraag niet volledig is of wanneer er nadere gegevens nodig zijn, dat wordt de termijn gestuit totdat de gegevens zijn aangeleverd. Van deze termijn van acht weken kan worden afgeweken bij complexe vergunningen.

8. Mag ik met de werkzaamheden starten als ik niets van ProRail hoor?

Als ProRail niets van zich heeft laten horen binnen de officiële behandelingstermijn, mag u de aangevraagde vergunning niet als verleend beschouwen. Er mag nooit zonder vergunning worden gewerkt. Informeer daarom altijd eerst bij ProRail naar de status van uw vergunningaanvraag als u met uw werkzaamheden wilt starten.

9. Wat kost een vergunning?

Voor het behandelen van de aanvraag voor een vergunning worden in beginsel geen kosten in rekening gebracht. Er kunnen zich echter situaties voordoen, bijvoorbeeld ten aanzien van de complexiteit van het bouwplan, waardoor ProRail de door haar of namens haar gemaakte kosten in rekening brengt bij de aanvrager van de vergunning. Dit laten wij u tijdig weten. Alle kosten in relatie tot het realiseren en in stand houden van het werk zijn voor rekening van de vergunningaanvrager/houder.

10. Welke vergunningen heb ik nog meer nodig als ik mijn plannen wil realiseren?

Het kan zijn dat u voor uw plannen naast een vergunning op grond van de Spoorwegwet ook nog andere vergunningen nodig hebt, zoals een omgevingsvergunning. Het is daarom verstandig bij ieder (bouw)plan contact op te nemen met de desbetreffende gemeente.

11. Gebruik van grond in eigendom van Railinfratrust B.V.

Het kan zijn dat er voor de realisering van uw plannen geen ander alternatief is dan het gebruik van grond die in eigendom is van Railinfratrust B.V.. Voor dit gebruik dient u wel overeenstemming te hebben bereikt met ProRail die vervolgens in hoedanigheid van gevolmachtigde namens Railinfratrust B.V. ter zake een overeenkomst met u zal sluiten.

12. Ik ben het niet eens met het besluit van ProRail betreffende mijn vergunning(aanvraag). Wat kan ik doen?

Tegen elke beslissing op een vergunningaanvraag waaronder een schriftelijke weigering om een besluit te nemen of een niet (tijdig) genomen besluit van ProRail, kan door een belanghebbende bezwaar worden gemaakt. Dit moet wel binnen zes weken met ingang van de dag waarop het besluit is toegezonden. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend bij ProRail. Het adres, evenals de eisen die aan het indienen van een bezwaarschrift worden gesteld, staan in de vergunning onder de kop 'Mededeling' of in de brief met de beslissing dat geen vergunning zal worden verleend. Voor verdere informatie hieromtrent verwijzen wij u naar (hoofdstuk 6, 7 en 8 van) de Algemene wet bestuursrecht.

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend kunt u ook een voorlopige voorziening aanvragen bij de Rechtbank. De voorlopige voorziening heeft schorsende werking. Dit in tegenstelling tot een bezwaarschrift.

Bijlage 1
(regio-indeling)



Bijlage 2

(telefoonnummers medewerkers publiekrecht e.a.)

