



# Nieuw Delft

# VAN LEEUWENHOEK- KWARTIER KAVELPASPOORT

ZELFBOUWKAVELS VELD 6 VAN LEEUWENHOEKKWARTIER ZUID

PROJECTORGANISATIE NIEUW DELFT | SEPTEMBER 2019



[www.nieuwdelft.nl](http://www.nieuwdelft.nl)



# INHOUD

## KAVELPASPOORT VAN LEEUWENHOEKKWARTIER

<b>1 INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>2 BOUWREGELS VOLGENS BOUWENVELOPPEN</b>	<b>9</b>
<b>3 MOBILITEIT</b>	<b>11</b>
<b>4 DUURZAAMHEID</b>	<b>12</b>
<b>5 CIVIELE ASPECTEN</b>	<b>16</b>
<b>6 GRONDPRIJZEN</b>	<b>20</b>
<b>7 PLANNING</b>	<b>21</b>
<b>8 UITGIFTESTRATEGIE EN LOTING</b>	<b>22</b>
<b>9 RUIMTELIJKE ORDENING EN BEELDKWALITEIT</b>	<b>26</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>29</b>

1. Betrokken partijen.
2. Bouwveloppen veld 6 - Bureau Palmbout.
3. Factsheet Gesloten Bodemenergiesystemen.
4. Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid.
5. Tekening bouwrijp maken.
6. Tekening ondergrond.
7. Maximale ontgravingsdiepte.
8. Brochure aanvraag spoorwegvergunning.
9. Bereikbaarheid tijdens de bouw veld 6.
10. Inrichting openbare ruimte veld 6.
11. Processchema Zelfbouw Van Leeuwenhoekkwartier veld 6.
12. Werkdocument Beeldkwaliteit Zelfbouw veld 6.

# 1. INLEIDING

Afbeelding 1.1: ligging zelfbouwkavels

Voor u ligt het kavelpaspoort voor het zuidelijk deel van het Van Leeuwenhoekkwartier (veld 6). Het vierde zelfbouwveld in het gebied Nieuw Delft. Prachtig gelegen aan het toekomstige Van Leeuwenhoekpark en dichtbij het station. 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 veld 6 en gaan niet alleen over de afmetingen en de vorm van het gebouw (dit zijn de bouwregels in de bouwvelop) maar ook over 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 Delft / de projectorganisatie Nieuw Delft (hierna: PND) worden gemaakt. Het kavelpaspoort wordt als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd. Het kavelpaspoort heeft betrekking op de gearceerde delen van bouwveld 6.2 en 6.7.

Het overige deel van bouwveld 6 en de aangrenzende velden behoren niet tot het uit te geven gebied, maar wel tot hetzelfde ontwikkelgebied en hebben een belangrijk raakvlak met veld 6.2 en 6.7. Voor veld 6.1 en delen van 6.2 en 6.5 is een plan ontwikkeld door zorginstelling Pieter van Foreest. Door Ballast Nedam Development wordt veld 6.4 en aansluitende delen van veld 6.3 en 6.6 ontwikkeld. Veld 6.7 bestaat uit woningen en ook uit andere functies zoals kleinschalige dienstverlening en horeca. Op de begane grond komen in dit deelplan in ieder geval functies die ten goede komen aan de levendigheid van het gebied. Op veld 7 komt een bijzonder gebouw door de relatie met het park en de positie op de tunnel. Op de begane grond komt een functie die de plek en het gebouw recht doet. Te denken valt aan een openbare functie. Daarboven worden door BND woningen gerealiseerd.

Deze bouwvelden hebben hun hoofdontsluiting vanaf de Ireneboulevard en moeten - door de fysieke nabijheid - ook tijdens de bouw rekening met elkaar houden. Pieter van Foreest en de rest van veld 6.2 en 6.7 delen een ontsluiting vanaf de Ireneboulevard. In het middengebied van veld 6.7 wordt een gezamenlijk plein gerealiseerd dat voor voetgangers toegankelijk is en de verbinding vormt tussen gracht en park. Het middengebied vormt de grens tussen het nu uit te geven zelfbouwgebied en het in de toekomst door BND en andere zelfbouwers te ontwikkelen deel van veld 6. Voor dit deel van het Van Leeuwenhoekkwartier zijn de ruimtelijke spelregels ook opgenomen in dit kavelpaspoort, zodat u weet wat er naast/tegenover u gebouwd kan worden. Informatie over de overige velden kunt u op [www.nieuwdelft.nl](http://www.nieuwdelft.nl) terugvinden.

Veld 6 is een bijzonder veld in de ontwikkeling van Nieuw Delft. Een plek waar voor een innovatieve mobiliteitsoplossing is gekozen en een hoogwaardige oplossing voor het middengebied tussen de gebouwen. Voor u betekent dat, dat u aangewezen bent op de gezamenlijke parkeervoorziening die onder uw tuinen wordt gerealiseerd. De tuinen bevinden zich op een betonnen dek. In onderstaande doorsnede is dit schematisch weergegeven. Tussen de privétuinen op het dek is ruimte voor een gezamenlijke tuin die uw gezamenlijk eigendom wordt. Zowel de gezamenlijke tuin als uw eigen tuin dient een duurzaam en groen karakter te krijgen. Hier wordt in de constructieve uitwerking van het dek rekening mee gehouden. Hier zitten uiteraard wel beperkingen aan (qua gewicht e.a.). De verbinding tussen de door u te realiseren woningen en de parkeervoorziening onder het dek wordt op twee plekken centraal geregeld in het gezamenlijke deel van het dek. U kunt zelf bepalen hoe openbaar de gezamenlijke tuin wordt. Pieter van Foreest kiest voor een verdiepte ligging van de parkeervoorziening, gaat ook een daktuin realiseren en juicht een vorm van verbinding toe. De parkeervoorziening



staat constructief gezien los van uw toekomstige woningen/ gebouwen en een rechtstreekse verbinding is niet mogelijk. De gemeente Delft wordt opdrachtgever van de parkeervoorziening (ontwerp en realisatie) en ook voor het basisontwerp van de gezamenlijke daktuin. Dit in overleg met de (beoogd) kavelkopers. De aanleg van de gezamenlijke tuin is aan de kavelkopers.

## Afwijkingen

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 PND hierover positief besluit. Dit gaat altijd in overleg met de stedenbouwkundig supervisor en eventuele andere belanghebbenden (buren) die om advies worden gevraagd. Zie voor de wijze waarop het ontwerpproces wordt begeleid ook hoofdstuk 9 van dit kavelpaspoort. Als er besloten wordt tot een afwijking dan verleent de manager gebiedsontwikkeling van PND schriftelijk, namens het college van Burgemeester en Wethouders, toestemming om af te wijken van de regels.



## 1.1 Betrokken partijen

In het zelfbouwproces is een flink aantal partijen betrokken. In het overzicht op pagina 5 zijn de belangrijkste partijen opgenomen. U staat letterlijk en figuurlijk centraal in dit overzicht. Verder ziet u welke relatie de partij met u onderhoudt. U ziet vijf rechtstreekse relaties naar u als kavelkoper in het schema.

### Toelichting schema

- Kavelkoper – PND:** PND is uw eerste aanspreekpunt tijdens het verkoopproces en verkoopt namens de gemeente Delft de kavel aan u. Daarnaast begeleidt PND het ontwerpproces en is PND ook tijdens dit proces uw eerste aanspreekpunt. Gedurende de realisatiefase heeft PND een coördinerende rol.
- Kavelkoper - Stedenbouwkundig Supervisor / Stadsbouwmeester:** Met deze twee personen heeft u rechtstreeks contact gedurende uw planvorming. Ze zorgen ervoor dat de zaken die welstand belangrijk vindt 1) vroegtijdig een plek krijgen in uw plan, 2) uw plan voldoet aan het kavelpaspoort en 3) voldoende aansluit bij uw burens en de ambities voor Nieuw Delft. In hoofdstuk 9 is deze samenwerking nader beschreven.
- Kavelkoper – ProRail:** U gaat in de directe nabijheid van de spoortunnel bouwen. Daarom is een vergunning nodig van ProRail. Zie bijlage 8 voor een nadere toelichting. Tijdens de eerste bijeenkomst in het ontwerpproces gaan we ook nader in op de vergunningseisen.
- Kavelkoper – Plangarant:** Plangarant toetst namens PND en de gemeente uw plan. Er wordt door Plangarant gekeken of u aan het kavelpaspoort voldoet en het bestemmingsplan. Zo weet u vroegtijdig dat u aan de voorwaarden voldoet (of niet).

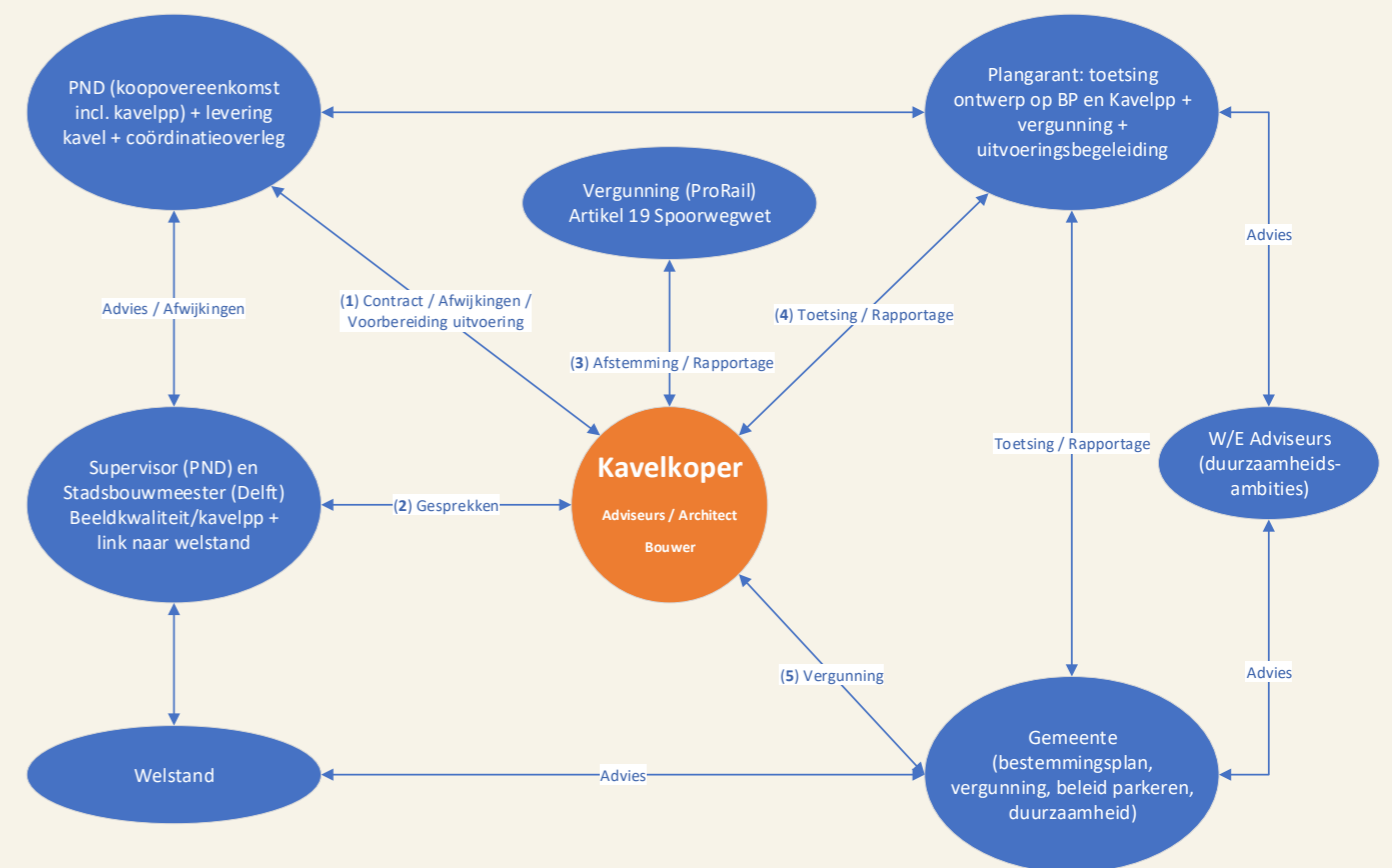
- Kavelkoper – Gemeente:** De gemeente Delft is de partij die u een vergunning kan verstrekken voor de realisatie van uw woning. Daarnaast is het meest relevante gemeentelijke beleid in het kavelpaspoort opgenomen. Denk hierbij aan beleid op gebied van parkeren en duurzaamheid.

### Het kopersoverleg

Om de onderlinge samenwerking tussen u en PND soepel en efficiënt te laten verlopen, zullen de kavelkopers worden verenigd in een informeel 'kopersoverleg'. Alle kavelkopers nemen deel aan en maken deel uit van het kopersoverleg. Voor PND is het kopersoverleg het eerste (informele) aanspreekpunt voor alle kavelkopers en het kopersoverleg fungeert bij die gesprekken als vertegenwoordiger van de kavelkopers. De kavelkopers moeten zelf onderling afspraken maken over de afstemming, de periodieke vergaderingen en een voorzitter kiezen en zijn vervanger(s). Het kopersoverleg wordt door PND uitgenodigd voor zaken die kaveloverstijgend zijn en zal worden benut om af te stemmen en informatie op te halen. Rondom specifieke onderwerpen wordt gevraagd een werkgroep te vormen (bijvoorbeeld het ontwerp van de parkeergarage en de collectieve tuin). Uiteraard zijn alle kavelkopers van harte welkom om bij alle bijeenkomsten van PND aanwezig te zijn, maar dat hoeft dus niet. Het kopersoverleg zal in ieder geval gevraagd worden om mee te denken bij:

- het ontwerp van de collectieve tuin;
- het ontwerp van de parkeervoorziening en de vormgeving van de mobiliteitshub;
- de gezamenlijk te ontwerpen fundering;
- de gezamenlijk aan te vragen vergunning bij ProRail.

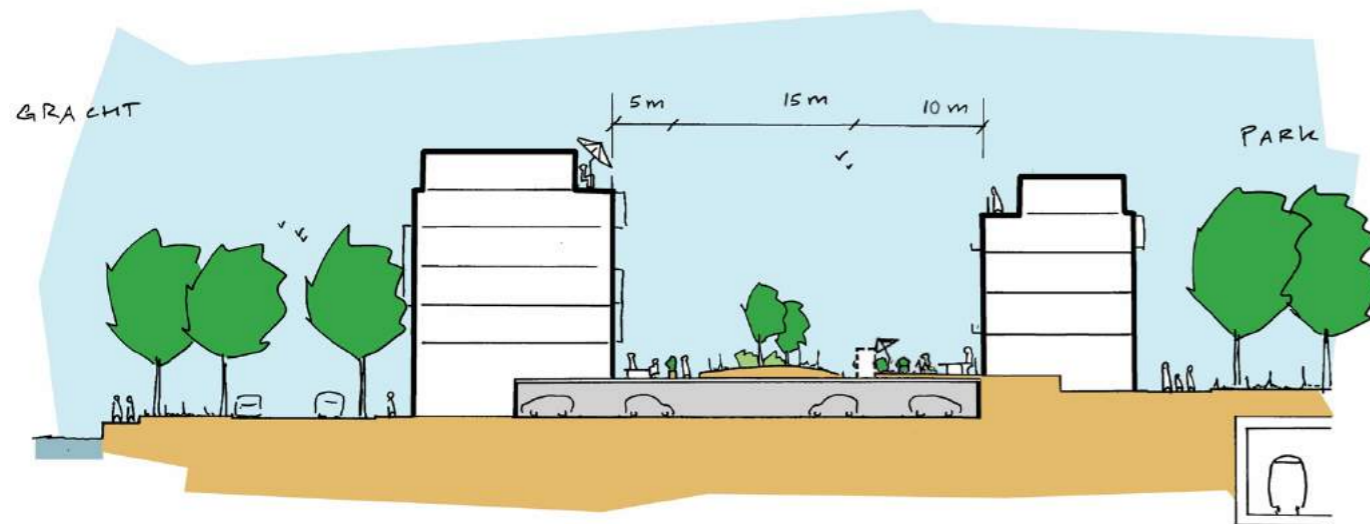
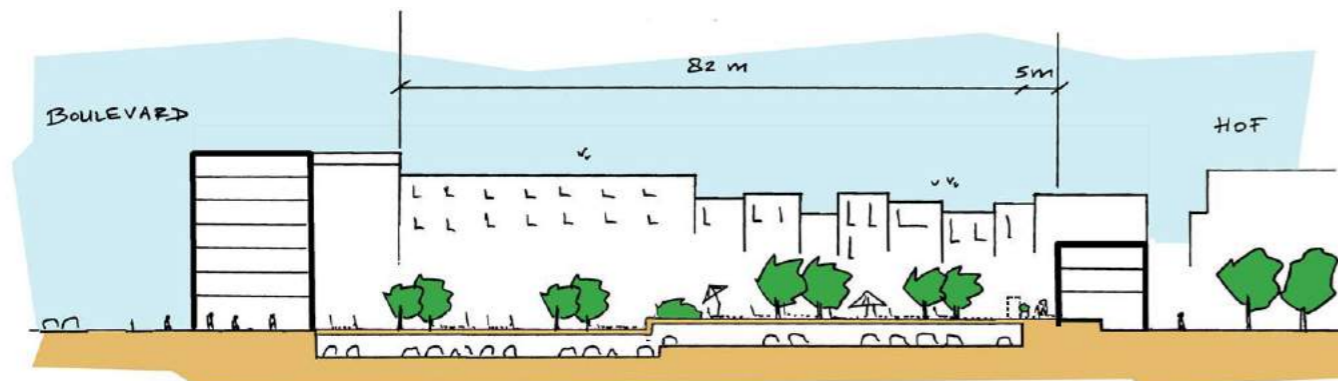
## Relatieschema betrokken partijen zelfbouw



Versie: 11-09-2019



# 2. BOUWREGELS VOLGENS BOUWENVELOPPEN



Afbeelding 1.2: Impressie toekomstig Van Leeuwenhoekkwartier Zuid

## Juridische context

U realiseert voor eigen rekening en risico uw bouwplan. Dit betekent ook dat u zelf verantwoordelijk bent voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen van overheidswege voor uw bouwplan. De inhoud van het kavelpaspoort staat voorts los van de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente Delft. Verkregen goedkeuringen c.q. ontheffingen als bedoeld

in het kavelpaspoort betekent niet dat de gemeente garandeert dat eventueel publiekrechtelijk benodigde vergunningen, en/of ontheffingen worden verleend. Het niet verkrijgen van (eventueel) benodigde vergunningen, en/of ontheffingen en de gevolgen daarvan komt voor rekening en risico van koper(s). PND heeft enkel een faciliterende rol bij verkrijging van deze benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen.

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 6 d.d. 12-09-2019" in bijlage 2 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 voorzieningsprogramma in het Van Leeuwenhoekkwartier. Deze functies worden primair voorzien in velden 6.1, 6.7 en 6.4. Voor de zelfbouw kavels in het gebied is op kleinere schaal eveneens programmatische ruimte beschikbaar.

Functie	Maximaal metrage zelfbouw veld 6
Horeca	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Detailhandel	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Kantoren*	500 m <sup>2</sup> b.v.o.
Dienstverlening	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Maatschappelijke functies	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Cultureel-ontspanning	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Hotel	(0) Niet van toepassing
Extended stay	(0) Niet van toepassing

\* Indien er in een woongebouw meer dan 40% kantoorruimte wordt gerealiseerd, is er pas sprake van de functie kantoor in de zin van programmatische ruimte in bovenstaand schema (zie verder het bestemmingsplan Nieuw Delft Zuidelijke velden).

# 3. MOBILITEIT

**Om de mobiliteitsbehoefte op een goede manier invulling te geven in combinatie met alle andere ambities in het gebied wordt er afgestapt van reguliere parkeernormen en gaan we uit van een moderne mobiliteitsoplossing: een mobiliteitshub. Een collectieve voorziening van waaruit de mobiliteitsbehoefte voor alle bewoners kan worden ingevuld door middel van bijvoorbeeld deelauto's en deelfietsen.**

De mobiliteitshub is daarmee centraal uitgangspunt voor zelfbouw in veld 6; de mobiliteitsbehoefte en fysieke implicaties hiervan dienen voor alle zelfbouwvelden in een collectieve voorziening te worden opgevangen. Alle deelvelden worden gestimuleerd om onderling ook samen te werken. Voor de toekomstige bewoners gaan we uit van een inschatting van het aantal woningen in het gebied dat gebruik kan/moet maken van de hub. Afhankelijk van de verkaveling en verdeling eengezinswoningen/meergezinswoningen zullen er circa 100 zelfbouwwoningen worden gerealiseerd die gebruik dienen te maken van de mobiliteitshub. Voor deze woningen zijn in de parkeervoorziening circa 30 parkeerplaatsen beschikbaar (bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare garages in de omgeving en in de openbare ruimte).

Uitgangspunten parkeren:

- Voor de CPO-kavels (zelfbouwgroepen) is regulier parkeren uitgesloten. Een oplossing met deelauto's/fietsen en het participeren in de hub wordt als uitgangspunt gesteld. Voor de PO-kavels wordt regulier/individueel parkeren ontmoedigd (er is maximaal 1 parkeerplaats per woning beschikbaar die tegen kostprijs (circa € 45 k incl. BTW) afgenomen dient te worden. 0 parkeren is voor alle woningen mogelijk. Bewoners krijgen echter geen parkeervergunning in de openbare ruimte, er is wel een bezoekersregeling.
- Er is gekozen voor een gezamenlijke parkeeroplossing op maaiveld met daarboven een groene (en gedeeltelijk

gezamenlijke) daktuin in het binnengebied.

- Door de gemeente Delft wordt ook geïnvesteerd in de collectieve parkeervoorziening. Het gaat daarbij om circa 10-15 parkeerplaatsen. De gemeente wordt ook eigenaar van deze parkeerplaatsen.
- De opdrachtgeversrol voor de gezamenlijke/collectieve parkeervoorziening zal door de gemeente Delft worden ingevuld; naast die van mede-afnemer (voor de eerder genoemde 10-15 parkeerplaatsen).
- Er is een parkeervoorziening beschikbaar bij oplevering van de zelfbouwwoningen. Dat zal een tijdelijke oplossing zijn in verband met de bouwlogistiek en fasering.

Vooraf gedefinieerde kavels voor CPO (veld 6.7)

- Mobiliteitsoplossing op basis van deelmobiliteit; op basis van onderbouwde behoefte. Participeren in de hub is randvoorwaarde. Afnahme van de voor de eigen mobiliteitsoplossing benodigde fysieke parkeerplaatsen is een randvoorwaarde (tegen kostprijs, indicatie € 45 k incl. BTW).
- Het aantal deelauto's wordt onderbouwd per initiatief op basis van een onderbouwing van de behoefte. Dit geldt ook voor andere functies dan wonen (bijvoorbeeld bedrijven met werknemers).

Vooraf gedefinieerde locaties voor PO

- Veld 6.2 en 6.7
  - o Optionele afname van max. 1 parkeerplaats per kavel in de garage voor (deel)auto
  - o 1 parkeerplaats is het maximum aantal parkeerplaatsen per kavel (0 mag ook)
  - o Afnahme parkeerplaatsen tegen kostprijs (indicatie: € 45.000 incl. BTW)

De parkeerbehoefte 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 en kan worden berekend met behulp van de parkeernormen uit de Beleidsregels Parkeervisie Spoorzonegebied gemeente Delft. Het beleid is te vinden op:  
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-165977.html>

De parkeernormen bestaan uit een gebruikersdeel en een bezoekersaandeel. Het bezoekersaandeel kan in mindering worden gebracht op de norm. Wat resteert, is het gebruikersdeel dat op eigen terrein moet worden opgelost. Het bezoekersparkeren voor alle functies vindt plaats in de nog aan te leggen (openbare) parkeervoorzieningen.

Voor particuliere opdrachtgevers biedt de parkeervisie een maatwerkoplossing die afwijkt van de reguliere parkeernormen. Als individuele kavelkoper kunt u kiezen voor 0 of 1 parkeerplaat(en) in de hub (per kavel). Voor de groepen geldt dat deze een maatwerkoplossing zoals bedoeld in de parkeervisie moeten uitwerken, gebaseerd op deelmobiliteit.

Het gebied is opgenomen in de Parkeerverordening als gereguleerd gebied. Als bewoner heeft u geen recht op een parkeervergunning voor bewoners, ook niet als u kiest voor 0 parkeerplaatsen op eigen kavel. Voor uw bezoekers komt u wel in aanmerking voor een bezoekersvergunning. In veld 6 wordt een aantal parkeerplaatsen gereserveerd voor de inrichting van een mobiliteitshub. Een aanbieder van deelmobiliteit verzorgt hier een aanbod van bijvoorbeeld (elektrische) fietsen, bakfietsen, scooters en auto's. De aanbieder zal verschillende abonnementsvormen aanbieden en als bewoner van veld 6 heeft u de mogelijkheid om een abonnement af te nemen die past bij uw eigen mobiliteitsbehoefte. De aanbieder zorgt vervolgens voor het juiste aanbod aan vervoermiddelen op het juiste moment. Op verschillende plaatsen in het land worden inmiddels goede ervaringen opgedaan met dit principe.



# 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:

- 1) Voor de te ontwikkelen gebouwen (zowel voor woningbouw als voor andere functies) geldt een GPR Gebouw Score (versie 4.3), waarbij minimaal de volgende scores behaald moeten worden per onderwerp:

- Energie	7.5
- Milieu	7.5
- Gezondheid	8.0
- Gebruikskwaliteit	8.0
- Toekomstwaarde	8.0

Bovendien moet de score voor de Duurzaamheids-Prestatie Gebouwen (DPG) ten minste 8.0 bedragen. Daarnaast moet binnen de GPR-methodiek de CPG-score. (CirculariteitsPrestatie Gebouwen) worden berekend, hiervoor is geen extra informatie nodig. Er is verder geen eis of ambitie aan gekoppeld, de score zal bij dit project alleen voor de monitoring gebruikt worden.