ProRail Randstad Noord

De Ruyterkade 4
Postbus 2520
1000 CM Amsterdam
Gebouw De Driehoek

Medewerkers publiekrecht 088-231 3531
088-231 1670
088-231 1656

ProRail Randstad Zuid

Delftseplein 27/J
Postbus 2625
3000 CP Rotterdam
Gebouw Central Post

Medewerkers publiekrecht 088-231 2110
088-231 1345
088-231 1533

ProRail Noordoost

Lubeckplein 20
Postbus 503
8000 AM Zwolle
Gebouw Schellepoort

Medewerkers publiekrecht 088-231 2414
088-231 1284
088-231 6814

ProRail Zuid

18 Septemberplein 30
Postbus 624
5600 AP Eindhoven
Gebouw De Veste

Medewerkers publiekrecht 088-231 3486
088-231 5066
088-231 1675

Normenkader Veilig Werken en aanverwante regelgeving

Afdeling AKI
E-mail: AKI@prorail.nl

Het Witte Boekje en het aanvragen van basisbeheerkaarten

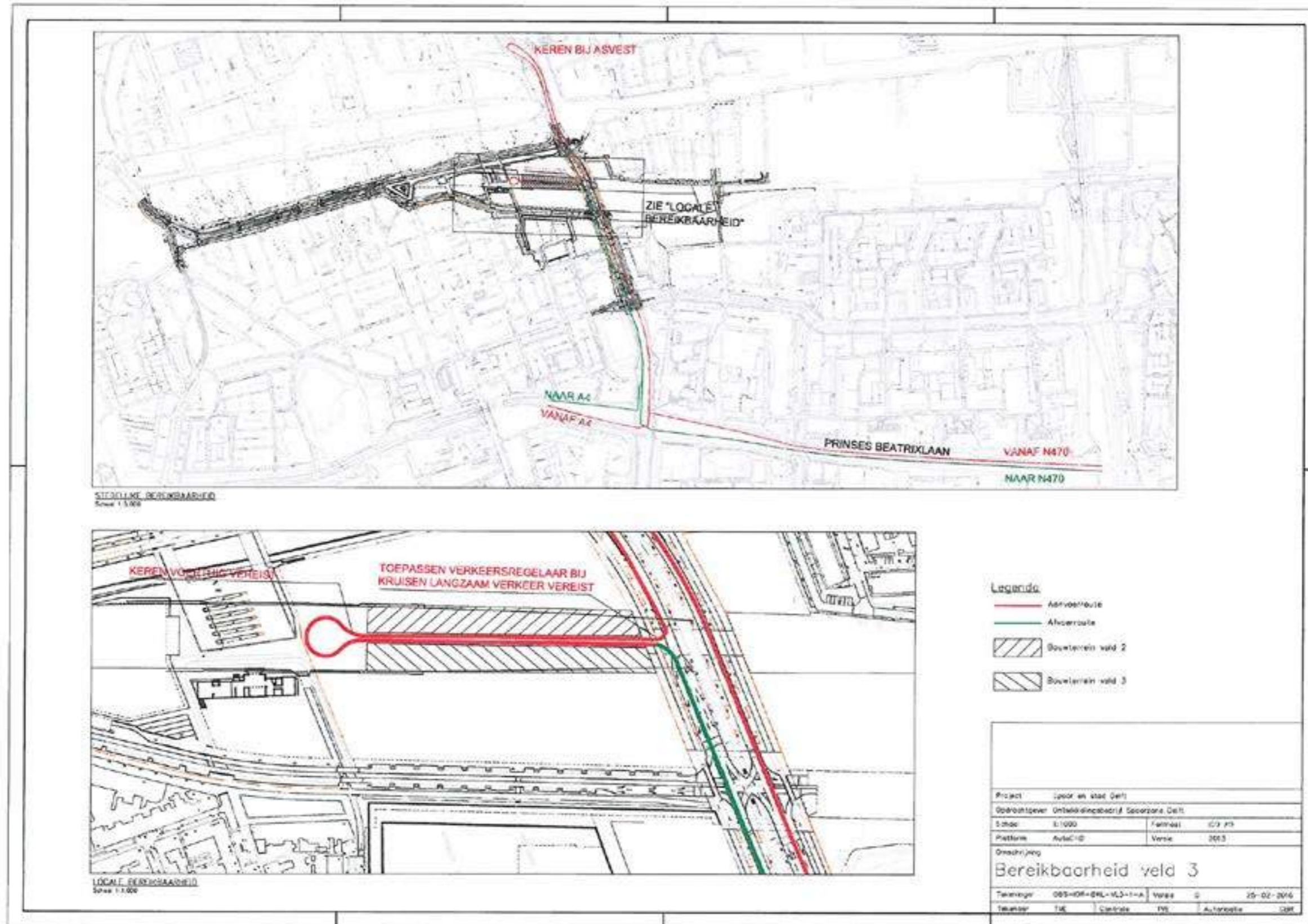
Afdeling Infra Informatie
E-mail: infrainformatie@prorail.nl

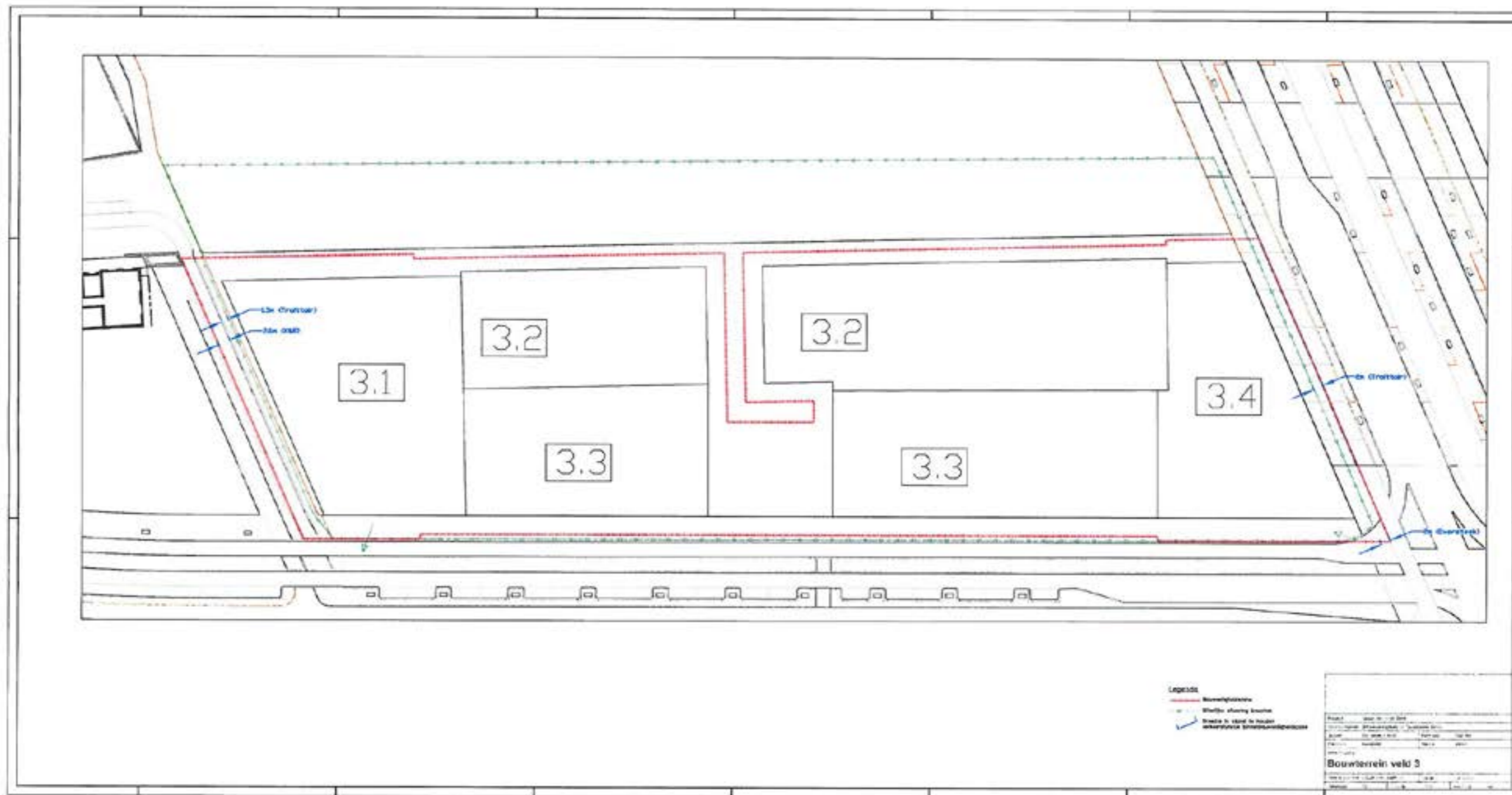
Vragen omtrent pers- en boortechnieken

Afdeling Infrasystemen
Tel. 088-231 1753
E-mail: rudolf.robbe@prorail.nl

BIJLAGE 6

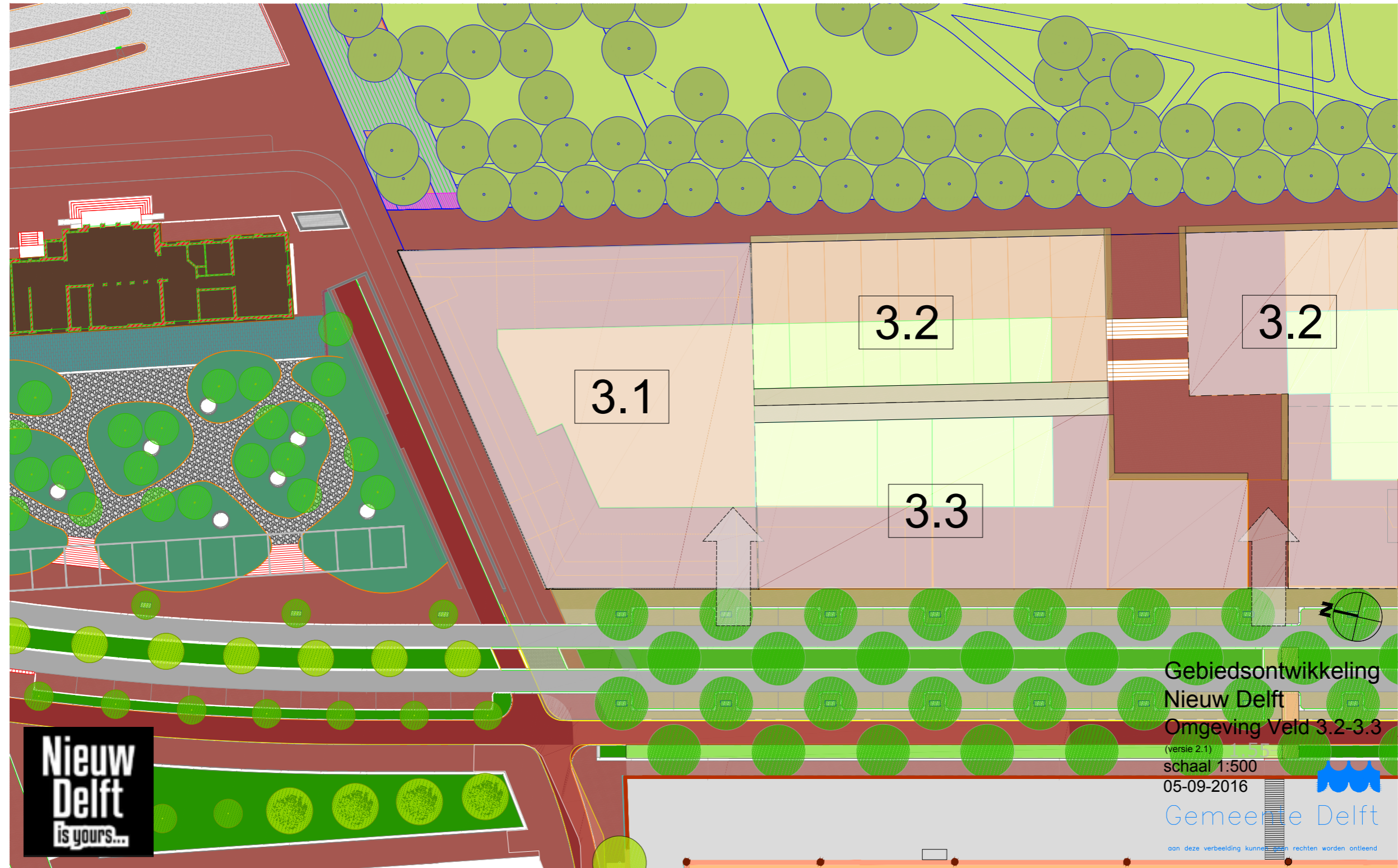
Bereikbaarheid tijdens de bouw veld 3





BIJLAGE 7

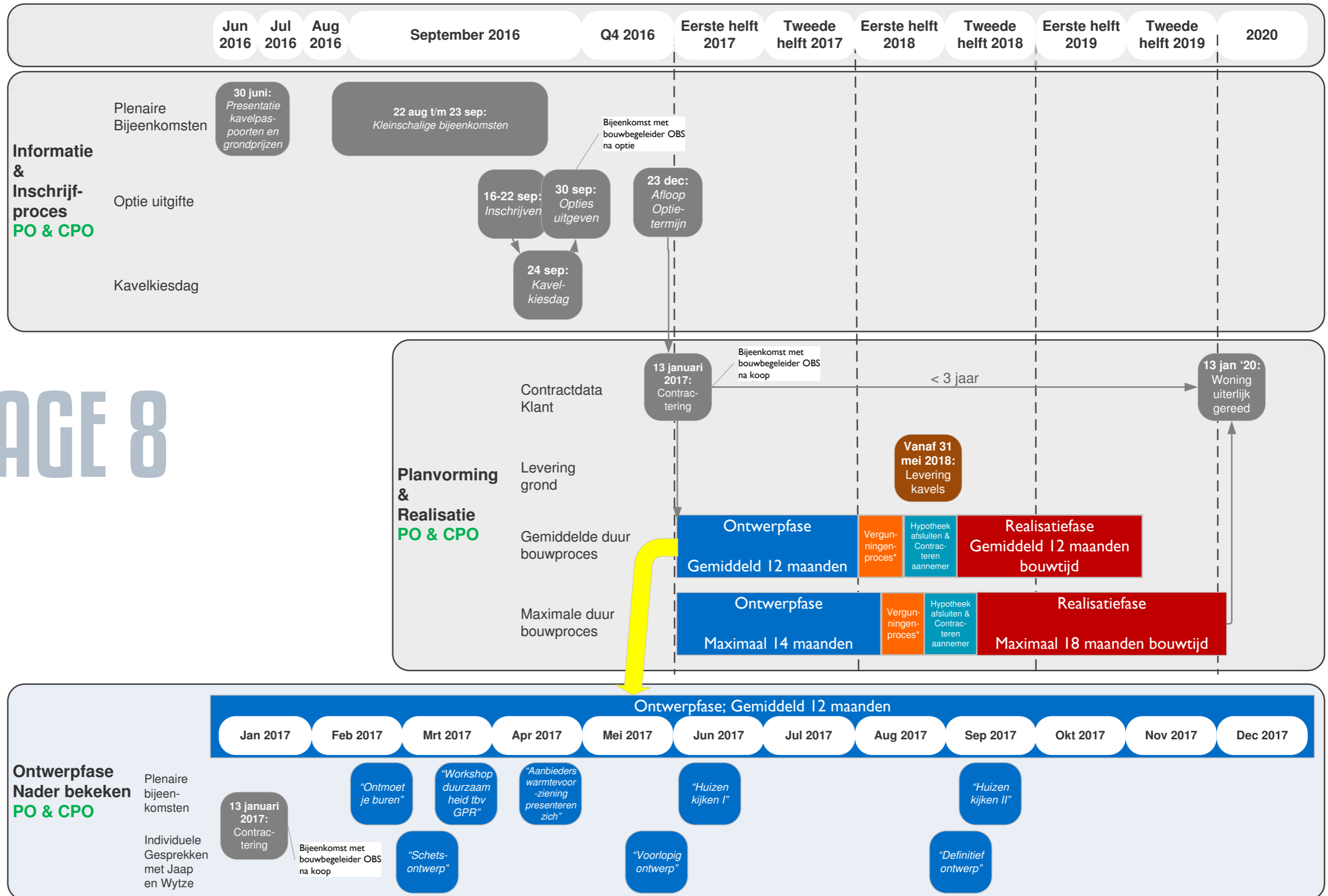
Inrichting omgeving veld 3



Proces Zelfbouwkavels Van Leeuwenhoekkwartier Noord, veld 3

versie 22-6-2016

BIJLAGE 8



*Vergunning kan in 3 weken worden verleend (excl. 6 weken bezwaartermijn), indien voldaan wordt aan voorwaarden experiment externe kwaliteitsborging