- 2) Voor de te ontwikkelen gebouwen moet voldaan worden aan de voorgenomen BENG-eisen die per 1 juli 2020 gaan gelden.
- 3) Het toepassen van luchtwarmtepompen is niet toegestaan.
- 4) Er is sprake van een interferentiegebied én een vergunningenstelsel voor de aanleg van WKO-installaties.
- 5) Er zal geen aardgasnetwerk in Nieuw Delft worden aangelegd.

Op energiegebied dienen de te ontwikkelen gebouwen bij voorkeur energieneutraal te zijn.

De warmte- en koudelevering kan door middel van een bodemenergiesysteem worden verzorgd. Om aantasting van de bodem te voorkomen is op 4 juni 2015 de 'Verordening gesloten bodemenergiesystemen Gemeente Delft 2015' vastgesteld voor het TU-gebied en Nieuw Delft. Daarnaast is op 24 augustus 2017 het Bodemenergieplan Nieuw Delft vastgesteld. De verordening inclusief de bijbehorende Beleidsregel zorgt ervoor dat de aanwezige ruimte in de ondergrond optimaal benut wordt en voorkomt ondoelmatig gebruik door gesloten bodemenergiesystemen. Er is in veld 6.2 en 6.7 (de individuele kavels) rekening gehouden met de aanleg van 'gesloten' bodemenergiesystemen (zie bijlage 2 voor toelichting op de verschillende systemen). Voor 6.5 (de groepskavels) is dit ook het uitgangspunt. Dit is in afwijking op het bodemenergieplan en daarom wordt gedurende de optieperiode nader onderzocht of dit mogelijk is.

Voordat u een gesloten bodemenergiesysteem aanlegt moet u een vergunning aanvragen inclusief de daarbij horende melding gesloten bodemenergie. Dit gaat via het Omgevingsloket Online (OLO) en kan gelijktijdig met de omgevingsvergunning aanvraag 'Bouw'. Separaat aanvragen kan ook. Het systeem moet, naast de landelijke wetgeving, voldoen aan de Beleidsregel bodemenergie en de gebruiksregels voor het aanleggen van gesloten bodemenergiesystemen die zijn opgenomen in het bodemenergieplan Nieuw Delft. In bijlage 2 is in de factsheet gesloten bodemenergiesystemen een uitgebreidere toelichting opgenomen.

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.

Indien de minimale GPR-score op een specifiek thema door een specifieke reden niet gehaald wordt kan een verzoek worden ingediend tot compensatie op een ander GPR-thema (niet zijnde toekomstwaarde). Afwijking op de GPR-eis kan alleen in zwaarwegende gevallen. Een verzoek tot afwijking met motivatie moet schriftelijk worden ingediend en wordt door PND behandeld als afwijking op het kavelpaspoort.

## Klimaatadaptatie inclusief water

In de gemeentelijke strategie voor klimaatadaptatie staan twee inhoudelijke thema's die richting geven aan de wijze waarop bij projecten rekening moet worden gehouden met de klimaatverandering. Zowel de stad inrichten als spons als het hitte-eilandeffect niet laten toenemen vragen om maatregelen die in veel gevallen elkaar versterken. Om de warmte-accumulatie in de stad te beperken wordt ernaar gestreefd zo min mogelijk oppervlak te verharden (zowel op percelen van derden als in de openbare ruimte) en zoveel mogelijk water op te nemen en door een groene inrichting te laten verdampen. Verdamping kan en mag ook op een andere manier, maar die van groen heeft een meerwaarde bijvoorbeeld voor de biodiversiteit en het opnemen van CO<sub>2</sub>. Om groen ook in de drogere zomerperiode te kunnen laten functioneren is voldoende watervoorraad nodig (spons).

De stad als spons heeft als hoofddoel om het regenwater op te vangen waar het valt en daar ook vast te houden, zodat het door middel van verdamping (meestal en bij voorkeur door planten) wordt teruggegeven. Dit beperkt het watertekort bij droogte en gaat door verdamping hittestress tegen. Daarnaast is meer groen ook van belang voor de gewenste biodiversiteit.





Voor de te ontwikkelen velden van Nieuw Delft gelden op dit vlak de volgende drie ambities:

1. Afkoppelen regenwater en daarmee de spons maximaal gebruiken.
2. Maximale verdamping ten behoeve van koeling, waarbij geen kraanwater in droge perioden nodig is.
3. Maximale vergroening, minimale verharding.

Op basis van deze ambities zijn de volgende eisen geformuleerd:

- 1) 50% van de kavel inrichten met intensief groen (of gelijkwaardig).
- 2) 100 mm/m<sup>2</sup> (100 liter/m<sup>2</sup>) water opnemen op de kavel als voorraad (of gelijkwaardig).

Nb. Een dak wordt wettelijk berekend op een sneeuwbelasting (in de winterperiode waarin weinig water gebufferd hoeft te worden), deze sterkte kan worden benut voor waterberging in de zomerperiode (84 kg/m<sup>2</sup> = 84 liter/m<sup>2</sup> = 84 mm water).

Nb. Verschillende onderzoeken laten zien dat een zomermaand een watertekort van gemiddeld 100L/m<sup>2</sup> oplevert. Wij gaan uit van een watervoorraad die groot genoeg is om twee maanden van droogte te overbruggen. Bij 50% groen op een kavel is er een watervoorraad (gerekend over de gehele kavel) van 100L/m<sup>2</sup> benodigd. Voorwaarde hierbij is dat het water uit de voorraad wel ter verdamping aan het groen kan worden aangeboden.

Voorbeelden van maatregelen die hieraan bijdragen zijn onder andere groene daken, daktuinen en regentonnen. Inspirerende en handzame voorbeelden zijn onder andere te vinden in het handboek voor een watervriendelijke tuin, de brochure Bouw groen en blauw en (binnenkort) de toolbox van de Klimaatadaptatiestrategie van Delft. Het waterschap heeft voor verschillende maatregelen op dit gebied een subsidieregeling.

Bovenstaande documenten zijn te vinden op: [www.nieuwdelft.nl/downloads-zelfbouw-veld-6/](http://www.nieuwdelft.nl/downloads-zelfbouw-veld-6/)

Naast bovengenoemde eisen voor wateropvang en -berging is de ambitie op het gebied van klimaatadaptatie (vooral hittestress) om zoveel mogelijk water op de kavel op te vangen, te bergen en her te gebruiken, bijvoorbeeld voor dak- en binnentuinen en groene gevels.

## Biodiversiteit

Klimaatverandering heeft ook effecten op biodiversiteit. Om die reden wordt ingezet op groen en natuurinclusief bouwen en worden eisen gesteld aan voorzieningen voor dieren en hun leefwijze. Dat betekent dat verblijfsvoorzieningen moeten worden meegenomen, er voldoende diversiteit in beplanting aanwezig is en dat deze beplanting geschikt is voor voedsel en veiligheid (beschutting). De habitat is grotendeels met de realisatie van het Van Leeuwenhoekpark, de groenzone aan de zuidzijde meegenomen. Aandacht is wel voor beplanting in de hoven.

De eisen die aan de voorzieningen en de omgeving worden gesteld zijn afhankelijk van schaalgrootte en van de ligging. Voor veld 6 is onderscheid gemaakt tussen wooneenheden, kleinschalige en grootschalige appartementen. Veld 7 betreft grootschalige bouw.

- 3) Voor de wooneenheden geldt:
  - Zomerverblijf vleermuis: Zuidoost, zuid, zuidwest gevel aantal 2 per gebouw.
  - Gierzwaluw: Noord, noordoost of noordwest gevel: 2 per gebouw.
  - o De voorzieningen voor vleermuis en gierzwaluw kan 50/50% ingevuld worden.
  - Bij binnenterrein: 2 mussenkasten per gebouw in combinatie met struiken en hagen.

- Insectenhotel op zuidoost ( in binnentuin) inclusief beplanting (vaste planten, struiken).
- Evt. aan zijde water: bij 3 woningen huiszwaluwkasten mits overstek.  
In plaats van een bijenhotel kunnen ook insectenstenen van "Buginn" worden toegepast.

4) Voor de kleinschalige appartementen geldt:

- Zomerverblijf vleermuis: Zuidoost, zuid, zuidwest gevel aantal 6 per gebouw
- Gierzwaluw: Noord, noordoost of noordwest gevel: 6 per gebouw.
- Bij binnenterrein: 6 mussenkasten per gebouw in combinatie met struiken en hagen.
- Spreeuw: noord of oostzijde: 6 in groep per 5 gebouwen ter vervanging van gierzwaluwkasten.

5) Voor de grootschalige appartementencomplexen geldt:

- Zomerverblijf vleermuis: Zuidoost, zuid, zuidwest gevel aantal 12 per gebouw.
- Winterverblijfplaats voor vleermuis: zuidoost, zuid, zuidwestgevel: aantal 1 per gebouw.
- Gierzwaluw: Noord, noordoost of noordwest gevel: 12 per gebouw.
- Zwarte roodstaart (halfholenbroeder): 5 stuks op 20 meter hoogte.

Naast bovenstaande maatregelen voor nestvoorziening en omgeving, is het de ambitie om maximaal in te zetten op groene daken (met een voorkeur voor daken met een grondlaag zodanig dat er minimaal kruiden kunnen groeien) en/of gevelbegroeiing of vergelijkbare maatregelen in de binnentuin.

## Afval

- 6) 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).

- 7) Voor de gestapelde woningen en de commerciële voorzieningen dient u rekening te houden met een centrale ruimte, waarin grotere, collectieve containers voor de diverse soorten afval kunnen worden gestald ter grootte van 0,75% van het GBO (richtlijn). 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.
- 8) Uitgangspunt is dat de afvalcontainers voor de (eengezins)woningen via de achterstraat en de inrit worden aangeboden op een verzamelplek aan de parkzijde. De verzamelplek(ken) worden door de gemeente Delft aangewezen.

## Gezamenlijke tuin

De hiervoor genoemde eisen hebben betrekking op uw kavel en woningen op de kavel (binnen de kaveluitgiftegrens). Voor de gezamenlijke tuin wordt onder opdrachtgeverschap van PND een ontwerpproces ingezet waarbij het kopersoverleg zal worden betrokken. De ambities die voor de woningen/privékavels zijn gesteld zullen ook als uitgangspunt voor de gezamenlijke tuin worden gehanteerd:

1. Afkoppelen regenwater en daarmee de spons maximaal gebruiken.
2. Maximale verdamping ten behoeve van koeling, waarbij geen kraanwater in droge perioden nodig is.
3. Maximale vergroening, minimale verharding.
4. Stimuleren biodiversiteit.



# 5. CIVIELE ASPECTEN

## Bouwrijpe kavels

De kavels worden geleverd conform de specificaties als opgenomen in bijlage 4 en op de tekening in bijlage 5 (tekening bouwrijpe kavel veld 6). Reguliere zaken zoals bouwstroom en bouwwater dienen door de koper(s) van de grond te worden geregeld. Eventueel afgraven van de bouwgrond en het afvoeren van de grond is voor rekening en risico 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 in de ondergrond. De kavels bevinden zich in een gebied waar door de eeuwen heen veel activiteiten hebben plaatsgehad. Het kan daarom voorkomen dat er in de ondergrond hiervan nog restanten zijn aangetroffen. De grond is tot een bepaalde diepte onderzocht en vrij gemaakt van obstakels en eventuele verontreinigingen. Diep genoeg om bij een gebruikelijk woningontwerp zonder problemen te kunnen gaan bouwen en leven. Indien u dieper dan -1.00 meter NAP gaat ontgraven en/of grondwater gaat onttrekken dient u zelf aanvullende maatregelen te treffen. Dit zal alleen met hoge kosten (voor uw eigen rekening) en lange doorlooptijden mogelijk zijn wordt daarom ten stelligste afgeraden. Bij het aanbrengen van bodembronnen en funderingspalen in een gebied waar nog restverontreinigingen in de ondergrond/grondwater zitten zijn mogelijk ook aanvullende maatregelen noodzakelijk. In de laatste situatie zijn de aanvullende kosten als gevolg hiervan voor rekening van PND. Voordat u kosten maakt en/of werkzaamheden in gang zet stemt u deze eerst af met PND.

De kavels worden bouwrijp door de gemeente (PND) aan de koper(s) geleverd. In bijlage 4 staat de definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid omschreven. In bijlage 6 is een tekening opgenomen waarin de beschikbare informatie ten aanzien van de ondergrondse situatie bijeen is gebracht.

## Nutsvoorzieningen

Het hoofdtracé van de nutsvoorzieningen wordt daar waar mogelijk en indien nutspartijen hieraan meewerken voor de levering van de bouw kavels in de toekomstige openbare ruimte

aangelegd. Zodra de ligging van de kabels en leidingen definitief bepaald is, wordt deze informatie digitaal aan de kavelkopers beschikbaar gesteld om de huisaansluitingen te kunnen ontwerpen. Een aanvraag voor nutsaansluitingen moet door de koper zelf worden gedaan via: [www.aansluitingen.nl](http://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 de gezamenlijke binnentuin. Dit drainagestelsel dient ervoor te zorgen dat er geen wateroverlast of schade ontstaat. Deze maatregel zorgt ervoor dat de kruipruimte van de woning droog is.

Voor veld 6 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. Via <https://wareco-delft-public.munisense.net/> is de grondwaterstand in Delft op te vragen.

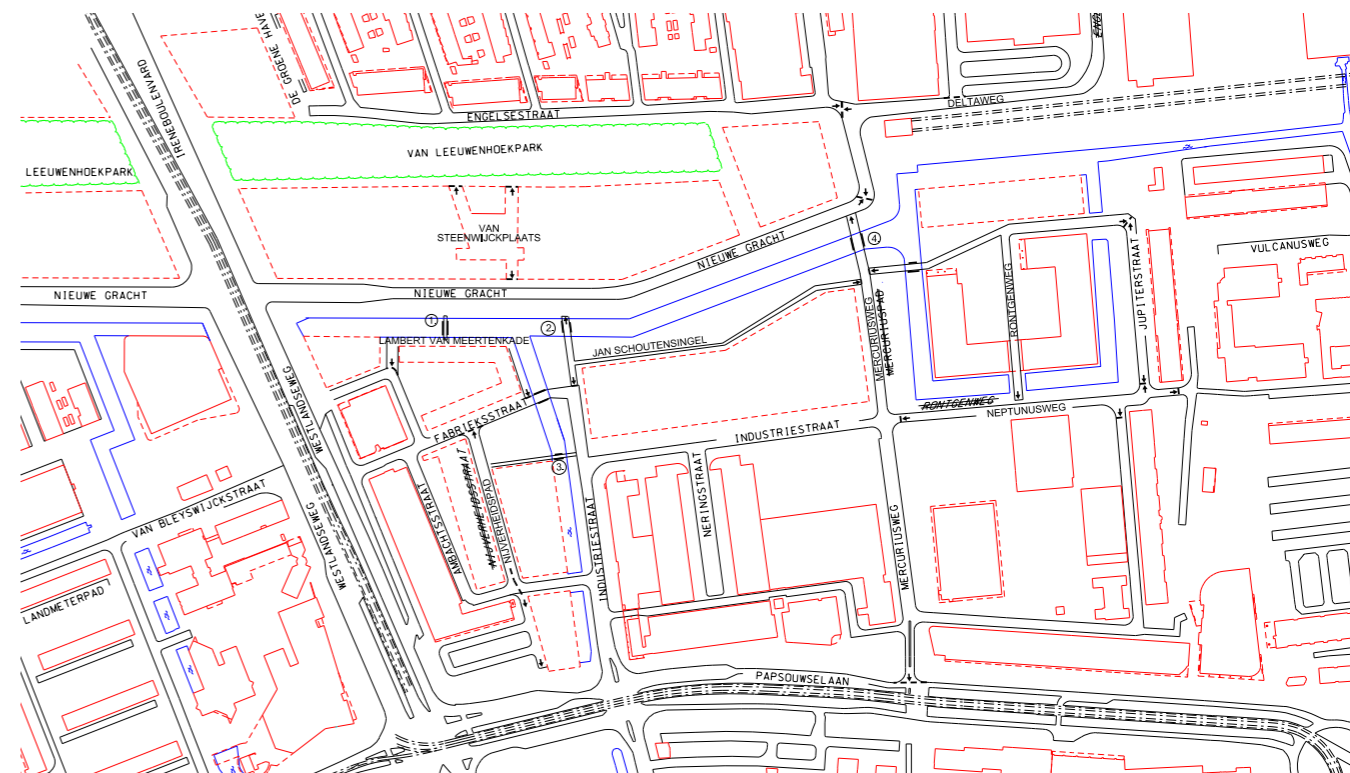
## Straatnamen, brievenbussen en huisnummers

In de 'Postregeling 2009' staan de eisen die gesteld worden aan brievenbussen. 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
- Van Steenwijckplaats

## Ontsluiting

De velden 6.2 en 6.7 worden per auto ontsloten via een in/uitrit vanaf de Nieuwe Gracht naar de gezamenlijke mobiliteitshub en parkeervoorziening. De woningen aan het park zijn wel bereikbaar met de auto door middel van een straat tussen voorgevel en het park om bijvoorbeeld de boodschappen bij



Afbeelding 5.1: Straatnamen in Van Leeuwenhoekkwartier (zuid)

de voordeur af te zetten. De parkeervoorziening wordt in opdracht van PND aangelegd. De indicatieve hoogteligging is terug te vinden in de bouwvelop in bijlage 2. Bij levering van de kavel zal er sprake zijn van een tijdelijke situatie. Zowel voor wat betreft parkeren, ontsluiting als verharding. Na gereedkomen van de bebouwing van het veld 6.2, 6.5 en 6.7 wordt de definitieve situatie gerealiseerd.

De toekomstige kaveleigenaren van veld 6.2 en 6.7 krijgen het eigendom van de collectieve tuin en eventuele parkeerplaatsen in de collectieve voorziening die onlosmakelijk aan hun woning zijn verbonden. De parkeervoorziening inclusief (ondergrondse) infrastructuur (hemelwaterafvoer & drainage) wordt in eigendom uitgegeven aan alle toekomstige eigenaren van de parkeervoorziening (waaronder de gemeente Delft). Deze eigenaren zullen zelf voor het beheer en onderhoud hiervan moeten zorgen. Daarnaast krijgen deze toekomstige eigenaren een gedeeld gebruiksrecht van de aan te leggen in/uitrit naar de openbare weg.

## Veilig Wonen

Het onderhoud en beheer van de collectieve tuin inclusief voorzieningen voor de afwatering, komen voor rekening van de gemeenschappelijke eigenaren van de betreffende collectieve tuin. De ontsluiting van de (eengezins)woningen voor afvalcontainers, fietsen en de bereikbaarheid van bergingen vindt plaats conform de beschrijving in hoofdstuk 4 Duurzaamheid > Afval. De kopers dienen er voor te zorgen

dat er een afsluitbaar hekwerk wordt geplaatst en dat de collectieve tuin verlicht wordt, dit in verband met de vereisten van het Politie keurmerk.

## Verlichting

In het Van Leeuwenhoekkwartier worden lantaarnpalen in de openbare ruimte geplaatst. In de Van Steenwijckplaats wordt uitgegaan van hangende verlichting, die aan de gevel van nader te bepalen woningen zal worden bevestigd door de gemeente. De kavelkoper is verplicht hieraan medewerking te verlenen en dient zijn bouwplan hierop af te stemmen. De noodzakelijke voorzieningen die in de gevel moeten worden opgenomen worden van gemeentezijde verstrekt en dienen door de kavelkoper te worden aangebracht.

## 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 een vergunning van ProRail op grond van artikel 19 en 20 van de Spoorwegwet vereist. PND faciliteert het contact tussen de kavelkopers en ProRail en maakt het proces rondom de melding en vergunningverlening nog inzichtelijker. Het proces van aanvragen van de vergunning bij ProRail wordt gezamenlijk door u gedaan vanuit het kopersoverleg. U bent zelf verantwoordelijk voor de aanvraag en de vergunningverlening door ProRail. U stelt hiervoor gezamenlijk één adviseur (bouwbegeleider) aan om dit te begeleiden.

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 8 is het document ‘aanvraag spoorwegvergunning’ te vinden waarin de te nemen stappen staan omschreven.

Om het voorgaande concreet te maken gelden voor het bouwen op of nabij de spoortunnel in Delft aanvullende voorschriften. Deze aanvullende voorschriften zijn opgenomen in het rapport ‘Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft’ dat op [www.nieuwdelft.nl](http://www.nieuwdelft.nl) is terug te vinden voor nadere toelichting. Het rapport heeft tot doel duidelijkheid te verschaffen rond de beperkingen vanuit de spoortunnel en wordt door ProRail gebruikt bij de beoordeling van uw vergunningsaanvraag. Het is op basis van deze rapportage mogelijk de kavels gedeeltelijk 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 7 is in de doorsnede de maximale ontgravingsdiepte opgenomen. Dieper ontgraven dan is aangegeven in het dwarsprofiel van bijlage 10- is bijzonder complex, tijdrovend en kostbaar. PND faciliteert geen vergunningsaanvragen die buiten de afbakening van het rapport ‘Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft’ vallen.

### Trillingen als gevolg van de spoortunnel

De kavels bevinden zich in de nabijheid van de spoortunnel. Het treinverkeer in de tunnel kan trillingen veroorzaken. In de tunnel zijn maatregelen getroffen die de trillingen beperken. De resterende trillingen kunnen via de ondergrond worden overgedragen aan de fundering van uw toekomstige gebouw. Als u hier in de ontwerpfase geen rekening mee houdt is het mogelijk dat u hier overlast van ervaart. Op onze website [www.nieuwdelft.nl](http://www.nieuwdelft.nl) staat een praktische rapportage die als handreiking dient voor het ontwerpproces en zo de kans op overlast tot een minimum beperkt. Op basis van de handreiking dient u te onderzoeken (uw constructeur kan dit voor u doen) of u maatregelen moet treffen om overlast te voorkomen (bijvoorbeeld een wat dikkere vloer of een extra steunpunt). Deze eventuele te treffen maatregelen komen voor uw rekening.

### Riolering

Het rioolstelsel in Delft is een zogenaamd ‘gescheiden stelsel’. Dit houdt in 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; De kavels aan de parkzijde dienen aan te sluiten op het vuilwaterriool in het straatje tussen kavel en park. De kavels aan de Nieuwe Grachtzijde dienen aan te sluiten op het vuilwaterriool in de Nieuwe Gracht. De kavels in het hofje dienen eveneens aan te sluiten. Het ontwerp van de riolering in het hofje wordt nog uitgewerkt en zal ter beschikking worden gesteld.

- Hemelwater (regenwater dat op bebouwing – onder andere op de daken- neerkomt) en straatwater: regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt, komt in de hemelwaterafvoer terecht. De aansluitpunten voor de kavels zijn hetzelfde als bij het vuilwaterriool. De kavelkoper dient een aansluiting op het schoon- en vuilwaterriool aan te vragen bij de gemeente Delft (afdeling Beheer Openbare Ruimte) met een daarvoor bestemd aanvraagformulier. Voor nadere informatie kunt u terecht op de volgende website: <http://www.delft.nl/wonen/wonen-delft/riool-en-water/rioolaansluiting-aanvragen>

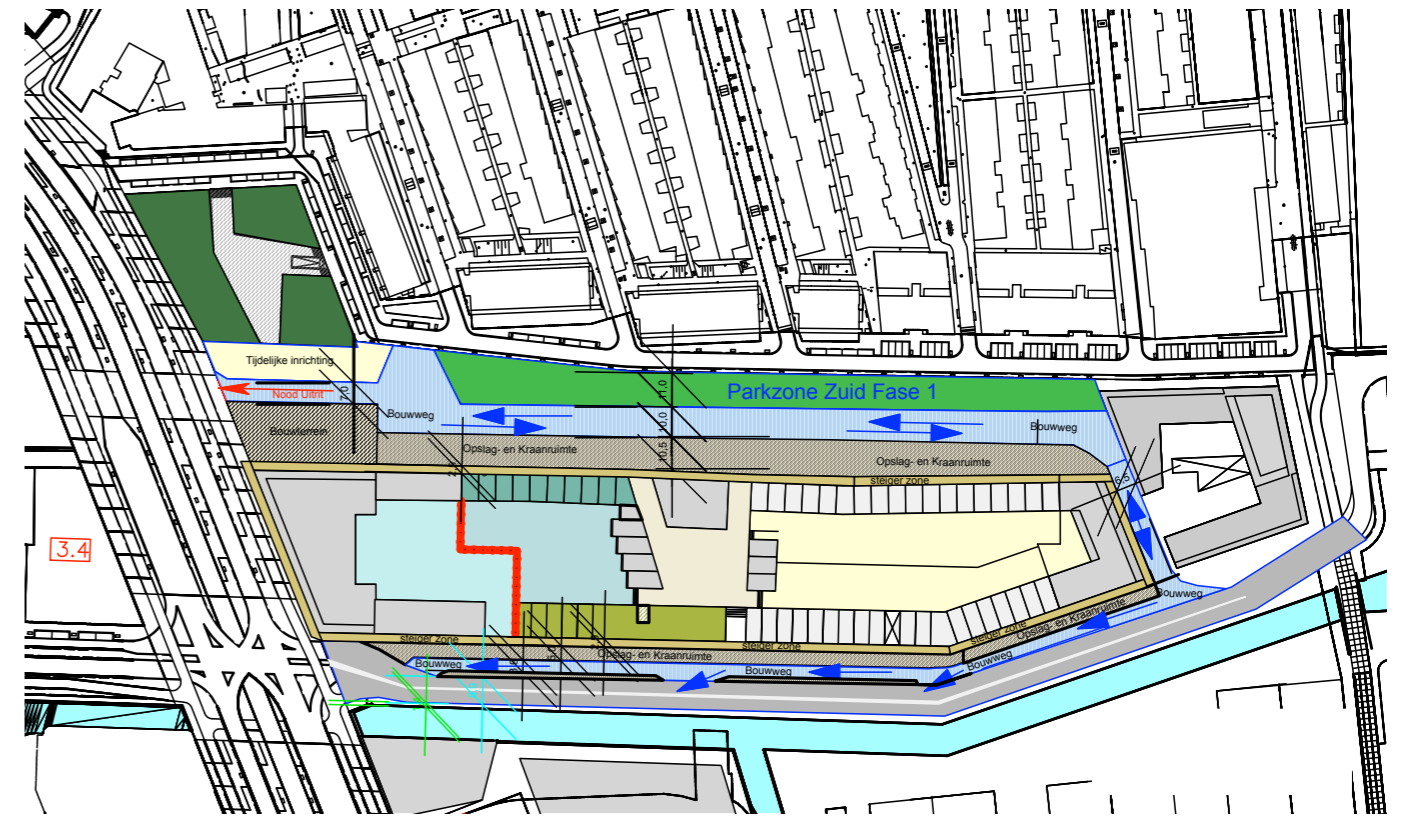
### Sonderen en funderen

In Delft kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. De koper(s) is (of 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 PND. De funderingen van alle individuele zelfbouw kavels worden door u gezamenlijk ontworpen en via het kopersoverleg afgestemd met PND. U geeft gezamenlijk 1 constructeur de opdracht om de fundering te ontwerpen. Dit zorgt voor versnelling in het proces, kostenbesparing en een soepele vergunningsaanvraag bij ProRail. De vergunningsaanvraag bij ProRail voor de fundering van uw woningen doet u eveneens gezamenlijk. U vraagt 1 adviseur (bijvoorbeeld een bouwbegeleider) om dit proces te verzorgen in overleg met PND die het proces faciliteert vanuit bestaande en frequente contacten met ProRail.