BIJLAGE 9

Werkdocument Beeldkwaliteit Van Leeuwenhoekkwartier – Velden 3.2/3.3

Voorstel door supervisor afgestemd met welstand en kwaliteitskamer

Algemeen

Dit document is bedoeld als werkdocument voor begeleiding van bouwplannen in het Van Leeuwenhoekkwartier. Dit gebied valt onder de Welstandsnota van Delft, door de raad vastgesteld in 2013 en op 1 januari 2014 in werking getreden. In de Welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in 3 niveaus van welstand: bijzonder welstandsniveau, globaal welstandsniveau en welstandsluw niveau. De kavels in het Van Leeuwenhoekkwartier vallen onder het hoogste niveau (bijzonder).

Het ontwerpproces voor de woningen is ingericht vanuit het streven om voor de kavelkopers zoveel mogelijk zekerheden, eisen en voorwaarden vooraf duidelijk te hebben. Hierdoor wordt de kans, dat plannen in een laat stadium (bij de aanvraag omgevingsvergunning) alsnog gewijzigd moeten worden, zo klein mogelijk.

Vanwege het streven naar een “in architectuur gevarieerde en samenhangende” nieuwe buurt worden de vereisten en de aanbevelingen voor de beeldkwaliteit vooraf goed onderscheiden en duidelijk gemaakt.

Begeleiding

De plannen worden in beginsel begeleid door de stadsbouwmeester en de stedenbouwkundige supervisor, op basis van de vereisten uit het kavelpaspoort met inachtneming van de welstandscriteria uit de Welstandsnota. Die begeleiding heeft betrekking op de ontwerpen in het schets-stadium tot en met het definitief ontwerp voor de aanvraag omgevingsvergunning. De begeleiding vindt plaats op basis van individuele consulten, gezamenlijk door stadsbouwmeester en stedenbouwkundig supervisor, naast de groepsbesprekingen waar individuele opdrachtgevers de plannen van hun bureaus kunnen zien. Deze werkwijze is erop gericht om de formele welstandstoets zo snel en eenvoudig mogelijk te laten verlopen. Deze formele toetsing van de plannen vindt plaats door de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Eisen en aanbevelingen beeldkwaliteit

Vereisten

Vereisten voor de beeldkwaliteit Van Leeuwenhoekkwartier zijn:

de bouwregels in de bouwenveloppen (o.a. de afmetingen) behorende bij het kavelpaspoort voor het Van Leeuwenhoekkwartier.

Aanbevelingen

Aanbevelingen vanuit de Commissie voor Welstand en Monumenten welstand voor wat betreft de beeldkwaliteit van de buurt zijn:

1. De dakrand

Het gevelvlak wordt op een herkenbare, hoogwaardige wijze beëindigd als ware het een eigentijdse kroonlijst.

2. Kleur metselwerk

Als referentie voor de steenkeuze zijn er ter behoeve van de planbegeleiding en ter inspiratie van de opdrachtgevers en hun ontwerpers, drie metselborden geproduceerd. Ook zijn uit de kleurenwaaier “Kleuren van Delft” (www.kleurenvandelft.nl) de volgende kleuren geselecteerd:

- F2.30.66 Oker
- E8.30.60 Okerbruin 1
- E4.30.50 Okerbruin 2
- E4.30.50 Okerbruin 2
- C8.30.40 Lichtbruin
- D6.40.40 Oranjebruin

3. *Kozijnen en draaiende delen:* Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik van materiaal met eigen kleurstelling (bijvoorbeeld hout) of crèmewit (kleurenwaaier Kleuren van Delft F6.05.85)