### Bouwlogistiek

De kavelkopers in Veld 6 dienen rekening te houden met de gelijktijdige bouw van het plan van Pieter van Foreest op kavel 6.1 en het initiatief voor een wooncoöperatie in veld 6.5. Voor veld 6 is een voorlopig bouwlogistiek concept bedacht, zie bijlage 9. Gedurende de optietermijn wordt de bouwlogistiek verder uitgewerkt en met u gedeeld.

- Op basis van de huidige inzichten zal in de tweede helft van 2021 het initiatief van Pieter van Foreest in veld 6.1 vermoedelijk starten met de realisatie. Dit zal circa 2 jaar duren. Op basis van de huidige planning zal



Afbeelding 5.2: Bouwlogistiek Velden 5-6-7

het wooncoöperatie initiatief in veld 6.5 de eerste zijn die gaat starten met de bouw. Dat zal op z'n vroegst halverwege 2020 zijn en loopt in dat geval door tot eind 2021. De insteek is dat de bouwer die dit complex gaat realiseren ook de 'tafel' gaat maken waar de mobiliteitshub onder zal worden gerealiseerd en de (collectieve) tuin(en) bovenop.

- De Hofwoningen zullen waarschijnlijk gefaseerd gebouwd moeten worden. Na de realisatie van de fundering en de bovenbouw van de overige woningen wordt het parkeerdek vanuit het hof aangebracht. Daarna kunnen de Hofwoningen gerealiseerd worden. Deze periode wordt ingeschat op circa 1 jaar. Gedurende de optieperiode wordt onderzocht of de fasering / uitvoering nog geoptimaliseerd kan worden. Op basis van onze ervaring bent u circa eind 2020 zover dat u kunt starten met de bouw. In 2021 zal u dus, gelijktijdig met de wooncoöperatie aan het bouwen zijn. Na afronding van uw woning zal het dek mogelijk nog moeten worden aangelegd. De fundering van het parkeerdek zal op voorhand worden gerealiseerd om de doorlooptijd hiervan te beperken. Na realisatie van uw woning is er dus sprake van een tijdelijke situatie die circa 6-9 maanden kan duren waarbij u nog geen gebruik kan maken van uw tuin. Afhankelijk van de definitieve planning van Pieter van Foreest is de (toegang van de) parkeervoorziening en/of de mobiliteitshub ook nog een tijdelijke oplossing.

### Overige zaken

Ter voorkoming van schade aan eventuele in het gebied aanwezige ondergrondse kabels en leidingen, dient de kavelkoper zelf voorzieningen te (laten) treffen. Bouwverkeer rijdt via het toekomstige park af en aan. PND stelt als onderdeel van de koopovereenkomst een plan van aanpak voor de bouw en een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) op, inclusief rolverdeling en procesafspraken. Alvorens tot uitvoering wordt overgegaan, moet (moeten) de koper(s) van de kavel een uitwerking van dit BLVC-plan (laten) maken dat binnen het BLVC-plan past en ter goedkeuring aan PND voorleggen.

### Inrichting openbare ruimte

In opdracht van PND wordt het openbaar gebied in de omgeving van de kavels ontworpen en aangelegd. Voor het Van Leeuwenhoekpark is het voorlopig ontwerp gereed. Het technisch voorlopig ontwerp -voor de inrichting van de direct nabij de kavel gelegen openbare ruimte met inbegrip van de Van Steenwijkplaats- is naar verwachting eind 2019 / begin 2020 gereed. Een globale schets is bijgevoegd als bijlage 10 bij dit kavelpaspoort. De woonomgeving grenzend aan de nieuwe gebouwen wordt zoveel mogelijk afgestemd met de oplevering van de nieuwe gebouwen. Hierover wordt in een later stadium overleg gevoerd met de kavelkopers.

# 6. GRONDPRIJZEN

De grondprijzen voor veld 6 zijn gemiddelde grondprijzen en zijn onder meer bepaald op basis van de mogelijke functie- en bebouwingmogelijkheden die volgen uit de bouwenvelop in bijlage 2. Zaken zoals de de mobiliteitshub, de gezamenlijke tuin, de Delftse stoep en het aandeel tuin zijn hierin meegenomen. Net als de staat van levering (hoogteligging,

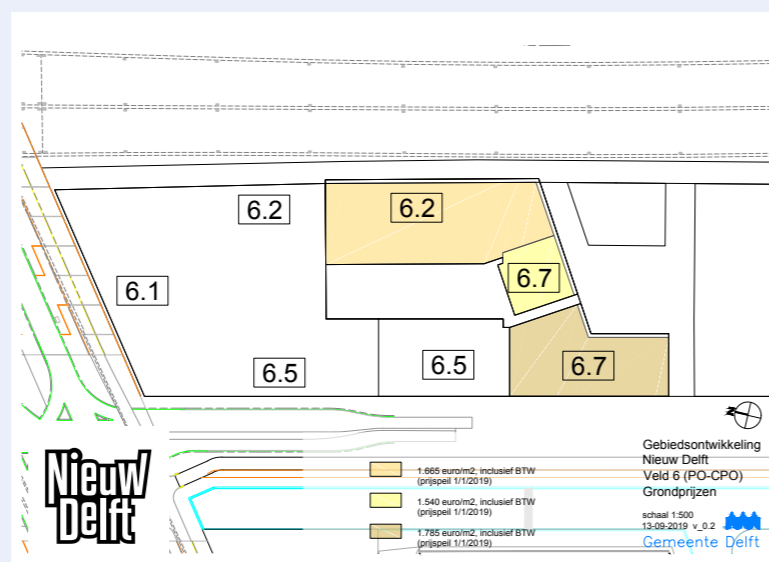
bodemgesteldheid, kabels en leidingen) van de kavel. De grondprijzen zijn niet onderhandelbaar. De grondprijs wordt berekend over de gehele bouwkvavel: het gebied waarop de woning en de achtertuin gelegen zijn, exclusief de Delftse stoep. De Delftse stoep wordt wel eigendom van de kavelkoper.

Grondprijs (inclusief btw)	prijs	eenheid
Veld 6.2 Individuele kavels - Park	€ 1.665,-	m <sup>2</sup>
Veld 6.7 Individuele kavels - Hof	€ 1.540,-	m <sup>2</sup>
Veld 6.7 Groepskavels - Gracht	€ 1.785,-	m <sup>2</sup>

Uitgangspunten bij deze grondprijsniveaus zijn de volgende:

- Prijzen zijn per m<sup>2</sup> voor bouwrijpe grond.
- Grondprijzen zijn exclusief de gebouwde parkeervoorziening.
- Grondprijzen zijn exclusief de inrichting van de collectieve tuin.
- De indicatieve prijs voor een af te nemen parkeerplaats is € 45.000 inclusief BTW.
- De definitieve prijs en specificaties van de af te nemen parkeervoorziening wordt separaat gecommuniceerd zodra ontwerp afgerond is.
- Prijzen zijn inclusief 21 % BTW.
- Prijspeil 1-1-2019.
- 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 2 grondprijzen



# 7. PLANNING

In uw contract worden maximale doorlooptijden opgenomen (onder andere dat binnen drie jaar na het ondertekenen van uw koopovereenkomst uw woning gereed moet zijn). De meeste zelfbouwers willen zo snel mogelijk aan de slag.

Op basis van opgedane ervaringen bij de andere twee zelfbouwvelden is een (globale) planning opgesteld. Deze planning is indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderwerp	Datum
Aanbieding Kavelpaspoort	21 september 2019
Kavelkiesdag	12 oktober 2019
Koopovereenkomst	Begin januari 2020
Definitief ontwerp	Eind augustus 2020
(Omgevings)vergunningen	Eind 2020
Aannemer gunnen/financiering definitief	januari 2021
Levering kavel	januari 2021
Start bouw vanaf en uiterlijk	januari 2021 - 6 juli 2021
Oplevering vanaf en uiterlijk	december 2021 en uiterlijk 6 januari 2023



# 8. UITGIFTESTRATEGIE EN LOTING

De zelfbouwkavels in veld 6 worden door PND rechtstreeks verkocht aan de toekomstige bewoners. Dit kavelpaspoort maakt contractueel onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden bij de grondverkoop. In de verkoopvoorwaarden is ook een zelfbewoningsverplichting opgenomen. Dit betekent dat de (beoogd) kavelkoper zelf ook het uiteindelijke gebouw dient te betrekken en voor een periode van 2 jaar niet mag verkopen of verhuren. Dit om speculatieve verwerving van de zelfbouwkavels 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/werken. De kavels worden verkocht aan een particulier of 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 (levens)partners c.q. beoogd medebewoner(s) en beoogd samenwerkingspartners (in een groep) geregistreerd bij de inschrijving.

## Inschrijving, kavelkiesdag en optie

Gedurende de periode van maandag 30 september 2019, 08.00 uur tot en met zondag 6 oktober 2019 24.00 uur, is het mogelijk in te schrijven op de kavels. Hierna wordt de inschrijving gesloten. Te late en/of incomplete inschrijvingen worden uitgesloten van deelname. Er zijn twee soorten kavels. Er is onderscheid te maken naar individuele kavels (aan het park en het hof) die door de kleinere schaal uitermate geschikt zijn voor individuele kavelkopers. Daarnaast zijn er twee grotere groepskavels. Deze twee kavels zijn door de grotere afmetingen uitermate geschikt voor groepen. Zie onderstaande tekening voor een indicatieve maatvoering van de zelfbouwkavels.

## Uitgifteproces

De twee type kavels hebben elk hun eigen proces en loting. Voor elke kaveltipe vindt een separate loting plaats. De doorlooptijd tot aan het sluiten van de koopovereenkomst is gelijk. U mag per gezin/huishouden/groep één keer inschrijven per loting. U kunt zich dus inschrijven en mee loten voor de twee verschillende type kavels, maar uiteindelijk slechts 1

optie nemen. Het is niet mogelijk om een optie te nemen op een groepskavel én vervolgens een optie op een individuele kavel. De optie-uitgifte vindt vervolgens volgtijdelijk plaats; eerst de groepskavels gevolgd door de individuele kavels.

Voor de individuele kavels geldt dat deze in principe worden uitgegeven met een zogenaamde 'kavelij' (de kavels met een vaste diepte worden in stroken van 0,3 meter breedte). De drie hofkavels hebben een vaste maat, net als de groepskavels. 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. De kavelkiesdag vindt plaats op zaterdag 12 oktober 2019.

Aan tafel komen en een kavel kiezen betekent het voldoen van de optievergoeding van € 750,- per huishouden, die van de koopprijs wordt afgetrokken bij afname van de kavel. Bij een groep die bestaat uit bijvoorbeeld 3 huishoudens, wordt dus 3 maal € 750,- afgerekend. 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 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 aangegaan. Deze 10% hoeft niet direct te worden voldaan. Tegen een jaarlijkse vergoeding van 5% (over de verplichting die u bent aangegaan van 10% van de kavelprijs) kan een uitgestelde betaling worden verkregen (de rentevergoeding is dus 5% van die 10% van de koopprijs). Een bankgarantie voor die 10% wordt ook geaccepteerd.

## Individuele parkkavels

Parkkavels; de maatvoering van de kavels is flexibel en dient binnen de bouwvelop (bijlage 2) gekozen te worden. Er moet

te allen tijde een courante restmaat overblijven (minimaal 6,0 meter of een veelvoud daarvan). Zolang de individuele uitstraling gehandhaafd blijft, kunnen er ook meerdere woningen worden gerealiseerd op de kavel (met een maximum van 3 woningen).

## Individuele hofkavels

Hofkavels; de maatvoering is vast. Zolang de individuele uitstraling gehandhaafd blijft, kunnen er ook meerdere woningen worden gerealiseerd op de kavel (met een maximum van 2 woningen).

## Groepskavels

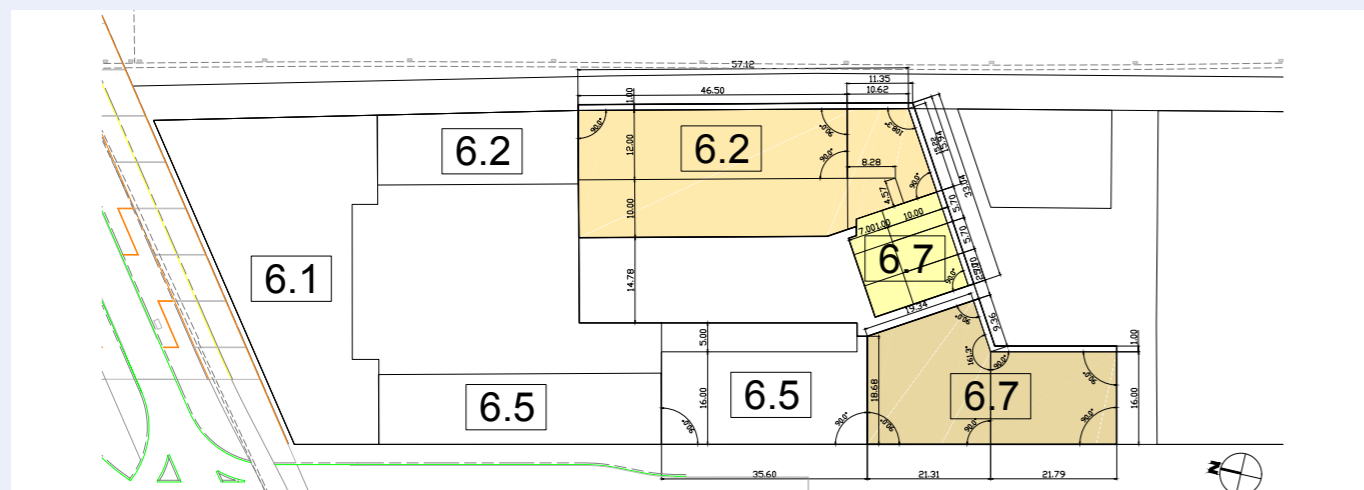
De groepskavels hebben een vaste maat (zie figuur 8.1). In de week voorafgaand aan de kavelkiesdag worden de groepen die zich hebben ingeschreven voor een groepskavel, uitgenodigd voor een intake gesprek met PND. Dit gesprek is een eerste verkenning van de haalbaarheid van de plannen van de groep.

Bij de inschrijving en het nemen van een optie dienen minimaal drie gezinnen/huishoudens in een groep te zijn vertegenwoordigd.

Na de optietermijn van 12 weken (begin 2020) dient de optie te worden omgezet naar een koopovereenkomst. De groep moet op dat moment wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Er moet een vereniging (in oprichting) zijn met een bestuur en gedagden (in geval van een groep)
2. Afnemers voor minimaal 50% van het aantal woningen/ruimtes in het plan. Bij een oneven aantal wordt afgerond naar boven.
3. Een schetsmatig plan (waaruit in ieder geval het aantal woningen, de oppervlakte en de ruimtelijke haalbaarheid binnen het kavelpaspoort blijkt).
4. Een plan van aanpak voor het vervolgproces. Vragen die hier in ieder geval worden beantwoord zijn; hoe wordt de zelfbouwgroep compleet gemaakt? Wat zijn de

Afbeelding 8.1: Indicatieve maatvoering zelfbouwkavels



onderlinge afspraken (zoals exit- en toetredingsregels)?  
Wie zijn er betrokken en wat is de rolverdeling van de adviseurs?

5. Opzet globale stichtingskosten en financieringsopzet (inclusief financieringsverklaring/berekening leencapaciteit bank).

Voor alle kavels (individueel en groep) geldt de zelfbewoningsplicht (als anti-speculatiebeding). Voor groepen/verenigingen betekent 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).

### Spelregels voor loting, inschrijving en kavelkiesdag

1. Inschrijven = meeloten. Inschrijfperiode is van maandag 30 september 2019, 08.00 uur tot en met zondag 6 oktober 2019, 24.00 uur. Inschrijving gebeurt via een online formulier op de website [www.nieuwdelft.nl](http://www.nieuwdelft.nl). Te late en incomplete inschrijvingen doen niet mee. Door een plaatselijke notaris zal de loting worden verricht. De loting is niet openbaar.
2. Bij een complete inschrijving krijgt u een bevestiging van uw inschrijving.
3. Lotnummers worden door loting bepaald en verstrekt aan de kavelkopers.
4. De officiële loting door de notaris voor deze kavels vindt plaats voorafgaand aan de kavelkiesdag en de uitslag wordt schriftelijk bekend gemaakt op 11 oktober 2019 (de dag voor de kavelkiesdag).
5. Er is bij de loting geen onderscheid tussen inschrijvers, alle tijdige en complete inschrijvingen zijn gelijkwaardig, behoudens de preferente inschrijvingen (zie hieronder).
6. Per gezin/huishouden/groep (van meerdere

huishoudens), kunt u zich voor beide lotingen 1 maal inschrijven en uiteindelijk slechts 1 optie op een kavel nemen.

7. Het is mogelijk om in aanmerking te komen voor beide kaveltypen, maar u kunt uiteindelijk slechts 1 optie nemen, namelijk of een groepskavel of een individuele kavel. Als u dus al een optie hebt op een groepskavel, is het niet mogelijk om daarna nog een optie te nemen op een individuele kavel.
8. Als u als groep inschrijft met meerdere huishoudens/gezinnen, wordt de groep in de loting van de groepskavel net zo vaak toegevoegd als de groep groot is (bijvoorbeeld 3 gezinnen/huishoudens in de groep is 3 maal kans). Dit principe geldt niet voor de loting voor de individuele kavels. Daarbij geldt 1 (geldige) inschrijving is 1 kans.
9. De optie-uitgifte voor de kavels vindt volgtijdelijk plaats: als eerste de groepskavel, gevolgd door de individuele kavels. Op basis van de beschikbare kavels en uw lotnummer bepaalt u zelf of en wanneer u een optie neemt.
10. Het kiezen van een kavel gebeurt in alle gevallen op volgorde van lotnummer.
11. De individuele kavelkopers zijn vrij in hun kavelkeuze binnen de gegeven bandbreedtes en zolang dit tot de mogelijkheden behoort.
12. Er wordt verondersteld dat u zelf van te voren de financiële haalbaarheid van uw plan en de gevolgen van een veranderende kavelbreedte voor uw woning/haalbaarheid hebt onderzocht.
14. U gaat bij inschrijving voorafgaand aan de kavelkiesdag op zaterdag 12 oktober 2019, akkoord met het betalen van een optievergoeding van €750,- incl. BTW per inschrijving en bij een groep per huishouden/gezin bij het aangaan van een optieovereenkomst. Voor uw kavelkeuze op zaterdag 12 oktober 2019 dient u dit

bedrag ter plaatse door middel van een pinbetaling te voldoen. Dit is de enige manier van betalen.

15. Bent u op basis van uw lotnummer aan de beurt om een kavel te kiezen, maar u kiest niet, dan is uw beurt definitief voorbij.
16. Als u niet kunt kiezen conform opgave bij inschrijving en u daarom ook geen keuze maakt, wordt de optievergoeding niet geïnd.
17. De keuze voor de kavel is definitief. PND vervaardigt binnen twee weken een definitieve uitgiftetekening als bijlage bij de optieovereenkomst.
18. Ruilen en/of verhandelen van een kavel is niet toegestaan.
19. U moet op de kavelkiesdag zaterdag 12 oktober 2019, persoonlijk aanwezig zijn en een geldig legitimatiebewijs kunnen tonen.
20. Als u niet persoonlijk aanwezig kunt zijn, kunt u iemand machtigen. U dient hiervoor een volmacht in te vullen en een (kopie) legitimatie volmachtgever en uw gevolmachtigde mee te laten nemen.
21. Na de kavelkiesdag worden (nog of opnieuw) beschikbare kavels aangeboden op basis van het principe 'wie het eerst komt eerst maalt'. Er wordt hierbij gewerkt met een lijst van geïnteresseerden die op volgorde van loting (en daarna van binnenkomst) worden benaderd bij een beschikbare kavel.
22. Over de loting en uitgifte wordt niet gediscussieerd. PND behoudt zich het recht voor om geïnteresseerden uit te sluiten als zij zich niet aan één of meerdere spelregels houden of om de loting ongeldig te verklaren indien er regels zijn overtreden of onregelmatigheden zijn geconstateerd. PND heeft dan het recht om een nieuwe loting uit te schrijven. Inschrijvers kunnen geen rechten ontlenen aan de inschrijving. Indien zich omstandigheden voordoen waarin dit hoofdstuk niet voorziet beslist PND en hierover wordt niet gediscussieerd.

### Specifieke spelregels individuele kavels

1. De kavelbreedte is tussen de 4,20 meter en 8,10 meter per strook van 0,3 meter. Het aantal stroken is vrij (alleen bij parkkavels).
2. De kaveldiepte wordt bepaald aan de hand van de uiterste kavelgrenzen en liggen dus vast.
3. Per kavel kunt u tot en met 1 maximaal 3 woningen realiseren en maximaal 2 woningen bij de hofkavels.
4. Als er één kavel over is gebleven tussen twee gekozen kavels of op een hoek en deze open breedte is bijvoorbeeld 6.60 meter dan moet deze in zijn geheel worden afgenomen.
5. De kavelkoper moet zo kiezen dat de resterende kavelmaat tenminste 6.00 meter of een veelvoud hiervan is.
6. De kavel op de hoek heeft een afwijkende vorm en wordt verplicht in die vorm afgenomen.
7. De optievergoeding bedraagt €750,- per inschrijving.

### Specifieke spelregels groepskavels

1. De groepskavels hebben een vaste maat.
2. Op de kavel kunt u 3 tot maximaal 15 woningen realiseren.
3. U dient als groep de kavel af te nemen.
4. Een inschrijver die zich met een bedrijf (niet zijnde kantoor) wil vestigen op de begane grond krijgt een preferente positie bij de loting van de groepskavel. Dit wordt na optie-uitgifte een contractuele verplichting.
5. Groep: dient te bestaan uit minimaal 3 huishoudens/gezinnen. Per kavel wordt 1 optie uitgegeven, dus aan de groep als geheel.
6. De optievergoeding bedraagt €750,- per huishouden/gezin in de groep. Dus als de groep uit bijvoorbeeld 3 gezinnen/huishoudens bestaat, wordt er 3 maal € 750,- afgerekend.

# 9. RUIMTELIJKE ORDENING EN BEELDKWALITEIT

Het bestemmingsplan voor dit deel van het Van Leeuwenhoekkwartier is op 3 juli 2019 als Bestemmingsplan Nieuw Delft Zuidelijke Velden door de gemeenteraad van Delft vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk. Dit bestemmingsplan is vanzelfsprekend het ruimtelijke kader waarbinnen de plannen voor de kavels op veld 6 moeten worden ontworpen en kan worden geraadpleegd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 bestemmingplan 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 PND worden ingediend. Indien er een afwijking wordt voorgesteld die invloed heeft op andere kavelkopers in het gebied ('de burens') wordt een verzoek alleen in behandeling genomen met een duidelijke toelichting op de zienswijze van deze belanghebbenden. De manager gebiedsontwikkeling van PND kan hiertoe vervolgens goedkeuring geven namens het college van Burgemeester en Wethouders. De manager zal zich hierbij laten adviseren door de direct betrokken vanuit PND (projectleider en planbegeleiders).

## Beeldkwaliteit

Voor de ontwerpen in het Van Leeuwenhoekkwartier is de Welstandsnota uit november 2013 van toepassing. Deze Welstandsnota is te vinden op en te downloaden van [www.delft.nl](http://www.delft.nl). Bij de begeleiding van planvorming spelen de stadsbouwmeester en de stedenbouwkundig supervisor een rol. Gedurende het ontwerpproces blijven de stedenbouwkundig supervisor en de stadsbouwmeester samen met PND de uitwerking van het ontwerp binnen de regels van het kavelpaspoort toetsen en bewaken. Op het niveau van een definitief ontwerp en in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt het uitgewerkte bouwplan met een advies van stadsbouwmeester en supervisor aan Welstand ter goedkeuring voorgelegd. Voor een nadere toelichting: zie bijlage 9 'Werkdocument beeldkwaliteit Van Leeuwenhoekkwartier'.



# BIJLAGEN

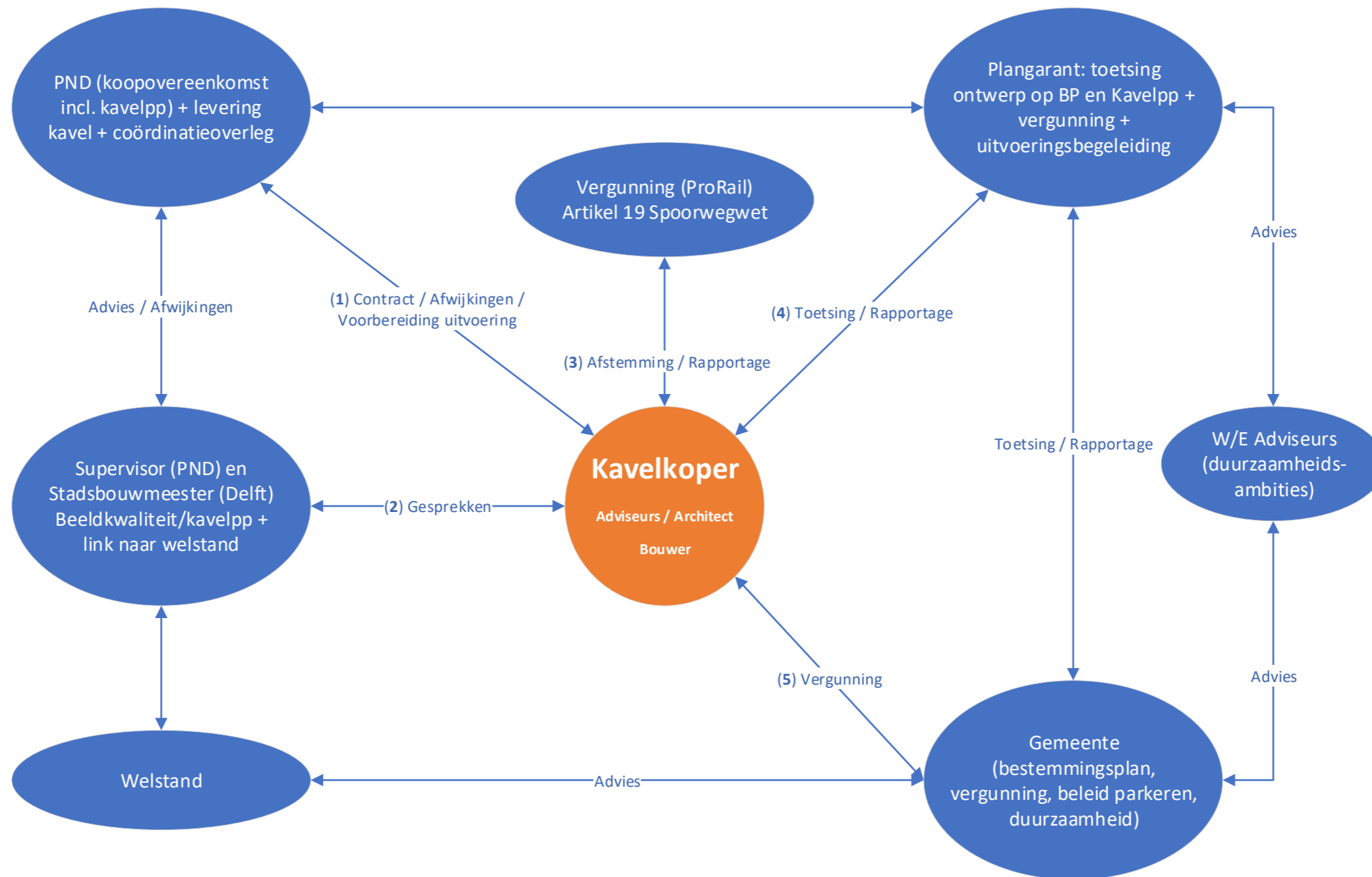


## INHOUD

1. Betrokken partijen.
2. Bouwenveloppen veld 6- bureau Palmbout.
3. Factsheet Gesloten Bodemenergiesystemen.
4. Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid.
5. Tekening bouwrijpe kavel.
6. Tekening ondergrondse situatie.
7. Maximale ontgravingsdiepte.
8. Brochure aanvraag spoorwegvergunning.
9. Bereikbaarheid tijdens de bouw veld 6.
10. Inrichting openbare ruimte veld 6.
11. Processchema zelfbouw Van Leeuwenhoekkwartier veld 6.
12. Werkdocument beeldkwaliteit zelfbouw veld 6.

# BIJLAGE 1

## Relatieschema betrokken partijen zelfbouw ontwerp



Versie: 11-09-2019



## Nieuw Delft

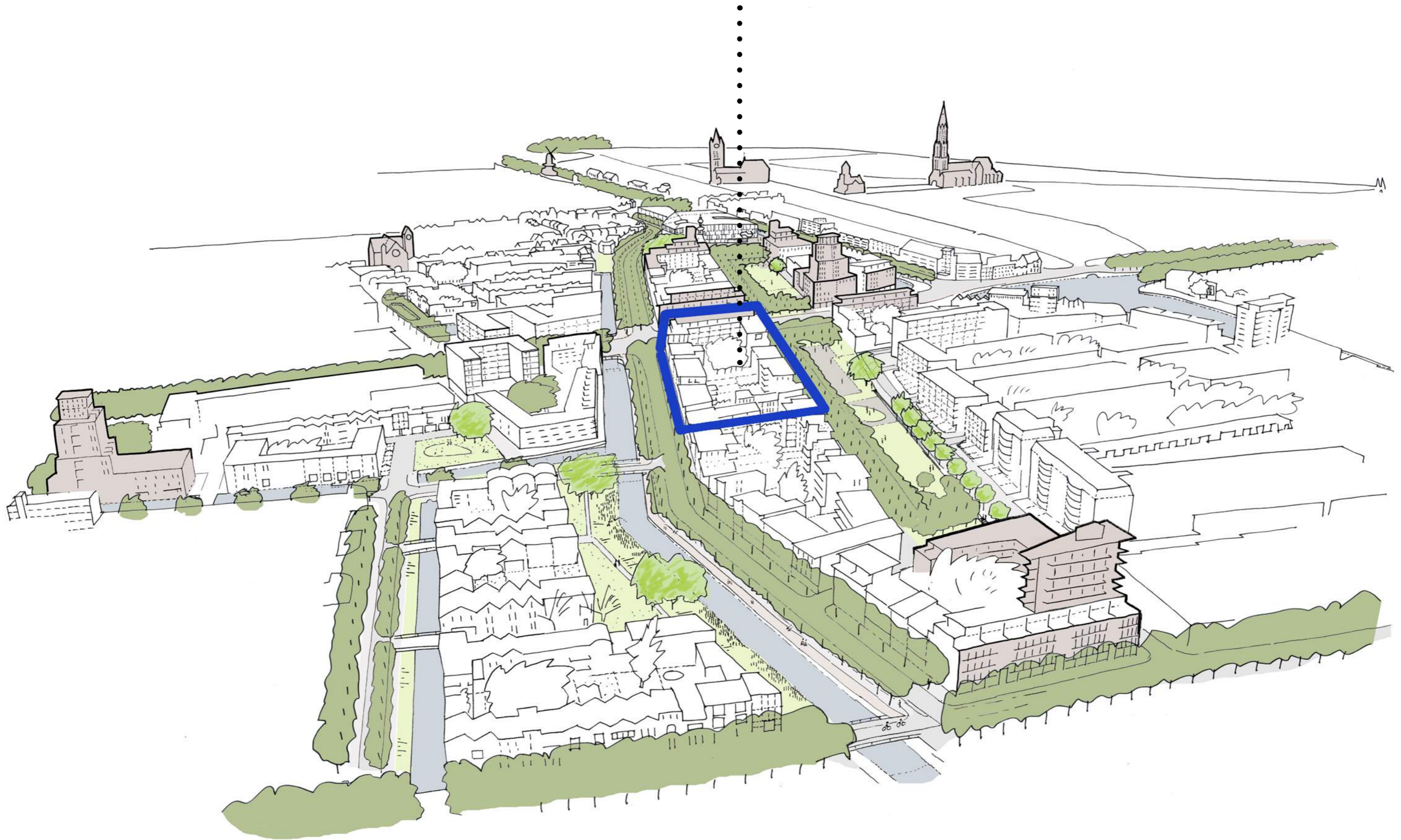
Bouwenveloppen Veld 6 noord  
september 2019

Het plan Nieuw Delft 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 en het contrast met de discontinuïteit en het pragmatisme van de verbindingen in de oost-west richting dragen de ruimtelijke structuur van de historische stad. Een prachtige ruimtelijke structuur die lijkt op dat van een textielweefsel met in één richting de dragende schering en in de andere de differentiatie en kleurenrijkdom van de inslag.

veld 6

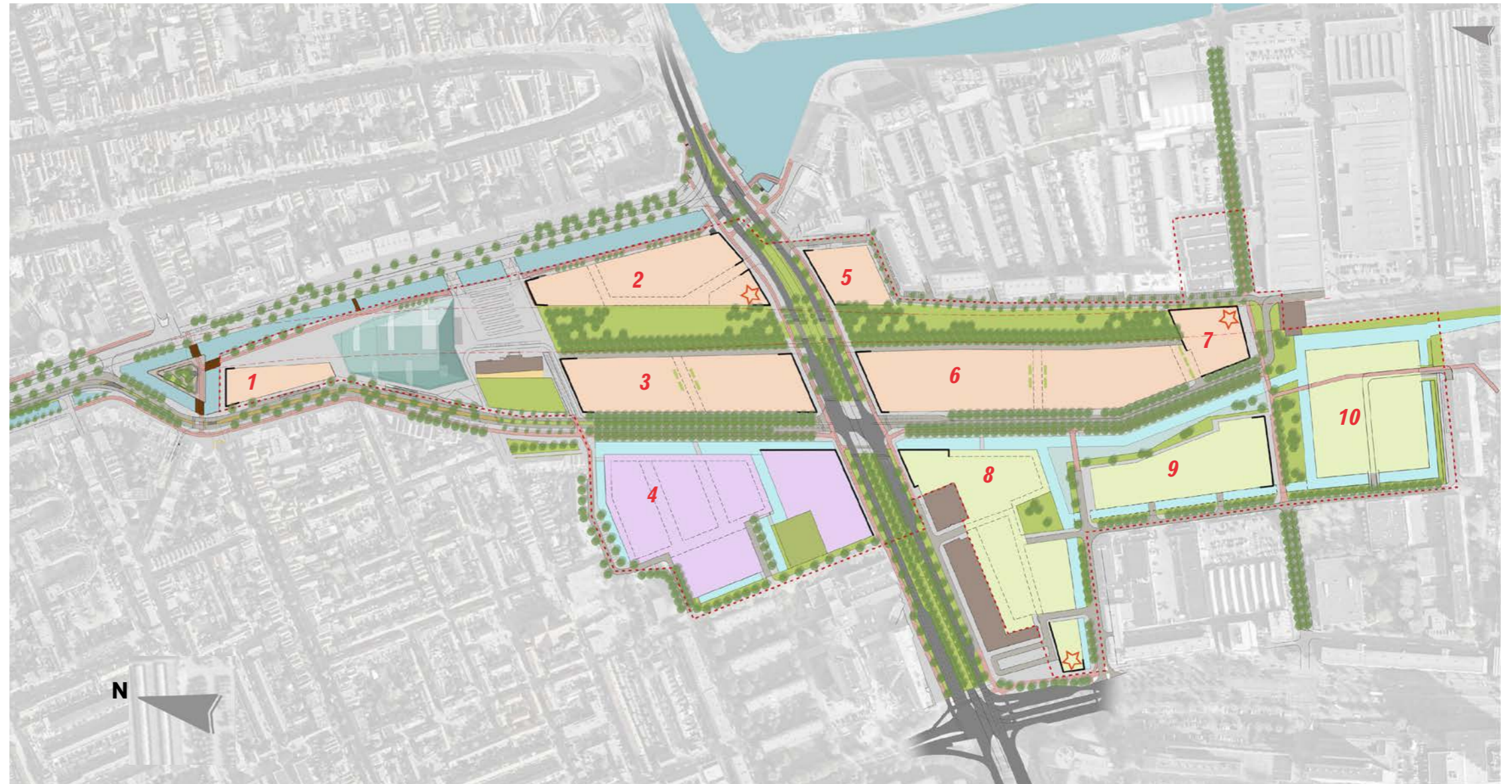


3D-beeld vanuit het zuiden, prijsvraag indiening 2013

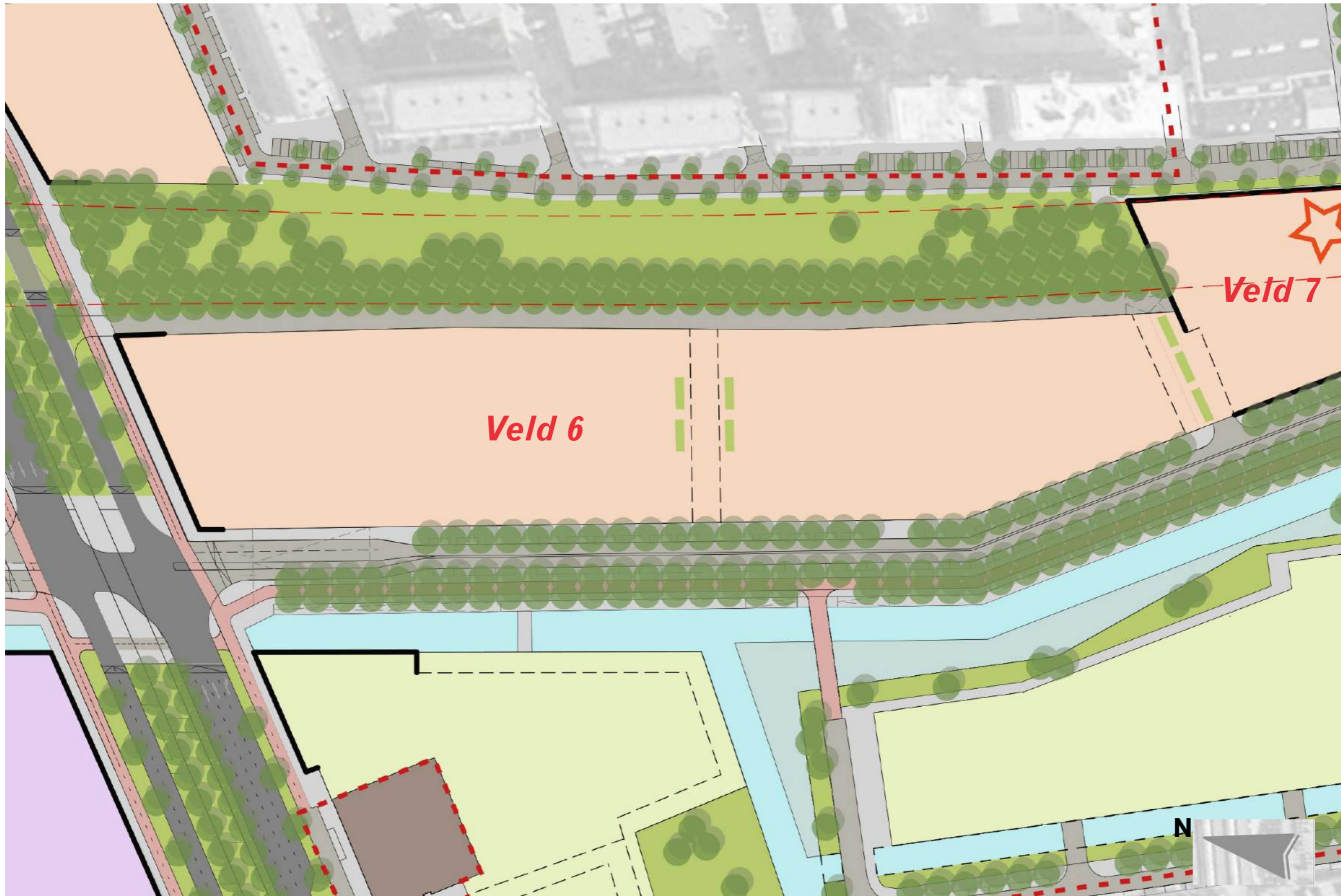
De hoofdplanstructuur van het masterplan is uitgewerkt tot een robuust en autonoom ruimtelijk raamwerk van watergangen, verkeerslijnen en groengebieden. Een raamwerk dat niet alleen de omringende stadsdelen verbindt maar ook de mogelijkheden om de verschillende planfragmenten een eigen kleur te geven maximaliseert.

Het plangebied bestaat uit drie herkenbare buurten: het Van Leeuwenhoekkwartier, de Coendersbuurt en de Abtswoudse Hof.

Veld 6 maakt deel uit van het Van Leeuwenhoekkwartier.



Essentiekaart (bron: IOP, vastgesteld november 2013)



Uitsnede Essentiekaart (bron: IOP, vastgesteld november 2013)

## Stadsbeeld

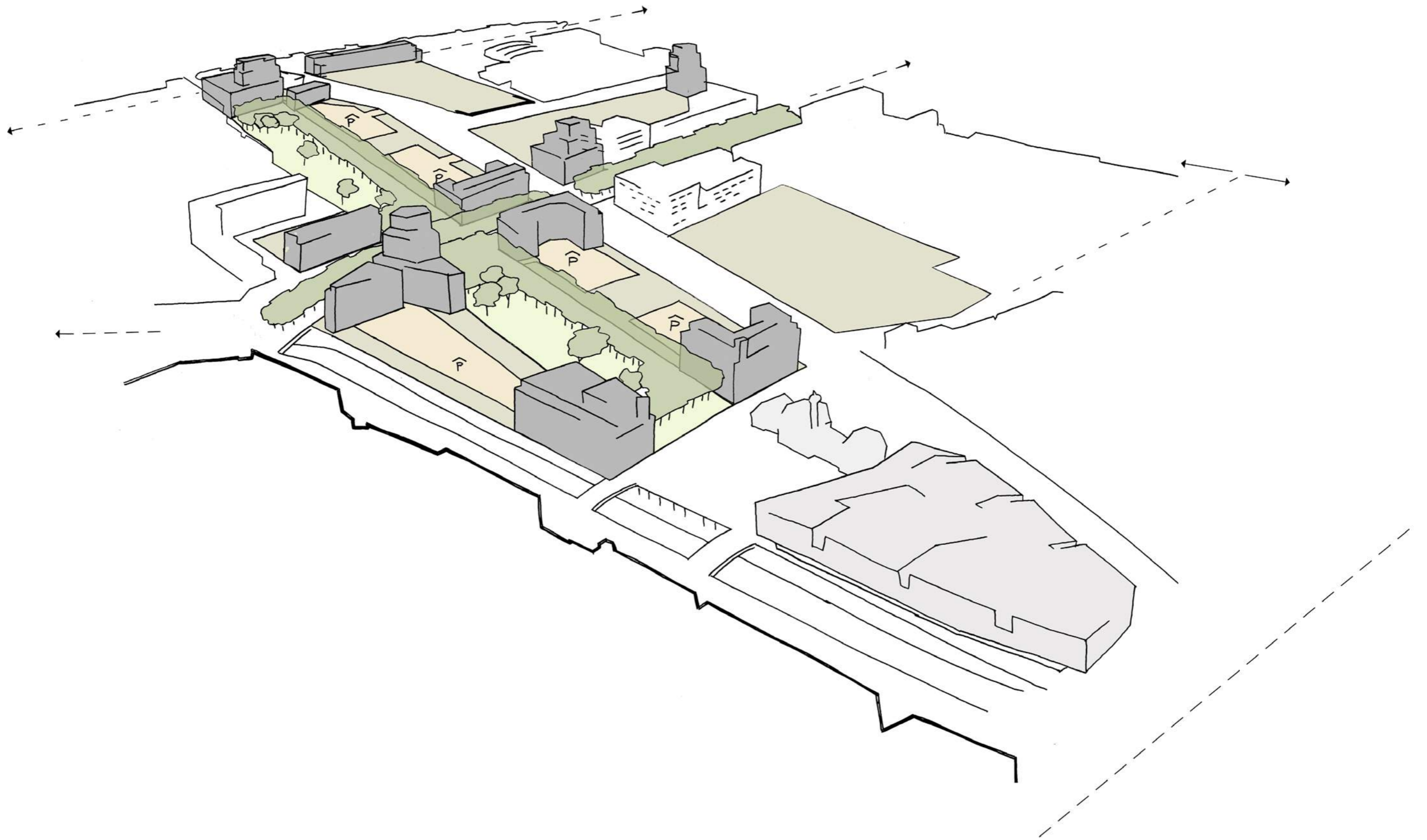
De hoofdstructuur en de programmering van het plan maakt het mogelijk om initiatieven van verschillende programmatische aard en korrelgrootte gelijktijdig te faciliteren. Op basis van ontwikkelingsstrategieën gebaseerd op de specifieke kleur en karakteristiek van de drie plandelen kan, wanneer aan de 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.





## 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 beëindigd. 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

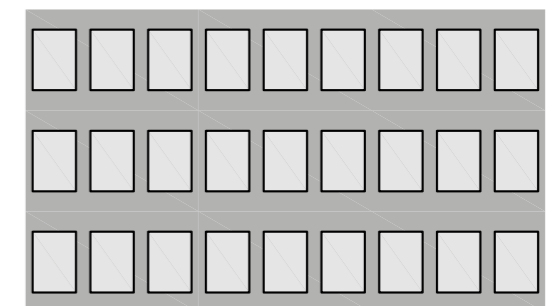
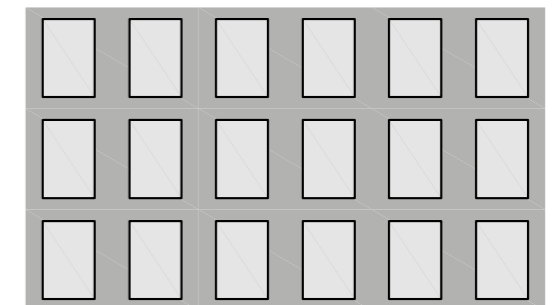
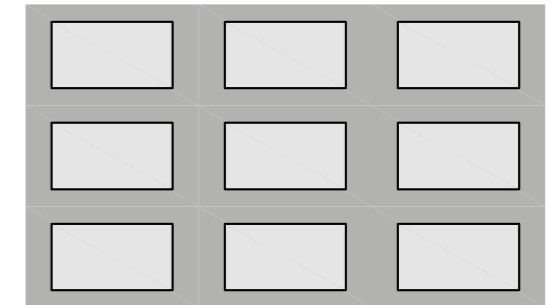
van minimaal percentage van om en nabij de 45% aan raamopeningen in het gevelvlak van de verdiepingen. Dit markeert de subtiele grens tussen een gesloten gemetseld vlak met gaten en een transparant ogend gemetseld raster rondom raampartijen. De gevels van de begane grond en "de kroonlijst" onttrekken 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/ gebruiker 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 hoofd-massa van het gebouw, een meer tactiel materiaalgebruik en een grotere transparantie dan het gevelvlak van de verdiepingen zijn middelen hieraan vorm te geven.

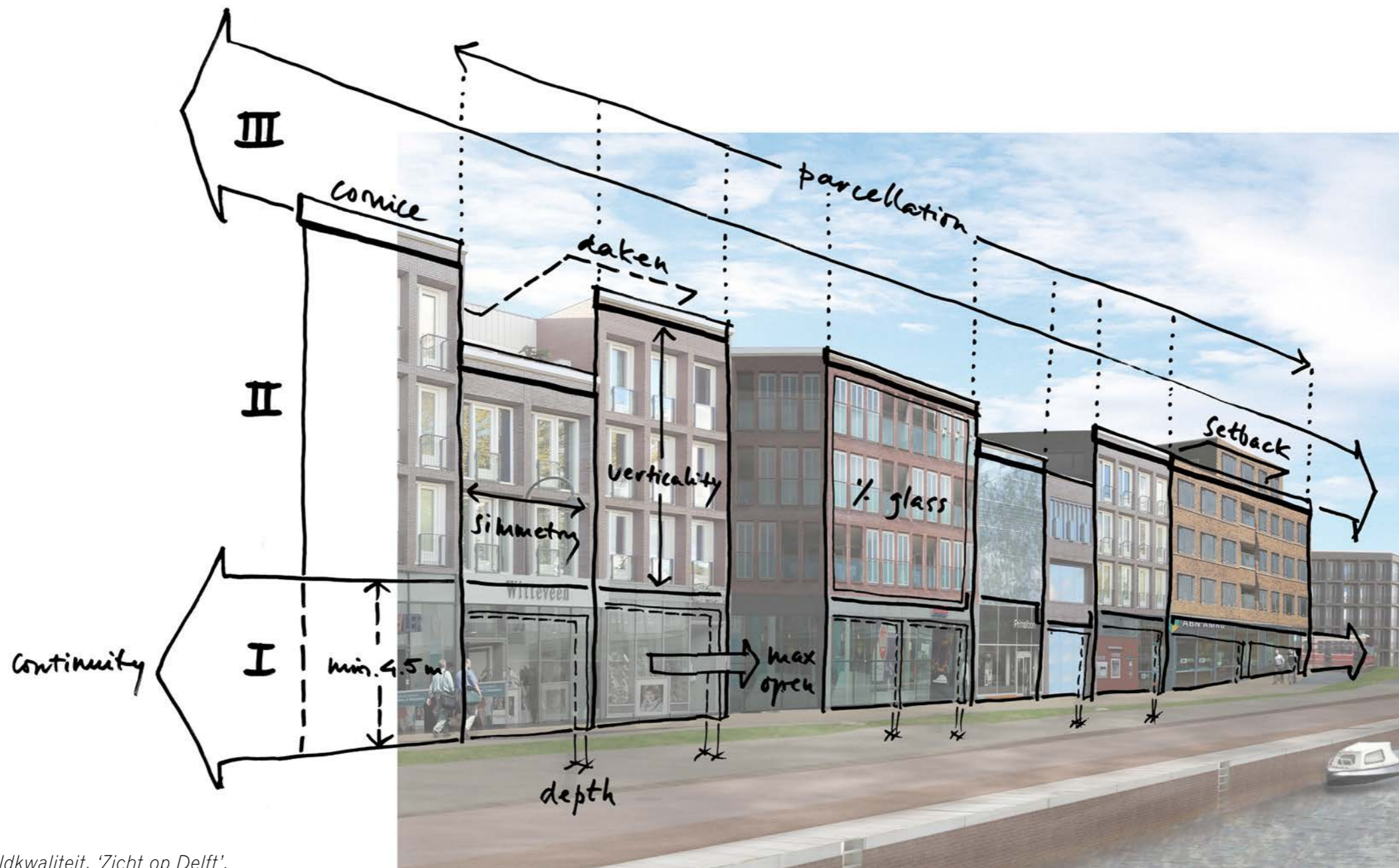
De articulatie van de dakrand en de dakvorm vormt het slotakkoord van de architectuur. Dit slotakkoord vraagt in ieder gebouw om aandacht en vormgeving. Het bepaalt de wijze waarop het individuele gebouw zich aftekent tegen de lucht en samen met zijn burens het daklandschap van de stad vorm geeft. De 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 Nieuw Delft. Net zoals de Delftse binnenstad naast een grondtoon ook prachtige uitzonderingen kent zal het plan 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 essentieel bij langjarige gebiedsontwikkeling die mikt op duurzame kwaliteit.



illustratie 45% raamopeningen



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.