F6.05.85 Crèmewit 1

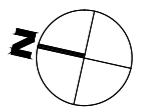
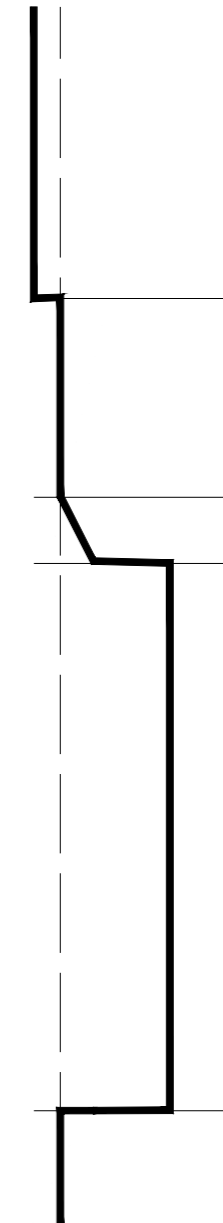
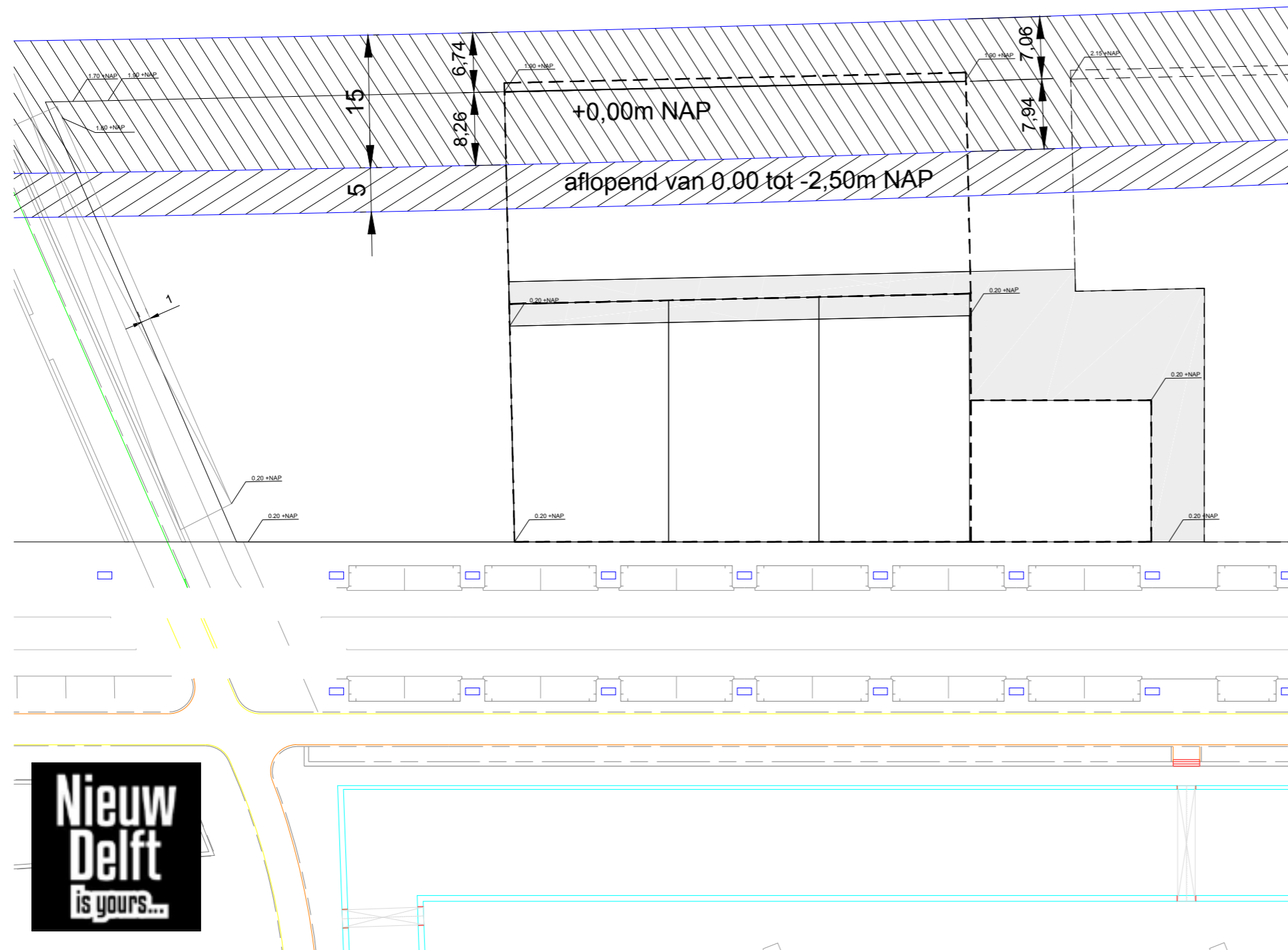
Afwijkingen hiervan zijn zeker denkbaar en bespreekbaar, maar zullen apart met de Commissie voor Welstand en Monumenten besproken moeten worden.



Virtueel beeld van de Oude Delft als inspiratie voor de kleurenwaaier voor Delft - foto en kleurbewerking door Beata Franso

BIJLAGE 10

Ontgravingsdiepte



Gebiedsontwikkeling
Nieuw Delft Veld 3.2-3.3
Ontgravingsdiepte

(versie 2.0)
schaal 1:500
06-09-2016



Gemeente Delft

aan deze verbeelding kunnen geen rechten worden ontleend





NOTITIES



Nieuw Delft is yours...

Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft B.V.

Bezoekadres:

Crommelinplein 1 | 2627 BM Delft

T 015-2602101 | www.nieuwdelft.nl



Woonwinkel Nieuw Delft

De woonwinkel heeft geen vaste openingstijden. U kunt een afspraak maken via :

06 - 22 57 39 54 of mailen naar nieuwdelft@delft.nl

Bezoekadres woonwinkel:

Loods015 | Nijverheidsstraat 7

Op de hoogte blijven over de laatste ontwikkelingen?

Schrijf u in voor de nieuwsbrief op www.nieuwdelft.nl

@Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft. Aan de gehele inhoud van dit document, teksten, foto's, afbeeldingen en impressies, kunnen geen rechten worden ontleend. September 2016.

 @NieuwDelft

 Facebook.com/NieuwDelftisours

www.nieuwdelft.nl