- 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;
- 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;

- Voor beeldbepalende gebouwen (de zgn. hoeksteengebouwen) 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;
- 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 voor de specifieke opgave.

### *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 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 Advies Commissie Omgevingskwaliteit (AOK). 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 AOK 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 de AOK 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.



## Openbare Ruimte Van Leeuwenhoekkwartier

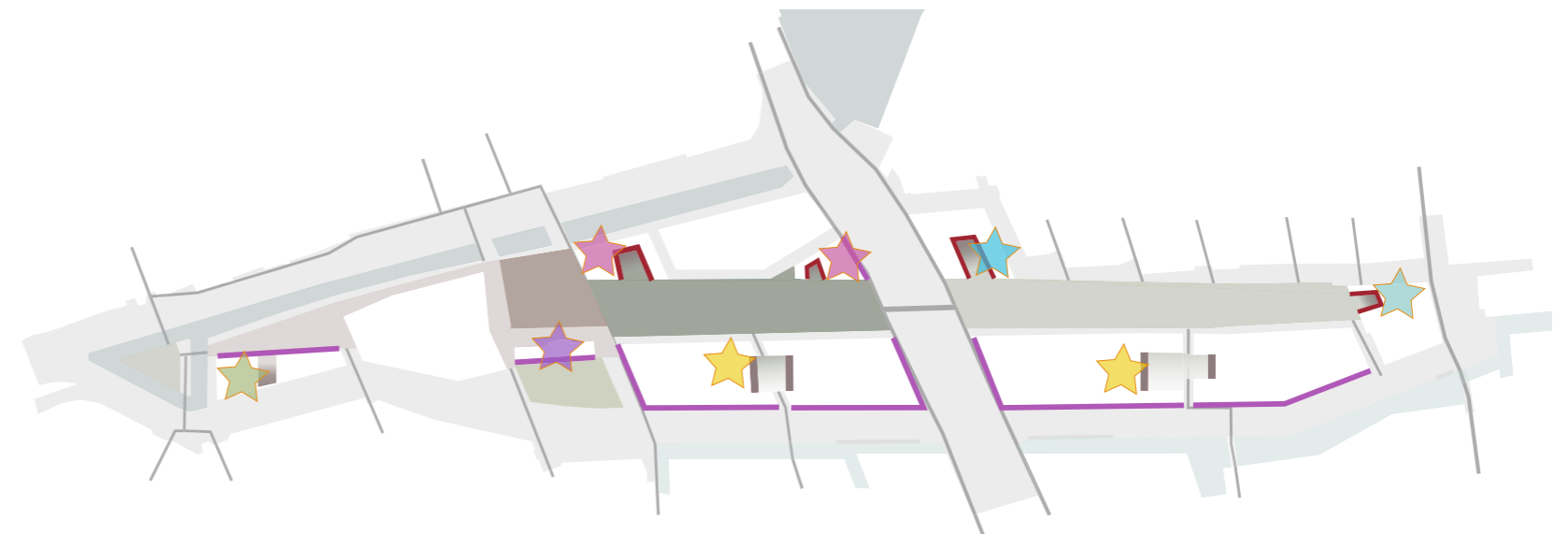
Het netwerk van Nieuw Delft van openbare ruimtes bestaat behalve uit de straten, pleinen en parken van Nieuw Delft uit de overgang naar mogelijk toekomstige (semi) publieke ruimtes in de gebouwen. De openbare ruimte van de stad wordt gekoppeld aan (semi) openbare ruimtes waar divers programma te vinden 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 6 is de relatie van de gebouwen langs de westrand met het park relevant. In deze concept randvoorwaarden is de Doorsteek uit de rapportage 'City Lounge' opgenomen.

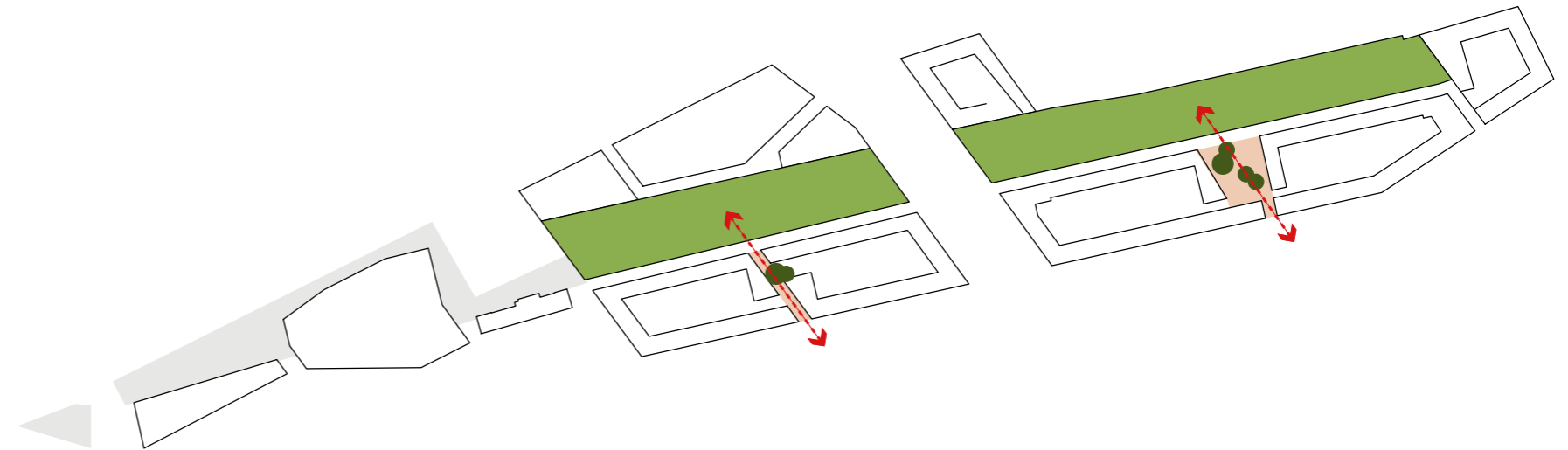
## Doorsteek

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)



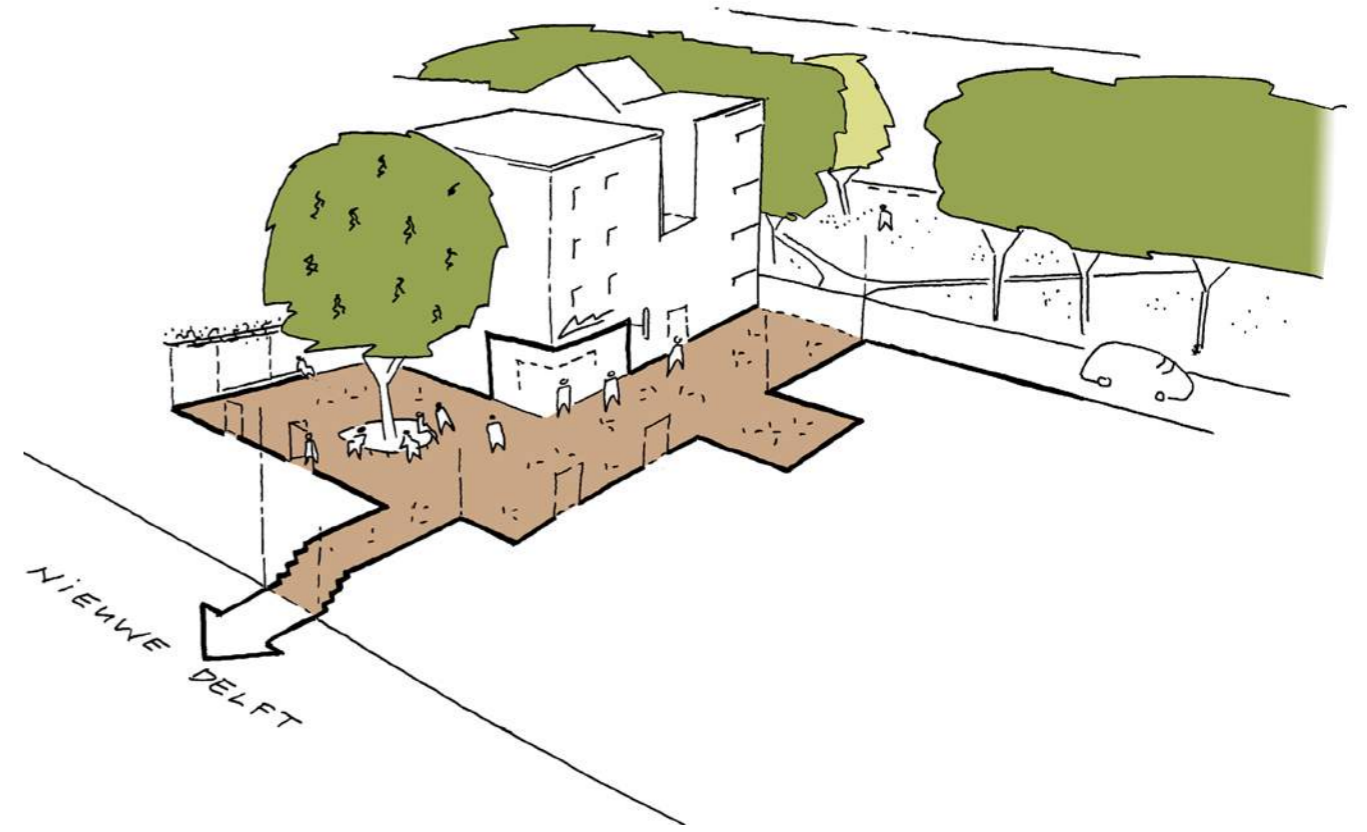
binnenhof, terras



binnenhof, terras (referentie Amsterdam, Amsterdams Historisch Museum)



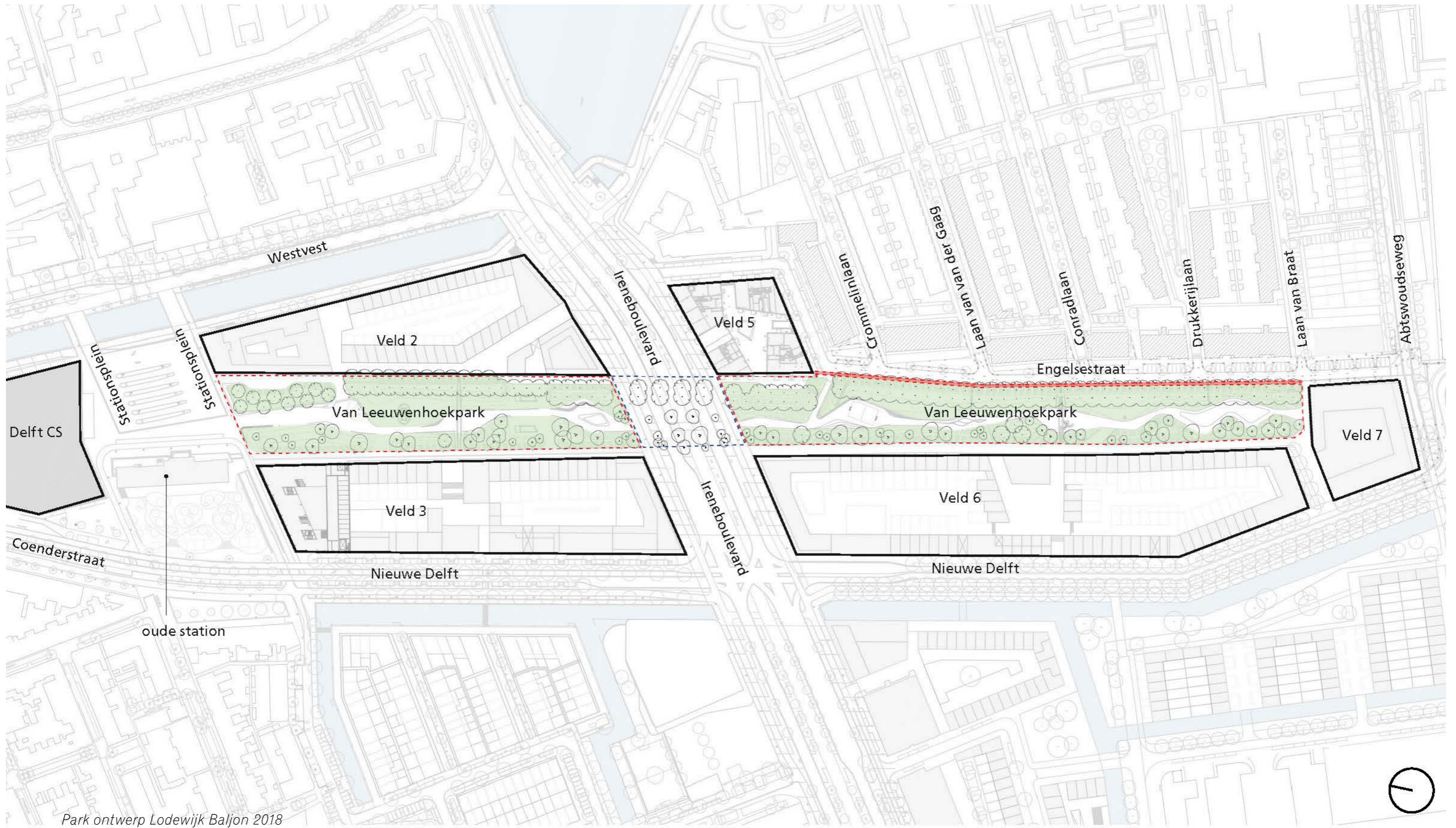
binnenhof, verblijfsruimte aansluitend aan woningen (referentie Maastricht, Capucijnengang)



## Park uitwerking

Voor het park is een Voorlopig Ontwerp gemaakt door Lodewijk Baljon landschapsarchitecten.





Park ontwerp Lodewijk Baljon 2018



## Deel 2: Bouwenvelop & Bouwregels Veld 6

### De context

De context van veld 6 wordt gevormd door de omliggende openbare ruimte. Achtereenvolgens het Van Leeuwenhoekpark, de Ireneboulevard en de Nieuwe Gracht. Deze openbare ruimte is 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 6 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 6 verder worden uitgewerkt. Een aantal belangrijke uitgangspunten voor de aansluiting op het park ligt wel vast.

- 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 6 (die vindt plaats vanaf de Nieuwe Gracht).
- De individuele grondgebonden kavels aan de zijde van het park (niet het hoeksteen gebouw) hebben een Delftse stoep als overgang naar de openbare ruimte.



Uitsnede referentieplan 2018

# Regels Veld 6

Voor de verschillende delen van Veld 6 geldt een aantal algemene regels m.b.t. de beeldkwaliteit.

Daarnaast zijn voor de verschillende delen van veld 6 specifieke regels van toepassing.

Voor de beeldkwaliteit van veld 6 gelden de volgende algemene regels:

## Materiaalgebruik:

Uitgangspunt is een hoogwaardige materialisering die de tand des tijds goed kan doorstaan en mooi verouderd. Als basismateriaal wordt voor de gevels in principe uitgegaan van baksteen. De kleurstelling moet passen in het kleurspectrum van de hele reeks hoeksteengebouwen langs de Ireneboulevard. Samenhang en rust in materiaalkeuze en kleurstelling is hierbij het uitgangspunt.

## Transparantie:

De raamopeningen beslaan minimaal een oppervlakte van 45 % van de voorgevel. Dit levert een open en transparant gevelbeeld 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:

Hoogwaardig gedetailleerde en herkenbare gevelbeëindiging ('de eigentijdse kroonlijst'). Door de gevelbeëindiging, de gevraagde setbacks en de verbijzonderingen op de bovenste laag ontstaat er een afwisselend en gedifferentieerd daklandschap.

## Parcellering en geleding:

Het hoeksteengebouw is groter van volume dan de straatwanden langs de Nieuwe Gracht en langs het Van Leeuwenhoekpark. Het hoeksteengebouw is aan de zijde van de Nieuwe Gracht en het Van Leeuwenhoekpark herkenbaar als een geled, sculpturaal volume dat anticipeert op de schaal en architectonische korrel van de aangrenzende kleinschaliger bebouwingdeels. De gevelwanden tussen het hoeksteengebouw en het kopgebouw tegenover Veld 7, langs het Van Leeuwenhoekpark en langs de Nieuwe Gracht, hebben een zichtbare parcellering op de schaal van de individuele panden.

## Parkeren:

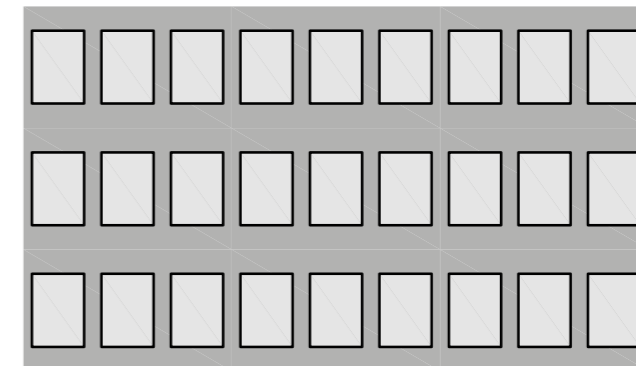
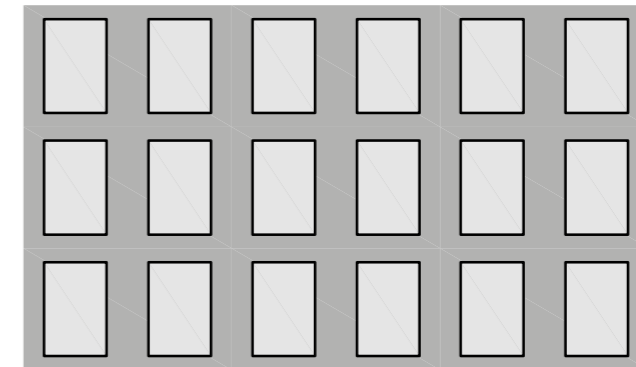
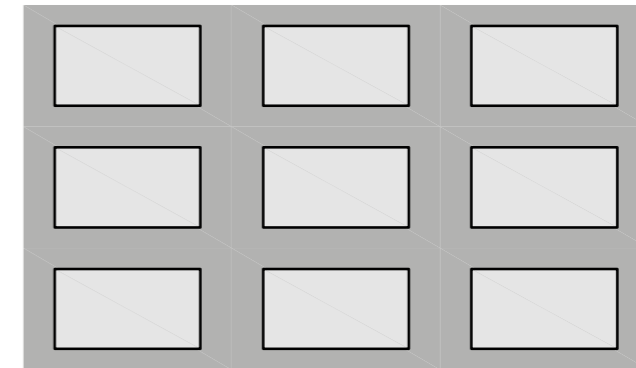
Parkeren is gesitueerd op het binnenterrein van het bouwblok en is afgedekt met een deckconstructie met daarop een deels collectieve groene binnentuin die toegankelijk is voor de aangrenzende woningen. Onder de hof wordt geen parkeervoorziening gerealiseerd.

## Samenhang en Beeldkwaliteit:

De langgerekte zone van veld 6 gevormd door een hoeksteengebouw, een tussenlid, de hof, nog een tussenlid en een afsluitende kop naast het hoeksteengebouw van veld 7. Deze blokdelen hebben hun eigen karakteristiek maar vormen samen een in architectonische geleding en uitstraling een zowel samenhangend als veelkleurig stedelijk bouwblok. Samenhang wordt geborgd door de architectonische driedeling in plint, tussenlid en kroon, het afstemmen van de mate van parcellering daar waar de blokdelen elkaar raken en door zorgvuldige onderlinge afstemming van materiaalkeuzes.

De hof vormt een intiem maar openbaar interieur in het langgerekte bouwblok en maakt onderdeel uit van een doorsteek voor voetgangers nabij de Schie.

De bebouwing rond de hof is niet het residu van de bebouwing langs het park en de Nieuwe Delft maar kent een sterk samenhangende en eigenstandige ruimtelijke kwaliteit.



illustratie 45% raamopeningen

# Functionele organisatie

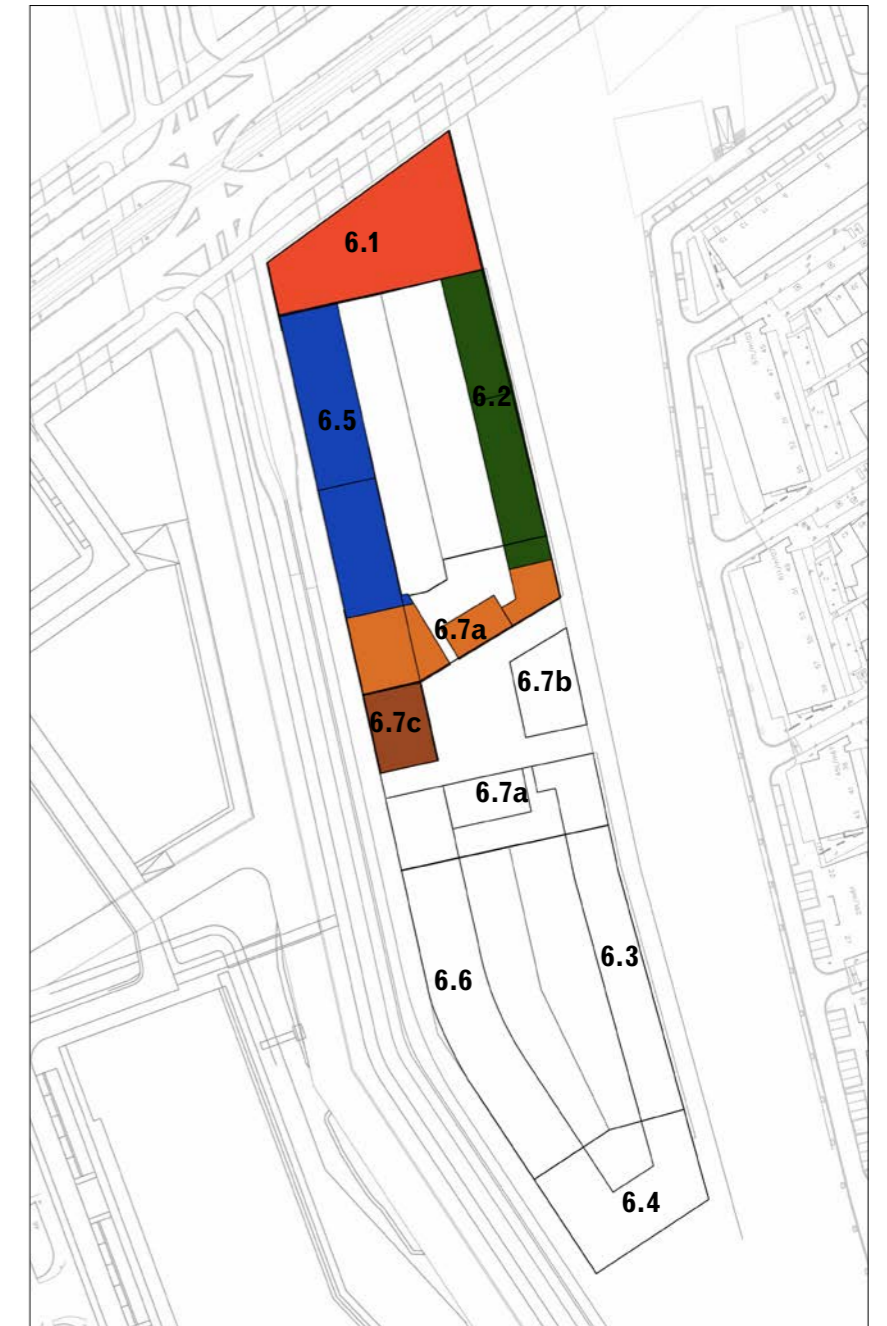
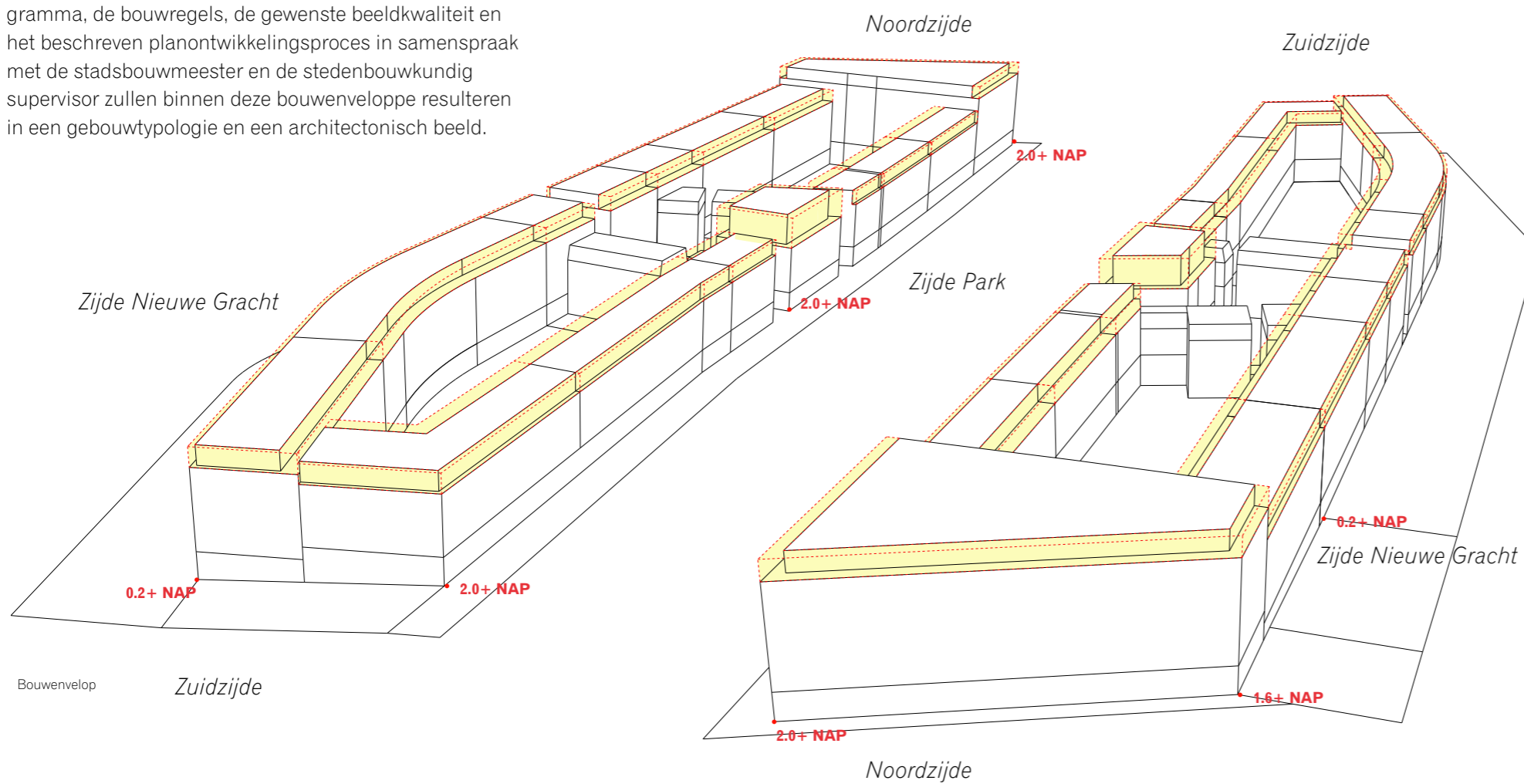


# Organisatie



## De Bouwenvelop

In de kavelpaspoorten is sprake van een bouwenvelop. 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 bouwenveloppe resulteren in een gebouwtypologie en een architectonisch beeld.



## Bouwenvelop 6.1: Kopblok zijde Ireneboulevard

### Uitgiftegrens:

Het kavel wordt uitgegeven vanaf de gevellijn.

### Bouwhoogte:

De bouwhoogte is maximaal 26.0 meter+NAP. Voor dit hoeksteengebouw is een maximale gevelhoogte vastgesteld van 22,8 meter+NAP. Boven de maximale gevelhoogte is het gevelvlak minimaal 2 meter terugliggend of staat onder een hoek van 58 graden.

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

### Begane grond:

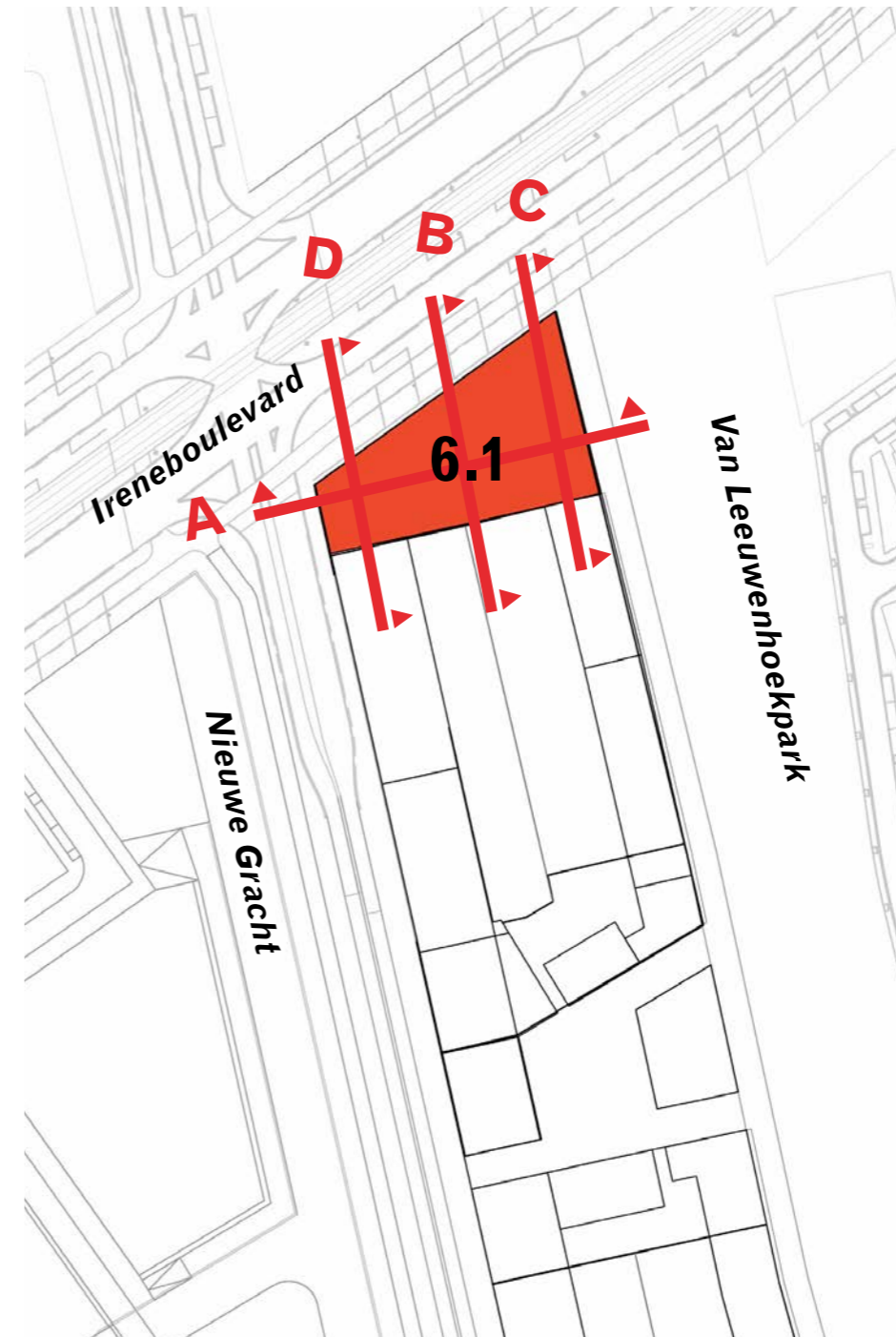
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 4,50 meter. Plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

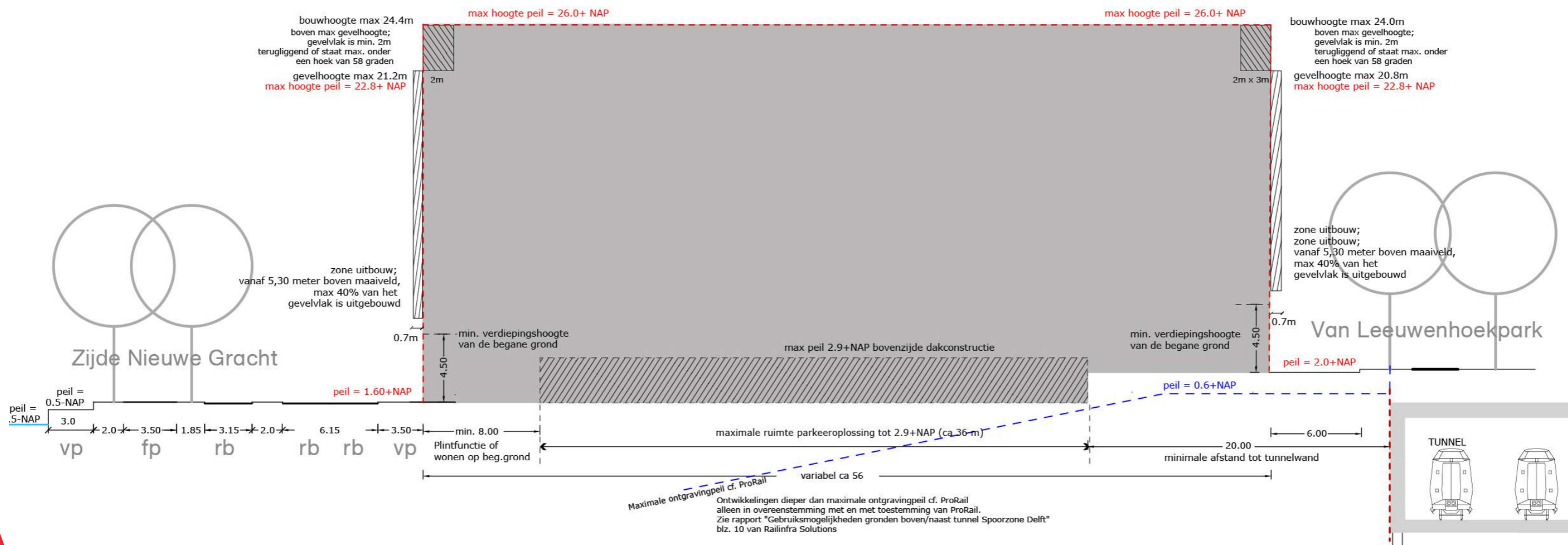
### Erker / buitenruimte:

Boven 5,3 meter vanaf het straatniveau is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de belendende percelen van deze erkerzone is ten minste 70 centimeter.

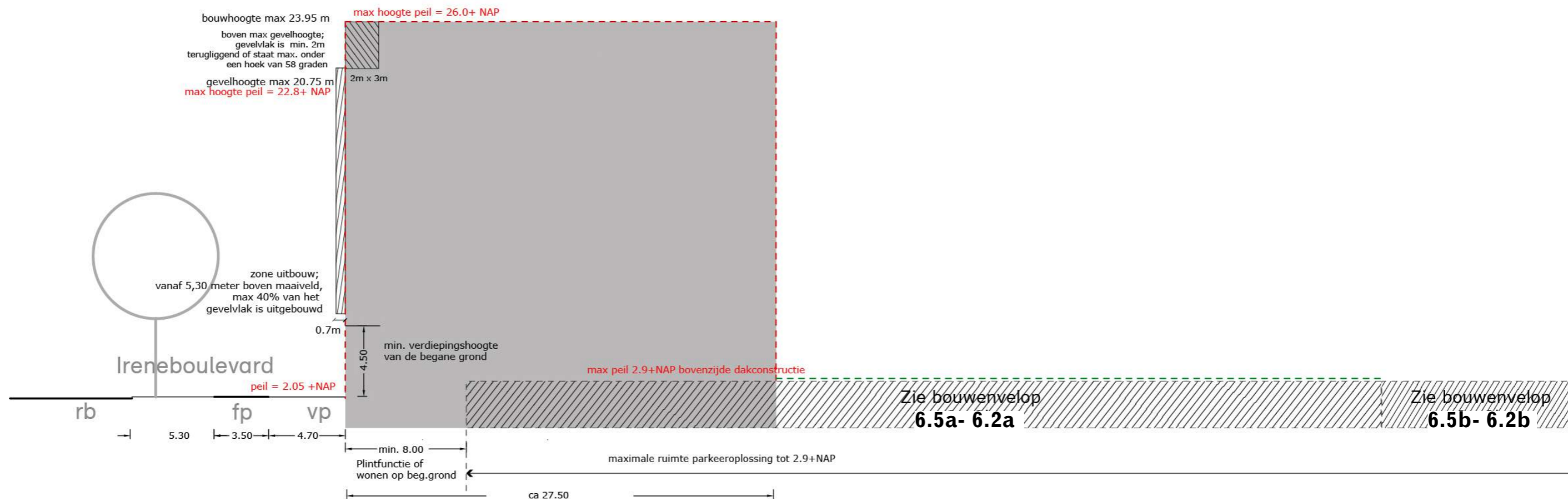
### Parkeren:

Het parkeren moet binnen het bouwblok worden opgelost.

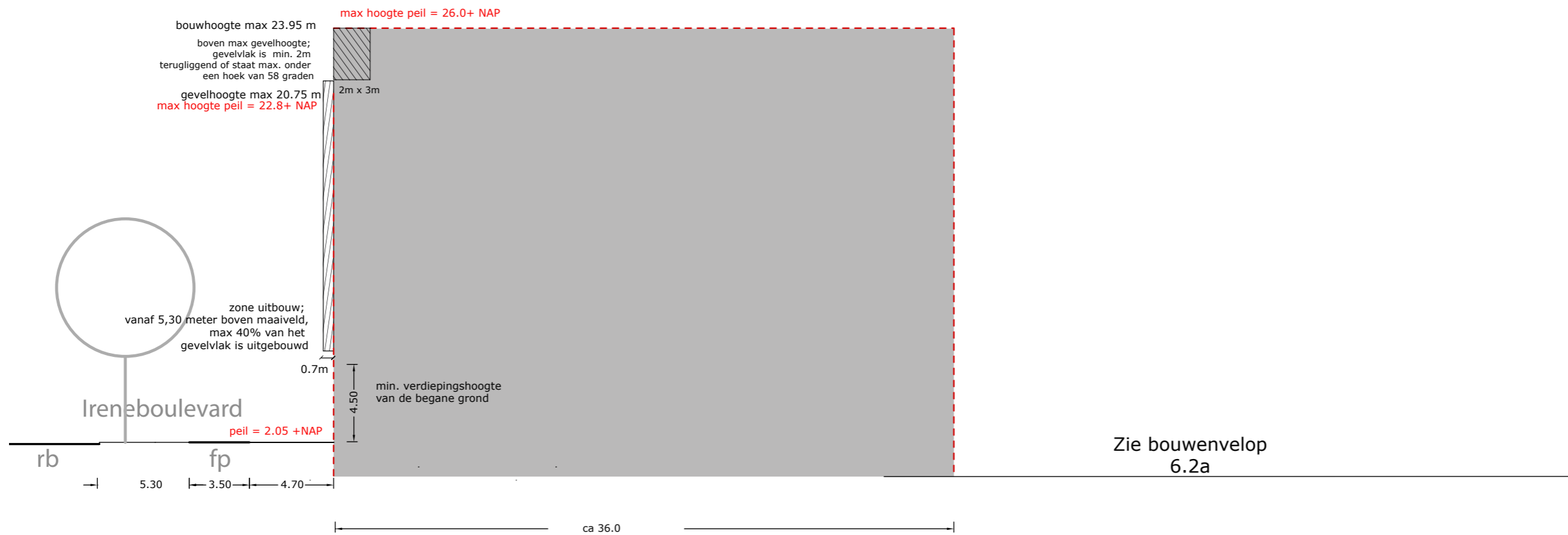




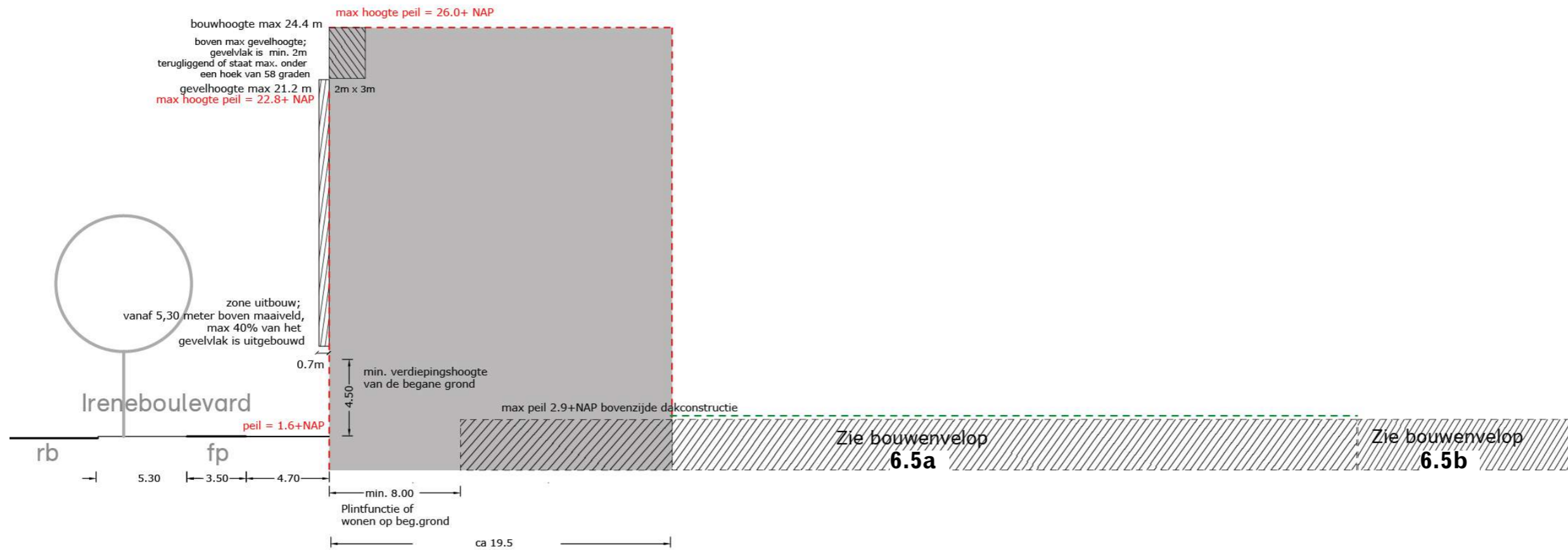
**A**



**B**



C



D



## Bouwenvelop 6.5-6.2

### Bouwenveloppe 6.5 (Nieuwe Gracht)

#### Uitgiftegrens:

Het kavel wordt uitgegeven vanaf de gevellijn.

#### Bouwhoogte:

De bouwhoogte is maximaal 21,0 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 76 graden.

#### Begane grond:

De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Eventuele publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

#### Bouwdiepte:

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

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

#### 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 het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep, vanaf 6,1 meter +NAP. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

#### Parcellering:

De kavels hebben een minimale breedte van 8,1 meter en een maximale breedte van 16,2 meter.

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

#### Parkeren:

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost en wordt bereikbaar gemaakt door een inrit langs de Nieuwe Gracht op minimaal 80 meter afstand van de Ireneboulevard.

### Bouwenveloppe 6.2 (Van Leeuwenhoekpark)

#### Uitgiftegrens:

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

#### Bouwhoogte:

De bouwhoogte is maximaal 19,50 meter+NAP.

De gevelhoogte vanaf straatniveau dient 4 lagen te zijn. Boven de maximale gevelhoogte van 4 lagen, is het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggend of staat onder een hoek van 76 graden.

#### Begane grond:

De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Eventuele publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

#### Bouwdiepte:

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

#### 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 voor terrassen/ van balkons, maximaal 1 meter diep toegestaan.

#### Parcellering:

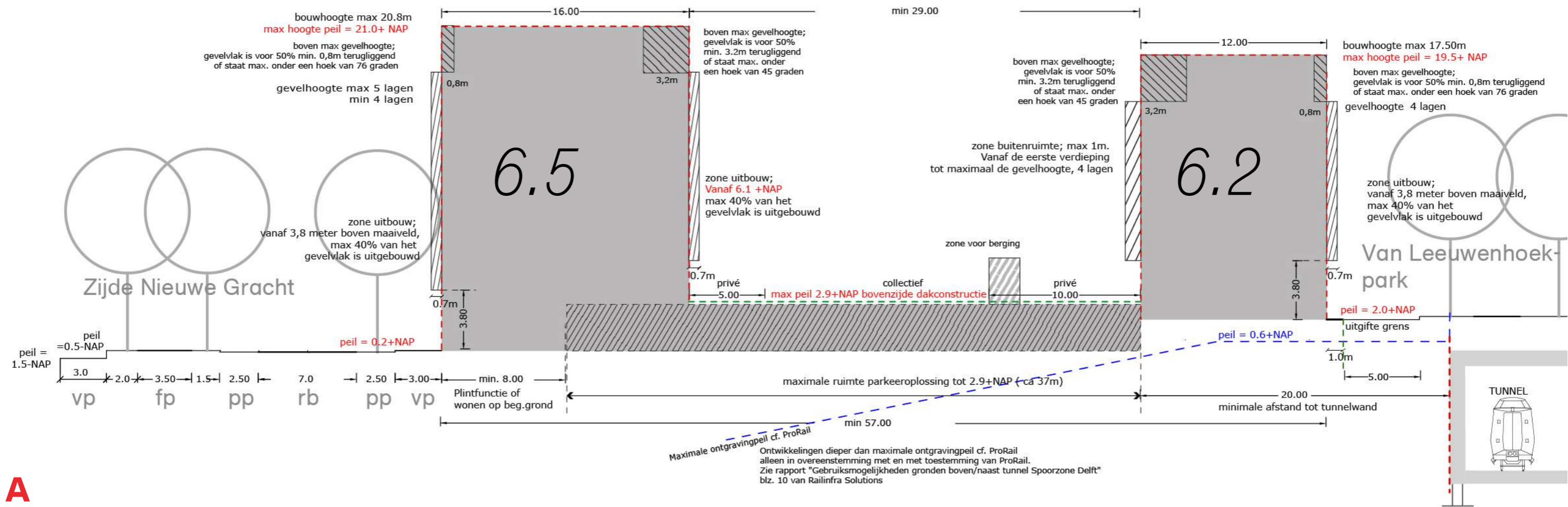
De kavels langs de parkrand hebben een minimale breedte van 4,2 meter en een maximale breedte van 8,1 meter.

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

#### Parkeren:

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost en wordt bereikbaar gemaakt door een inrit langs de Nieuwe Gracht op minimaal 80 meter afstand van de Ireneboulevard.





**A**

## Bouwenvelop 6.7a

### Bouwenveloppe 6.7a (Nieuwe Gracht)

**Uitgiftegrens:**  
Het kavel wordt uitgegeven vanaf de gevellijn.

**Bouwhoogte:**  
De bouwhoogte is maximaal 21,0 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 76 graden.

**Begane grond:**  
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Eventuele publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

**Bouwdiepte:**  
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 16 meter diep. Een kelder onder de bebouwing is, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel, toegestaan.

**Hoekblokken:**  
Daar waar de bebouwing langs de Nieuwe Gracht en langs het van Leeuwenhoekpark aansluit op de hof-bebouwing zijn in de bouwenveloppe speciale kavels gedefinieerd. (zie 3d tekeningen) De in deze enveloppes toegestane ruimte voor te bouwvolume achter de standaard bouwenveloppe (langs de Nieuwe Gracht en het Van Leeuwenhoekpark) dient zo volledig als mogelijk gerealiseerd te worden.

**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 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.

**Parcellering:**  
De kavels hebben een minimale breedte van 8,1 meter en een maximale breedte van 16,2 meter. De typologische / architectonische korrel bedraagt maximaal 2 kavels van 8,10 meter.

### Bouwenveloppe 6.7a (Van Leeuwenhoekpark)

**Uitgiftegrens:**  
De kavels worden aan de parkzijde uitgegeven tot 1,0 meter vanaf de gevellijn (Delftse stoep).

**Bouwhoogte:**  
De bouwhoogte is maximaal 19,50 meter+NAP. De gevelhoogte vanaf straatniveau dient 4 lagen te zijn. Boven de maximale gevelhoogte van 4 lagen, is het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggend of staat onder een hoek van 76 graden.

**Begane grond:**  
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Eventuele publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

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

**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 voor terrassen/ van balkons, maximaal 1 meter diep toegestaan.

**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.

### Bouwenveloppe 6.7a (hof)

**Uitgiftegrens:**  
Het kavel wordt uitgegeven vanaf de gevellijn.

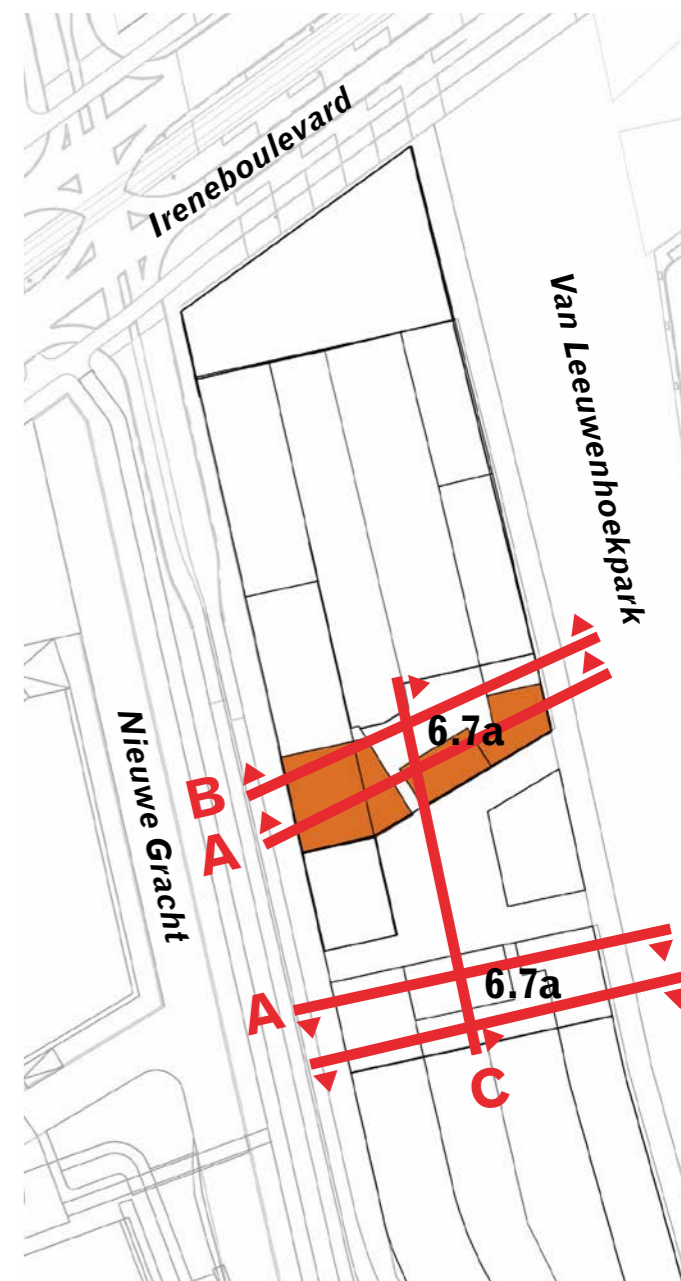
**Bouwhoogte:**  
De bouwhoogte is maximaal 12,90 meter+NAP. De gevelhoogte vanaf straatniveau dient 3 lagen te zijn. Aan de achterzijde is boven de maximale gevelhoogte van twee lagen ligt het gevelvlak voor 50% minimaal 3,2 meter terug of staat onder een hoek van 45 graden.

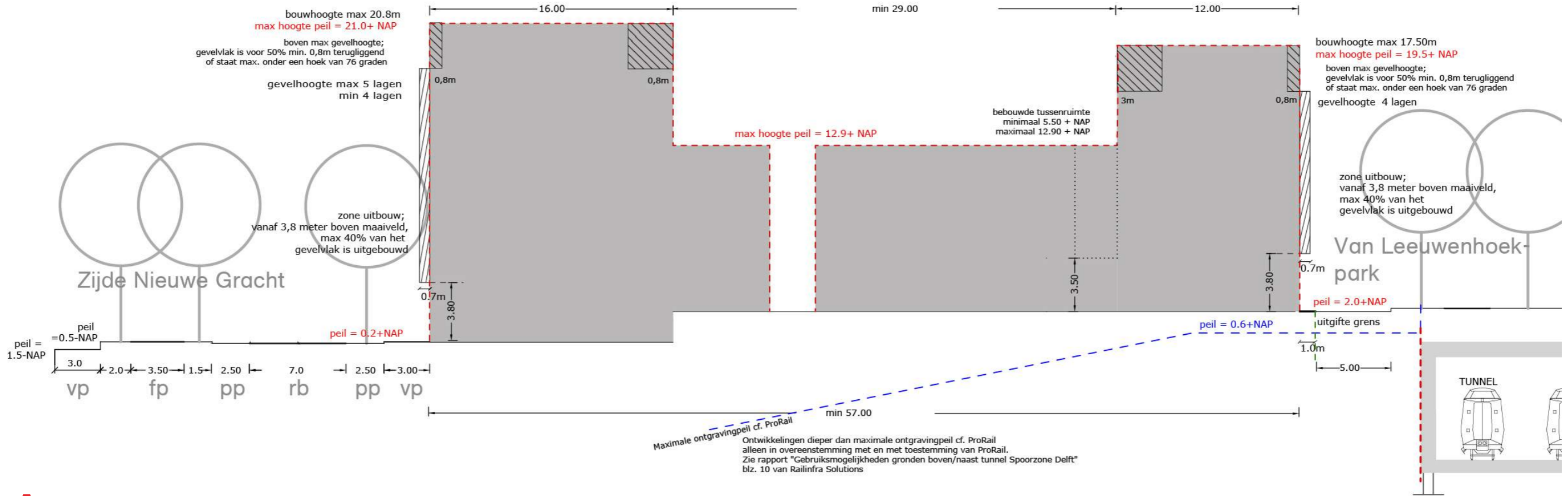
**Begane grond:**  
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Eventuele publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

**Bouwdiepte:**  
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 10 meter diep. Een kelder onder de bebouwing is, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel, toegestaan.

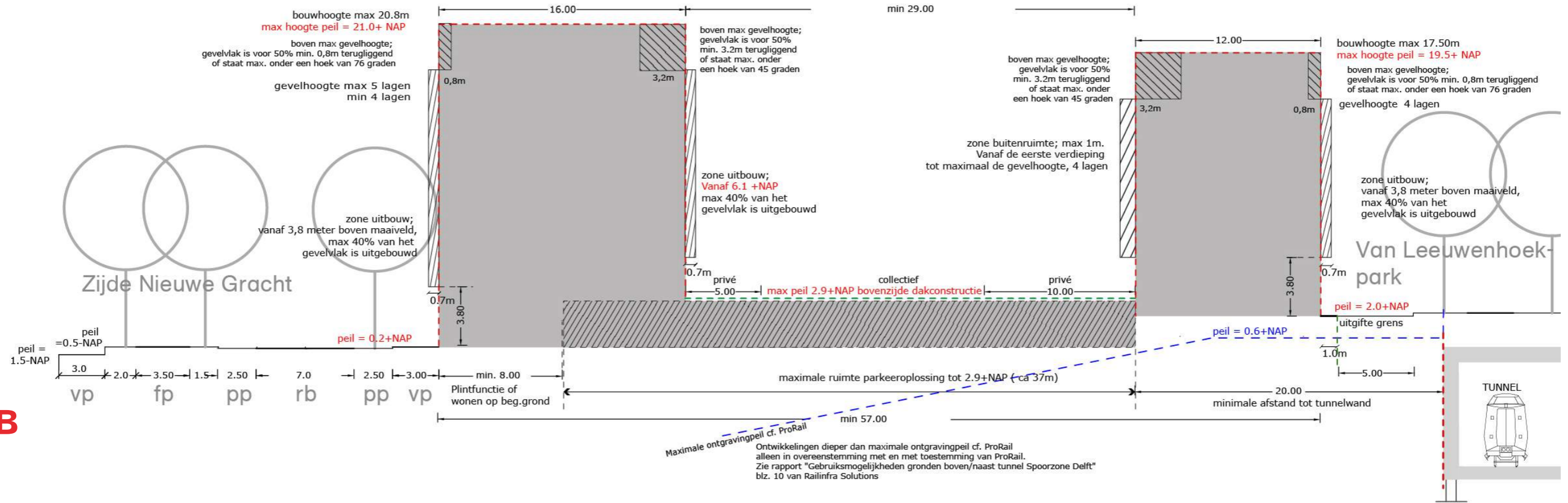
**Erker / buitenruimte:**  
Boven 3,8 meter vanaf het straatniveau is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter. Aan de achterzijde is vanaf de eerste verdieping tot de gevelhoogte van 2 lagen een uitbouw toegestaan (bijvoorbeeld voor een terras), maximaal 1 meter diep.

**Parcellering:**  
De kavels 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.

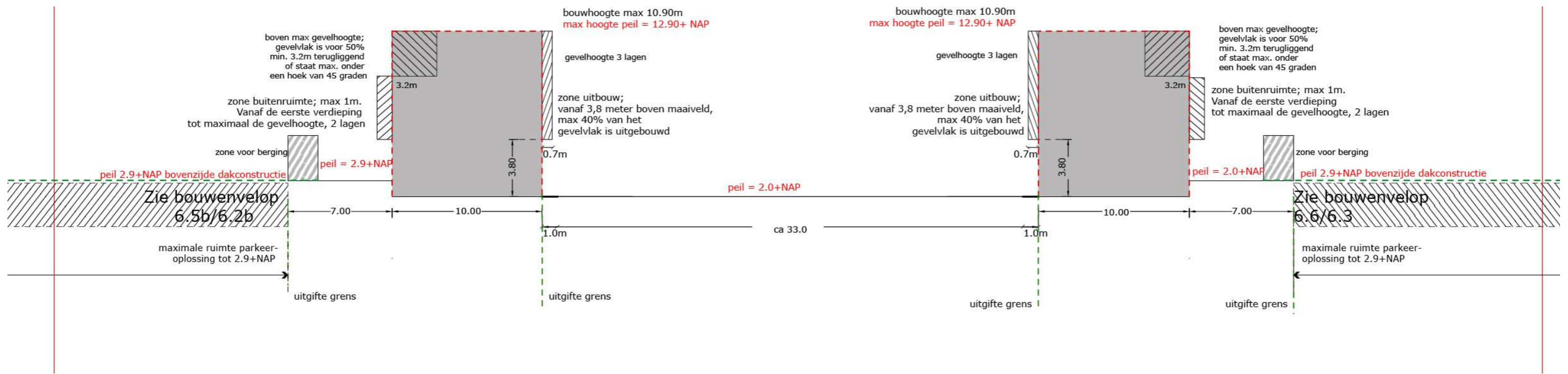
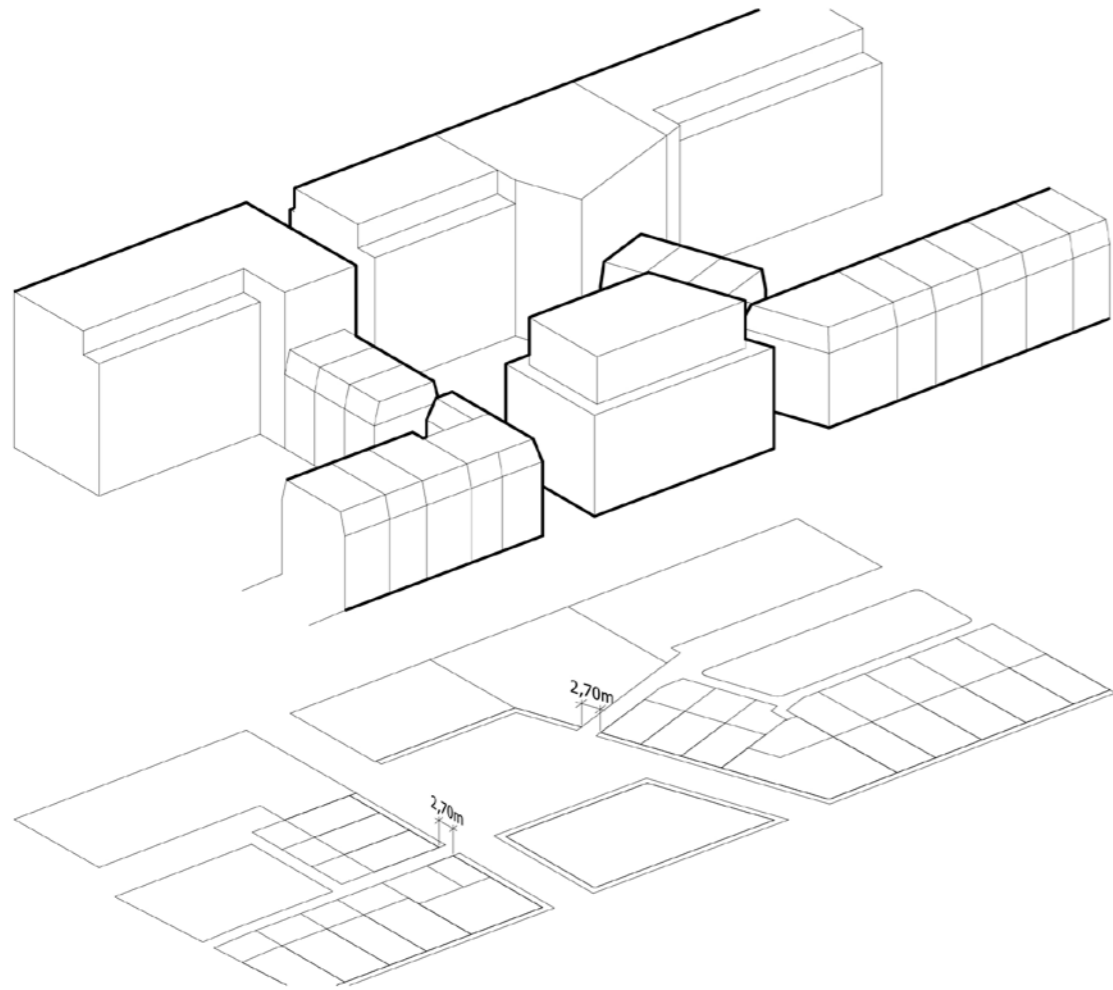




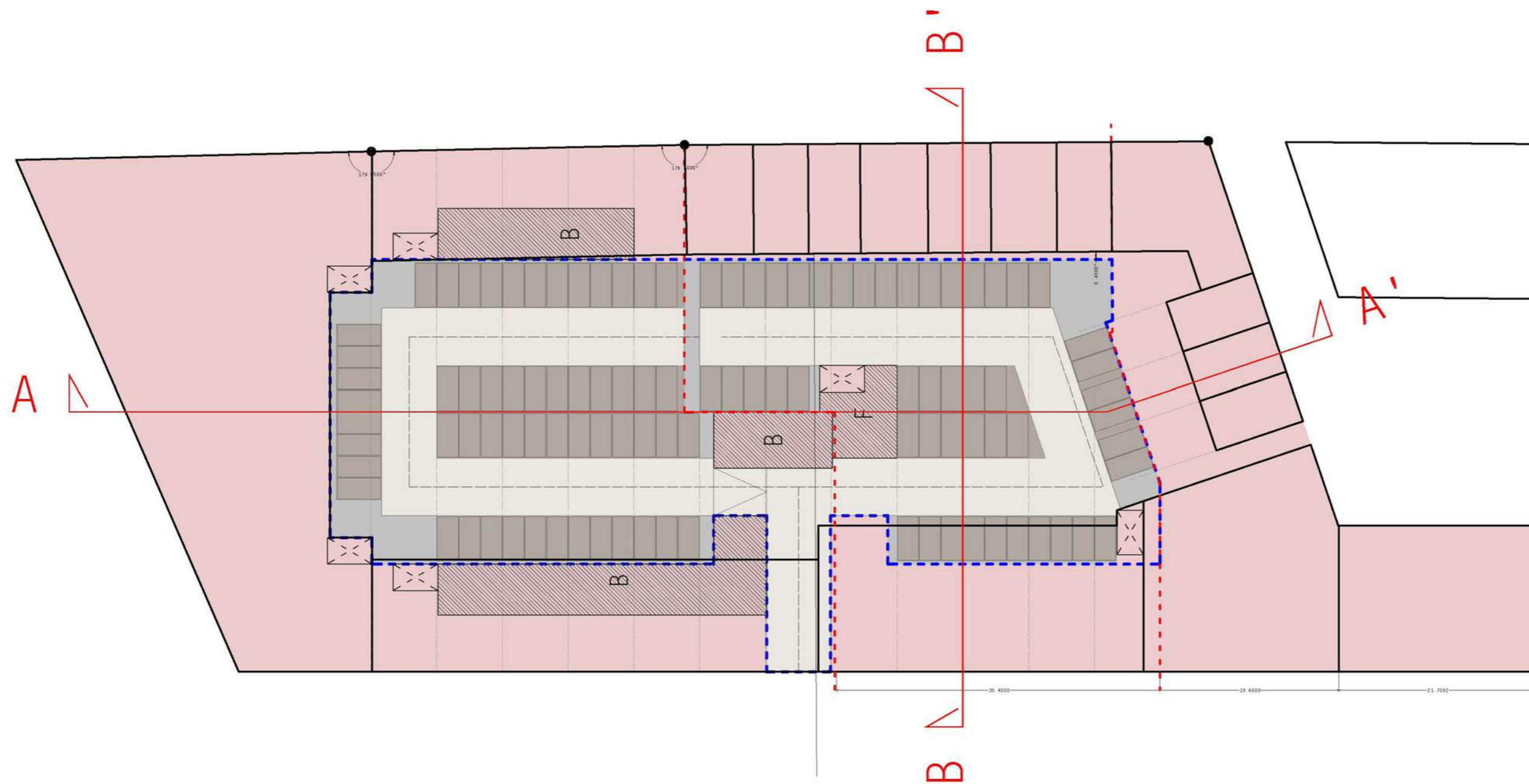
**A**



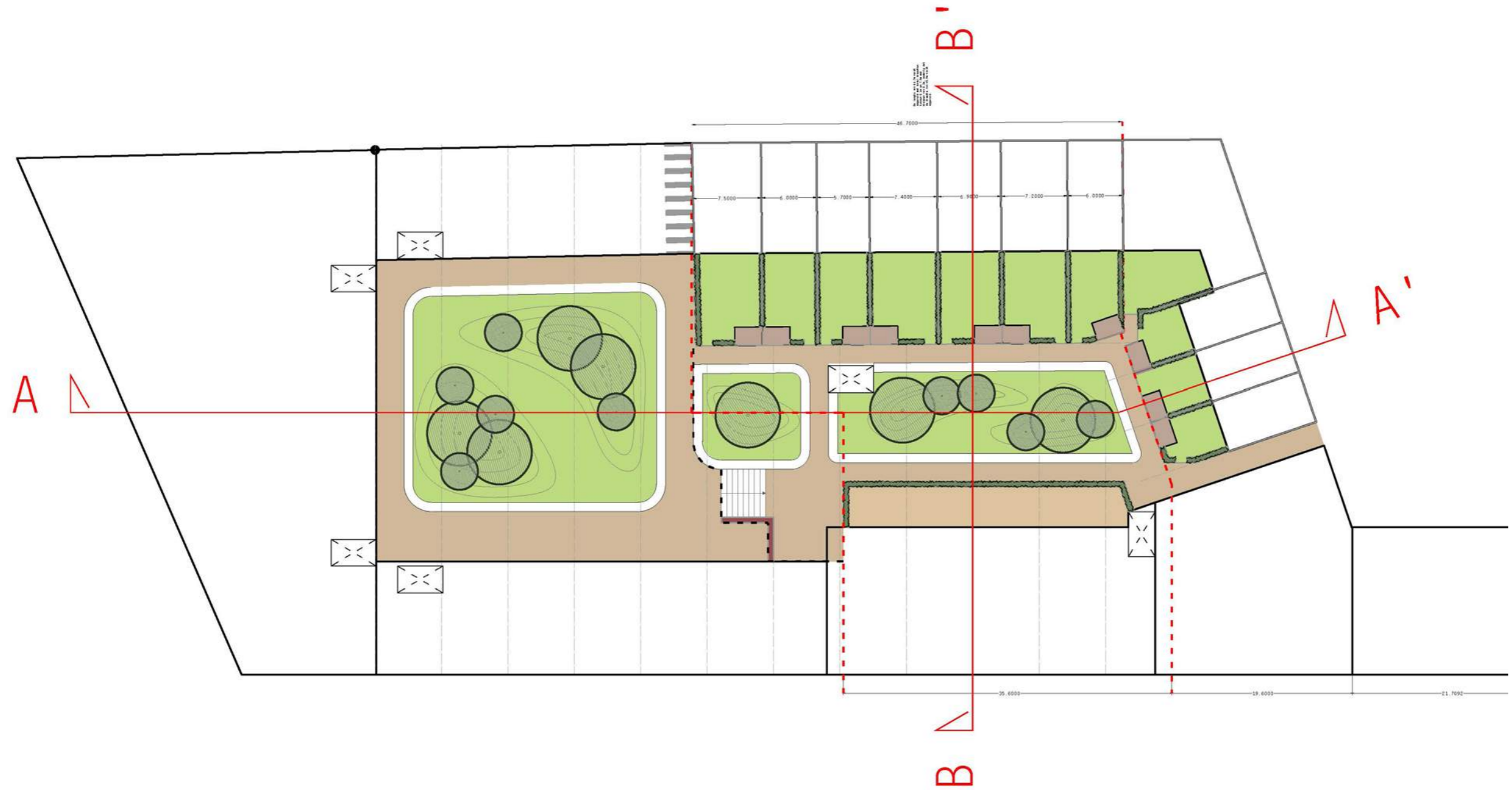
**B**



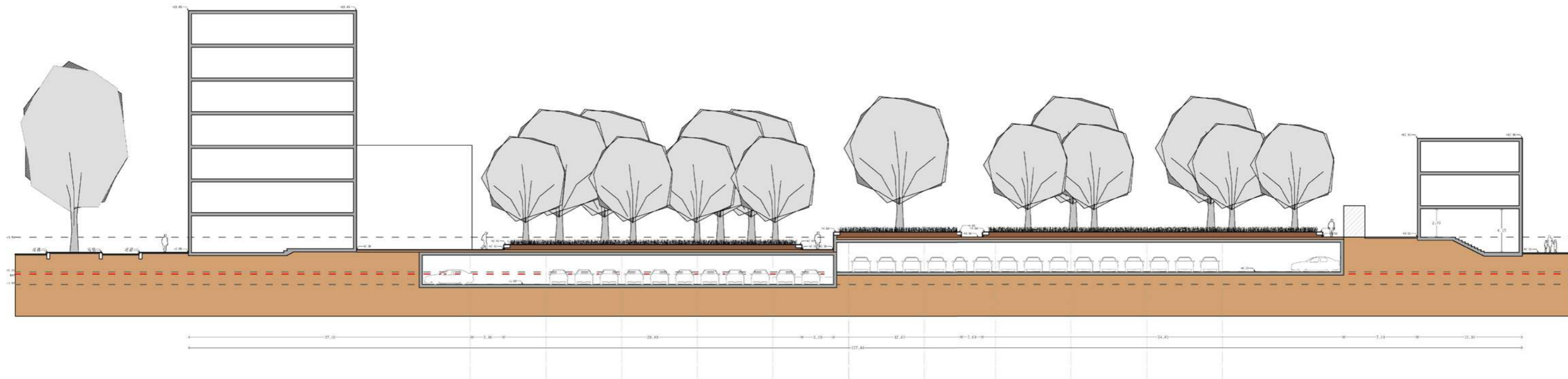
C



**Proefverkaveling  
onderdeks**

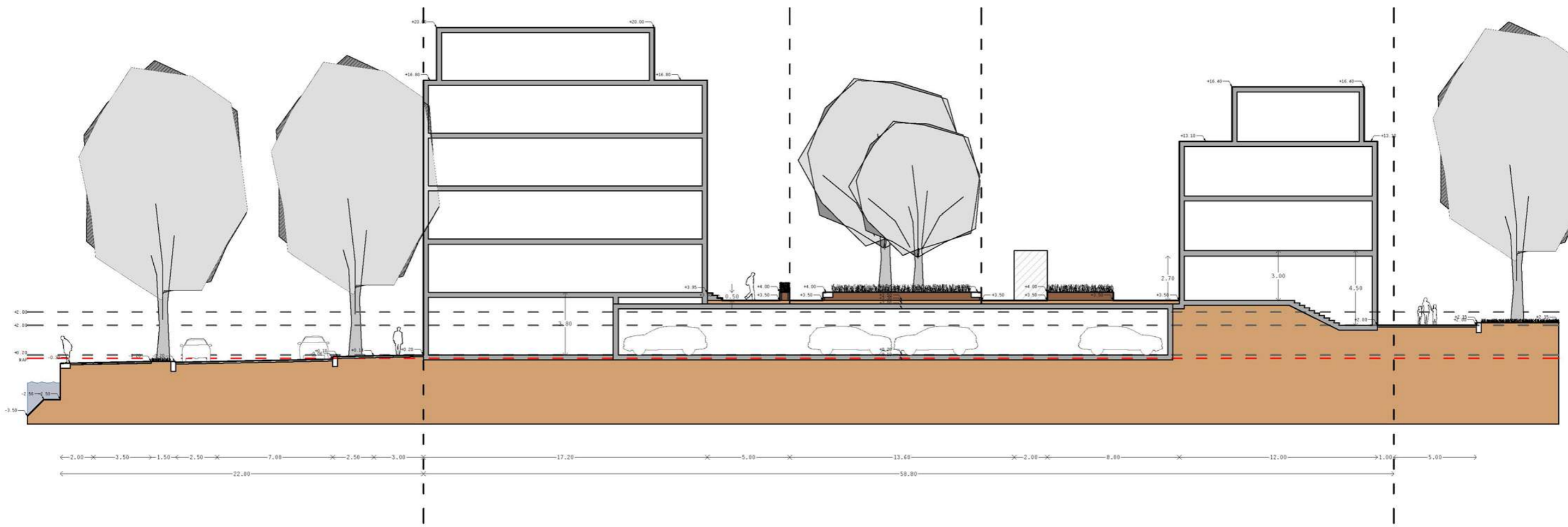


**Proefverkaveling  
binnenplaats**



**Proefverkaveling  
doorsnede A**





**Proefverkaveling  
doorsnede B**

# BIJLAGE 3

## Memo Factsheet bodemenergiesystemen

### Memo

Onderwerp  
Factsheet bodemenergiesystemen

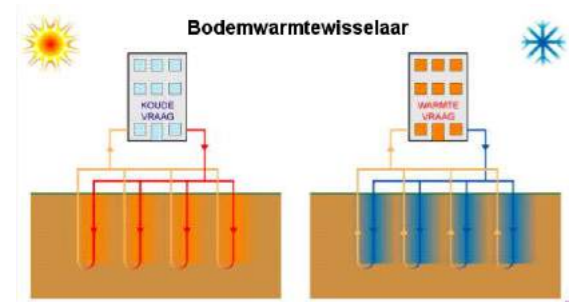
#### Inleiding

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. Koud water in de lussen warmt 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 interferentiegebied<sup>1</sup> Nieuw Delft (zie onderstaande plaatje) een vergunningplicht voor gesloten systemen in plaats van alleen een meldingsplicht. De regels beschreven in de beleidsregel bodemenergie 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.



<sup>1</sup> 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. Het betreft een zogenaamde OBM (Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets). De aanvraag gaat via het Omgevingsloket Online (OLO) en kan gelijktijdig met de omgevingsvergunning aanvraag 'Bouw'. U kunt de vergunning ook los van uw bouwvergunning aanvragen. Bij de vergunningaanvraag hoort een melding. Deze kunt u gelijktijdig met de vergunningaanvraag doen.

Uw systeem moet, naast de landelijke wetgeving, voldoen aan de Beleidsregel bodemenergie en de gebruiksregels voor het aanleggen van gesloten bodemenergiesystemen die zijn opgenomen in het bodemenergieplan Nieuw Delft.

#### Waar is het beleid te vinden?

De Verordening en Beleidsregel bodemenergie zijn geplaatst op de gemeentelijke website (zoeken op bodemenergie Delft). De Beleidsregel bodemenergie verwijst naar het bodemenergieplan Nieuw Delft, waarin de gebruiksregels zijn opgenomen. Het bodemenergieplan is een bijlage in de Beleidsregel. U vindt de stukken eveneens op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-172372.html> en [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Delft/372599/372599\\_2.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Delft/372599/372599_2.html)

#### Certificering

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, wordt geen vergunning verleend. Alle wettelijke vereisten omtrent het aanleggen van gesloten bodemenergiesystemen vindt u in het Besluit bodemenergiesystemen. U kunt ook terecht op de gemeentelijke website.

#### Worden er leges geheven?

Er worden geen leges geheven over de vergunningaanvraag gesloten bodemenergie.

# BIJLAGE 4

## Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid Veld 6, Nieuw Delft

### Bijlage 4 Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid Veld 6 Nieuw Delft

#### Bouwrijp:

De kavel zal aan de zijde van het Van Leeuwenhoekpark (uitgezonderd de steuntaluds) worden geleverd op een peil van circa +1,50m NAP. Aan de zijde van de Nieuw Gracht zal de kavel opgeleverd worden op een peil van circa -0,30m NAP. Zie voor details de tekening in bijlage 5.

De kavel zal op maaiveldniveau vrij zijn van opstallen en kabels en leidingen, behoudens langs de randen van de kavel. Tevens zal de kavel tot 1 meter minus opleverpeil vrij zijn van obstakels.

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

Verwijdering van oude funderingen of palen dieper dan +0,50 NAP (maaiveld bij oplevering +1,50 NAP) en -1,30 m NAP (maaiveld bij oplevering -0,30 NAP) is voor rekening en risico van kavelkoper. Beschikbare informatie omtrent oude funderingen zullen, indien beschikbaar, beschikbaar gesteld worden.

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

Indien ten behoeve van de realisering van het bouwwerk van de Koper grondaan- of afvoer noodzakelijk is, dan komen deze kosten en alle hiermee verband hebbende kosten voor rekening van Koper.

#### Bodemgeschiktheid voor de beoogde functie:

Ten aanzien van de bodemgeschiktheid van de tot de kavel behorende grond en het grondwater garandeert PND aan Koper dat de bodem (incl. grondwater) van de kavel op het moment van levering milieutechnisch geschikt zal zijn voor bebouwing en geen verontreiniging bevat die ten nadele strekt voor het beoogde gebruik van de kavel.

Als bemaling noodzakelijk is, is dat voor rekening en risico van kavelkoper. Voor nadere informatie omtrent de milieukundige staat van de kavel wordt verwezen naar (bijlage 6).

#### Archeologie

PND heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan archeologisch onderzoek verricht. Deze informatie is in het bestemmingsplan verwerkt. Nadien heeft PND diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze informatie wordt door PND ter beschikking gesteld aan kavelkoper en concludeert dat tot -0.66 m NAP er geen archeologische vondsten te verwachten zijn. Afhankelijk van de uiteindelijke ontwerpen van de kavelkopers kan het nodig zijn dat nader archeologisch onderzoek plaats dient te vinden. PND zal indien noodzakelijk voorafgaand aan de juridische levering zorgen voor nader onderzoek en dat onderzoek ter informatie beschikbaar stellen aan kavelkoper. Mochten deze door Koper na juridische levering worden aangetroffen, dan zal Koper deze conform geldende wet- en regelgeving en op kosten van PND

mogen laten verwijderen indien deze de bouwwerkzaamheden belemmeren. Het mogelijke vertragsrisico en eventuele vertragskosten zijn voor rekening van Koper.

#### Niet gesprongen explosieven

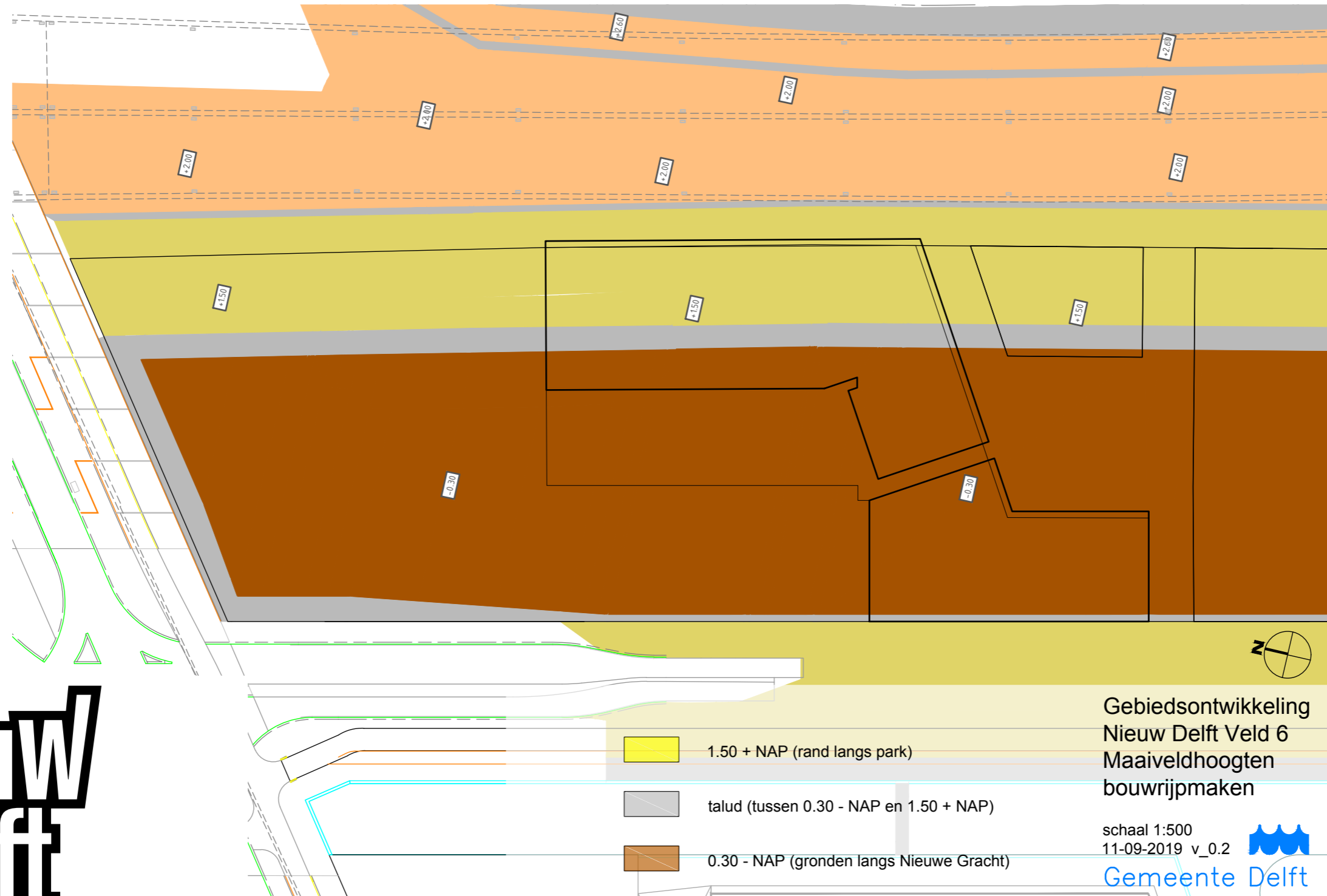
Ten aanzien van eventuele niet gesprongen explosieven heeft PND een onderzoek laten uitvoeren waaruit gebleken is dat het betreffende gebied van Veld 6 verdacht is, en zal hiervoor een rapport van T&A survey beschikbaar stellen. Partijen spreken af dat PND zorgt voor verwijdering mochten deze toch aangetroffen worden voor de juridische levering. Mochten deze worden aangetroffen na juridische levering, dan zal Koper deze op kosten van PND en conform geldende wet- en regelgeving mogen laten verwijderen indien deze de bouwwerkzaamheden belemmeren. Het mogelijke vertragsrisico en eventuele vertragskosten zijn voor rekening van Koper.

#### Proces-verbaal van oplevering

Voor de levering van de kavel zal door partijen een proces-verbaal van oplevering ondertekend worden.

# BIJLAGE 5

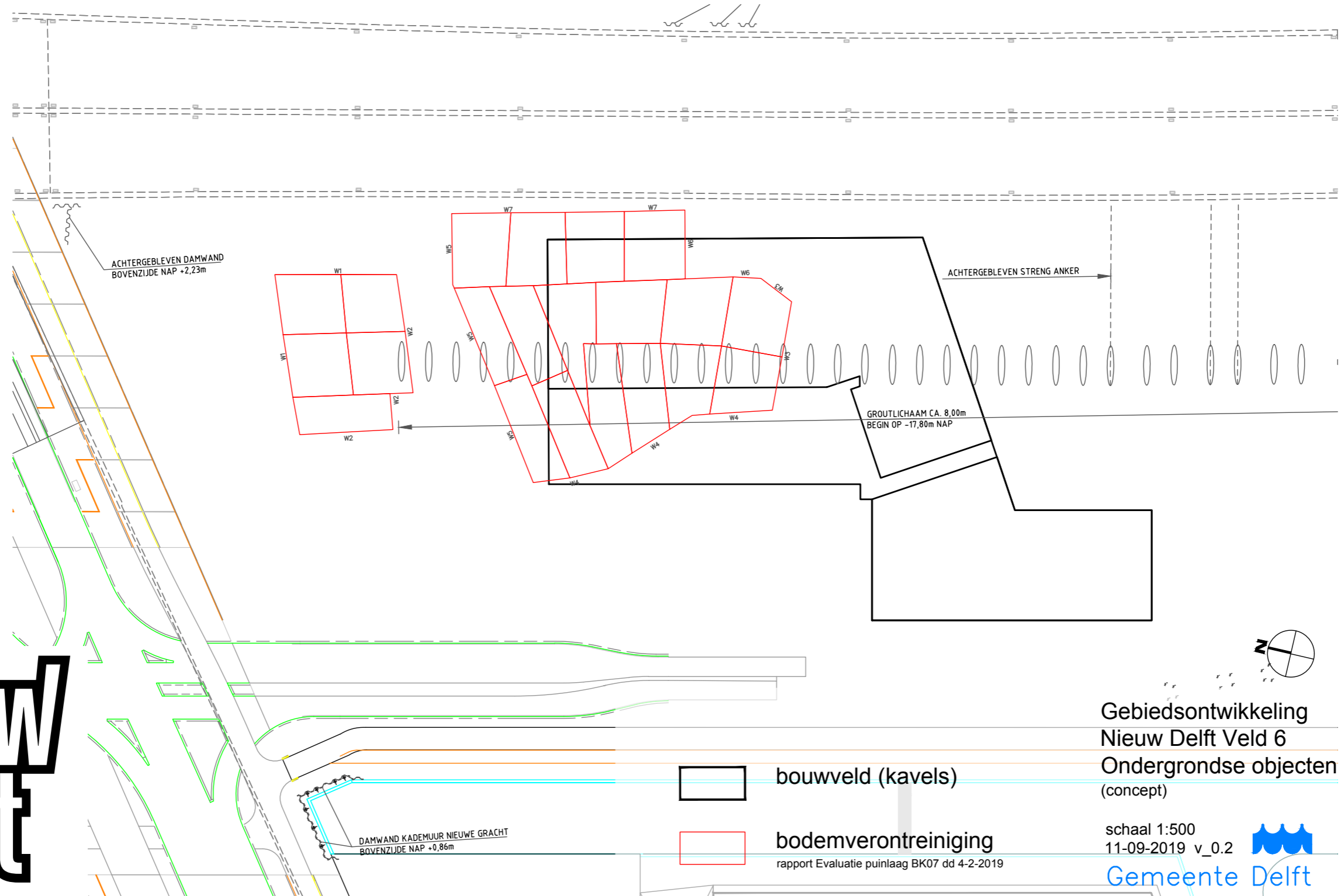
Tekening bouwrijp maken



# Nieuw Delft

# BIJLAGE 6

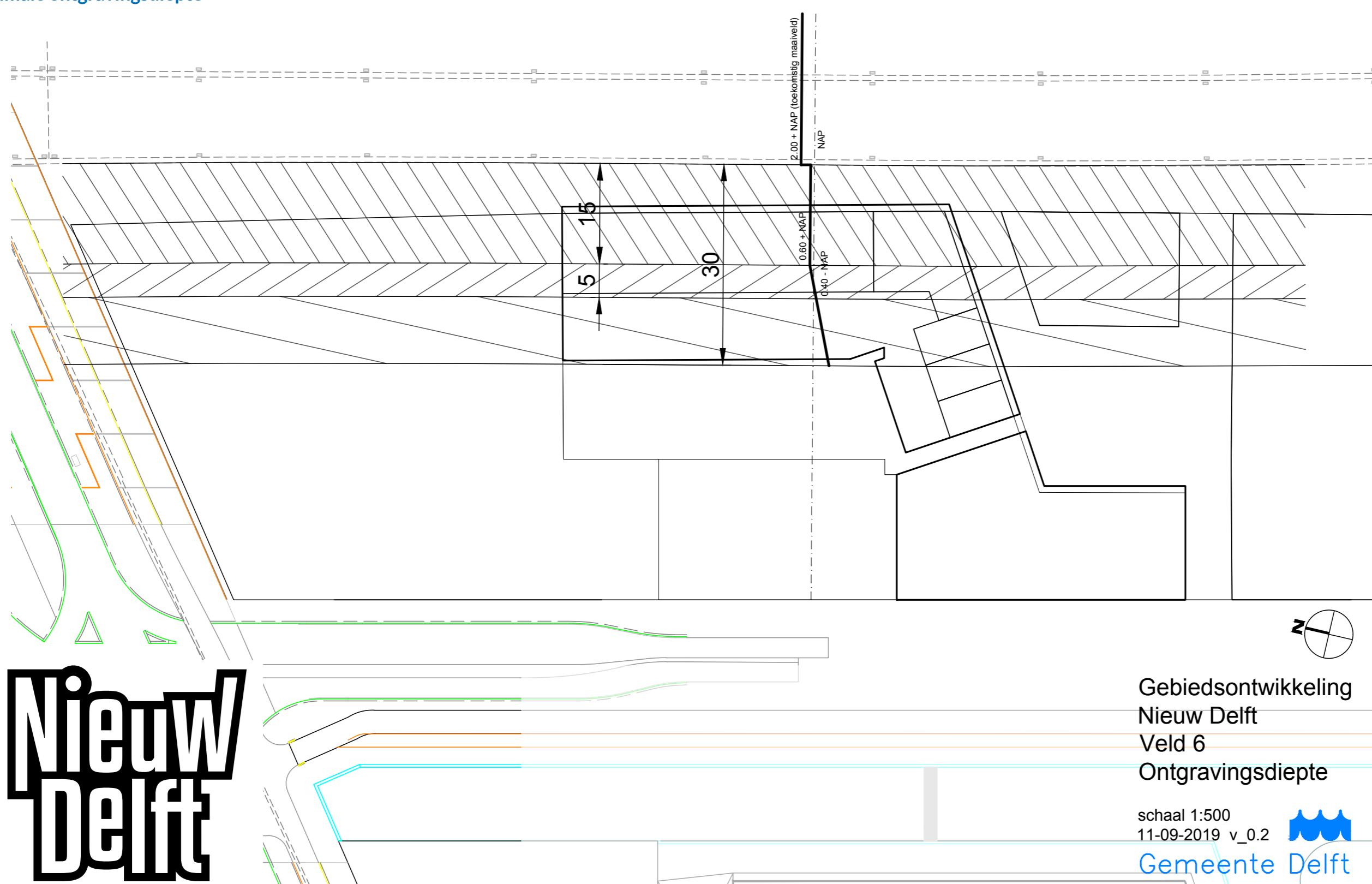
Tekening ondergrond



# Nieuw Delft

# BIJLAGE 7

Maximale ontgravingsdiepte



**Nieuw  
Delft**

# BIJLAGE 8

## Brochure aanvraag Spoorwegvergunning

### Wanneer is een vergunning of een ontheffing op grond van Spoorwegwetgeving nodig en wanneer kan ik volstaan met een melding?

Welke werken of werkzaamheden vergunning-, ontheffing dan wel meldingplichtig zijn, is in artikel 19 jo artikel 21 Besluit hoofdspoorweginfrastructuur en in de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen 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 aanvraag. In sommige gevallen kunt u in aanmerking komen voor een vrijstelling van de vergunningplicht en volstaan met een melding. In alle gevallen maakt het niet uit of u bouwt op eigen terrein of op grondgebied van ProRail.

#### Privaatrechtelijke toestemming

Maakt u bij uw werkzaamheden gebruik van eigendom van ProRail? Dan heeft u naast een vergunning of het doen van een melding ook privaatrechtelijke toestemming van ProRail nodig.

Bepaal snel of u een vergunning nodig hebt:

#### Wanneer vergunning aanvragen?

Voor de werkzaamheden in het beperkingengebied als bedoeld in artikel 21 van het Besluit hoofdspoorweginfrastructuur is vaak een vergunning ex artikel 19 Spoorwegwet nodig. Soms kunt u volstaan met een melding<sup>1</sup>. Allereerst is het van belang om vast te stellen of het werk binnen het beperkingengebied ligt.

#### Het beperkingengebied

- Het spoor ligt op maaiveldniveau, en u wilt bouwen binnen 11 meter van het spoor (gemeten vanaf het hart van het dichtstbij gelegen spoor).
- Het spoor ligt op een talud, en u wilt bouwen binnen 6 meter van de teen van het talud.
- Het spoor ligt onder het maaiveld, en u wilt bouwen binnen 6 meter van de kruin van het talud.
- U wilt bouwen binnen 30 meter van een bouwwerk, zoals een onderdoorgang, tunnel of brug over het spoor.

#### De kernzone en de beschermingszone

Het beperkingengebied bestaat uit een kernzone en een beschermingszone (zie de tekeningen in bijlage I). Als u werkzaamheden binnen de kernzone verricht dan bent u te allen tijde vergunningplichtig.

**NB:** Voor werkzaamheden langs de Betuweroute en het HSL-net zijn, met uitzondering van de daaraan gelegen stations, de algemene regels niet van toepassing. Daar geldt de vergunningplicht ex artikel 19 Spoorwegwet onverkort.

Voor werkzaamheden in de beschermingszone kunt u in aanmerking komen voor een vrijstelling en volstaan met een melding. Wanneer u daarvoor in aanmerking komt kunt u lezen onder de kop 'De melding'.

<sup>1</sup> Meldingen moeten minimaal 4 weken voor de start van de werkzaamheden gedaan worden.

### De melding

(ex artikel 5 Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen)

Om in aanmerking te komen voor een vrijstelling van het verbod ex artikel 19 lid 1 van de Spoorwegwet en daarmee te kunnen volstaan met een melding dan moeten deze werkzaamheden plaatsvinden in de beschermingszone als weergegeven op de tekeningen onder bijlage I en het werk moet voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen (de algemene regels).

#### Wat moet ik doen als ik een melding wil doen?

Voldoet u aan het gestelde in de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen dan kunt u een melding ex artikel 5 Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen doen van de geplande activiteiten en de daarmee samenhangende werkzaamheden via de emailadressen als vermeld op het meldingsformulier. Dit formulier kunt u van de ProRail-site downloaden.

#### Wie is er verantwoordelijk voor de melding?

U kunt het melden van een werkzaamheid uiteraard zelf regelen bij ProRail, maar u kunt ook bijvoorbeeld uw aannemer machtigen om dat voor u te doen. Op het meldingsformulier kunt u dat aangeven. U blijft altijd zelf verantwoordelijk voor alle zaken met betrekking tot de melding én de realisatie en instandhouding van het gemelde werk zelf.

#### Welke gegevens zijn noodzakelijk bij een melding?

Voor het indienen van de gegevens ingeval van een melding kunt u de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen raadplegen. U kunt ook de vergunningverleners van een van de regiokantoren benaderen. Zie de bijlagen III en IV voor een kaart met de regiogrenzen respectievelijk een overzicht van de contactpersonen met hun adres en telefoonnummers bij ProRail.

#### Waarom wordt mijn aanvraag / melding getoetst?

De melding wordt getoetst aan de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen. Daarbij wordt onder meer getoetst of de werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone en of wordt voldaan aan het gestelde in de Regeling.

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

Indien de melding correct is gedaan en u van ProRail geen tegenbericht heeft ontvangen dan kunt u met de activiteiten aanvangen op het tijdstip en op de wijze zoals u heeft gemeld. U ontvangt van ProRail dus geen registratiebevestiging van de melding. Indien de gemelde startdatum van de activiteit wordt overschreden met meer dan vier weken dan wordt de melding als niet gedaan beschouwd.

#### Besluit als gevolg van te stellen maatwerkvoorschriften

Indien ProRail het met het oog op onder meer de veiligheid het nodig vindt dan kunnen er aanvullende eisen worden gesteld aan de gemelde werkzaamheden. Deze kunnen bij maatwerkvoorschriften door ProRail worden opgelegd. Maatwerkvoorschriften zijn besluiten in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht<sup>2</sup>. U kunt daartegen bezwaar en beroep instellen. Indien er aanvullende gegevens nodig zijn of wanneer er maatwerkvoorschriften moeten worden opgelegd dan krijgt u daar binnen vier weken bericht van. Maatwerkvoorschriften dienen binnen vier weken na de melding te worden gesteld. Tot die tijd mag niet worden gestart met de activiteiten.

#### Wat kost het behandelen van een melding?

Voor het behandelen van een melding worden geen kosten in rekening gebracht.

#### Samenloop vrijstelling en vergunningplicht

De vrijstelling geldt niet voor activiteiten en werkzaamheden die in samenhang worden verricht met activiteiten waarvoor een vergunning op grond van artikel 19, eerste lid, van de wet noodzakelijk is. In dat geval moet voor het geheel van de activiteiten en werkzaamheden een vergunning worden aangevraagd.

<sup>2</sup> De behandeltermijn van een besluit met maatwerkvoorschriften is 4 weken.

## De ontheffing

(ex artikel 13 Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen)

Op basis van artikel 13 van de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen is voor het bouwen, neerleggen, oprichten of aanleggen van zaken die een meter of hoger reiken dan het maaiveld, binnen de zichtlijnen van een spoorwegovergang als weergegeven op de tekeningen in bijlage II, tevens een ontheffing nodig. NB: Er is geen vrijstelling mogelijk van deze verplichting. Voor het aanvragen van een ontheffing kunt u de vergunningprocedure volgen als hierna beschreven.

## De vergunning

(ex artikel 19 Spoorwegwet)

### Wat te doen als ik twijfel of ik een vergunning nodig heb of dat ik kan volstaan met een melding?

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

### Vergunningplicht in de zin van artikel 19 Spoorwegwet

Indien niet wordt voldaan aan het gestelde in de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen dan is binnen het beperkingengebied als weergegeven op de tekeningen in Bijlage I een vergunning ex artikel 19 Spoorwegwet vereist. Daarvoor is een vergunningaanvraag noodzakelijk<sup>3</sup>. U heeft in elk geval een vergunning nodig als u werkt binnen de kernzones als aangegeven op voornoemde tekeningen. In de beschermingszone heeft u een vergunning nodig als uw werkzaamheden niet onder de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen vallen.

### 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 of kunt downloaden van de ProRail-site.

### Wie is er verantwoordelijk voor de aanvraag?

U kunt de aanvraag om een vergunning uiteraard zelf regelen 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.

### Welke gegevens zijn noodzakelijk bij een aanvraag om vergunning?

Het indienen van een aanvraag voor een vergunning is 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.

### Waarom wordt mijn aanvraag getoetst?

De vergunning kan onder beperkingen worden verleend. Aan de vergunning kunnen voorschriften worden verbonden, ter bescherming van de fysieke integriteit van de hoofdspoorweg, in het belang van een veilig en doelmatig gebruik ervan. 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".

### 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 opgeschort totdat de gegevens zijn aangeleverd. Van deze termijn van acht weken kan worden afgeweken bij complexe werken.

### 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.

### 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.

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

Tegen elk besluit 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 bezwaarschrift moet worden gericht aan de Minister van Infrastructuur en Milieu en moet worden ingediend bij de Chief Financial Officer van ProRail (p/a Afdeling Leefomgeving, Juridische Zaken en Vastgoed), t.a.v. de secretaris van de bezwaarschriftencommissie postbus 2038, 3500 GA te Utrecht). 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.

## Algemeen

### Welke vergunningen of ontheffingen heb ik nog meer nodig als ik mijn plannen wil realiseren?

Het kan zijn dat u voor uw plannen naast een vergunning of een ontheffing op grond van de Spoorwegwet of een melding op grond van artikel 5 van de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen ook nog andere vergunningen of ontheffingen nodig hebt, zoals een omgevingsvergunning. Het is daarom verstandig bij ieder (bouw)plan contact op te nemen met de desbetreffende gemeente.

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

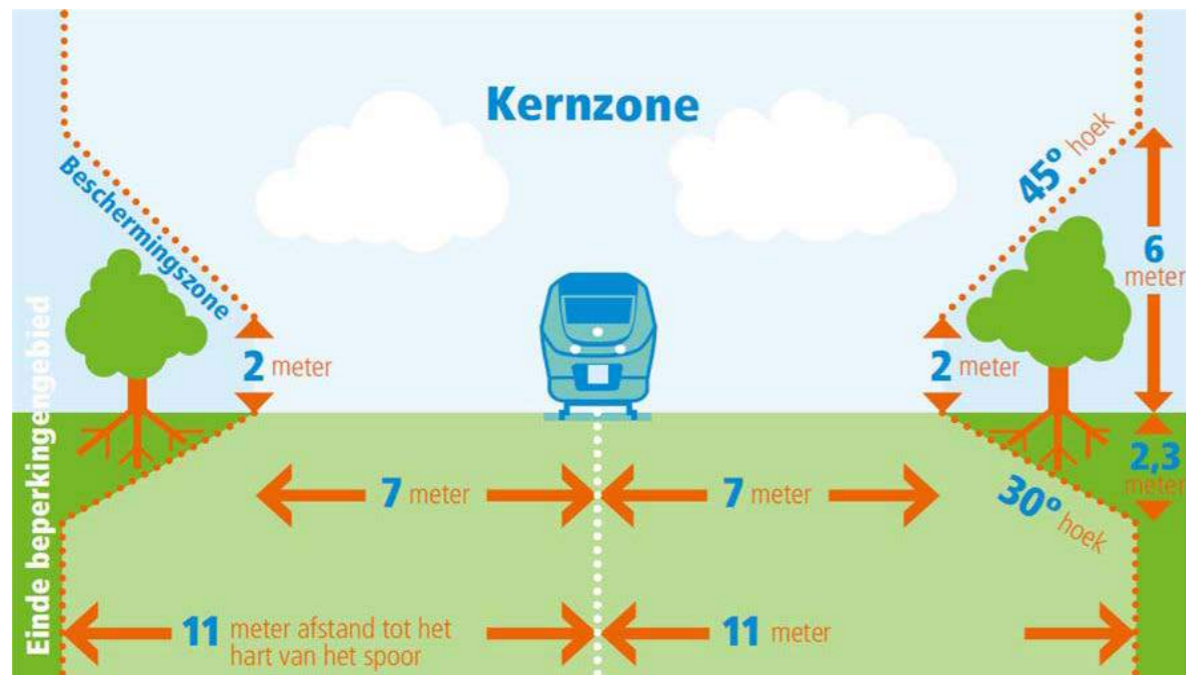
Het kan zijn dat er voor de realisering van uw plannen geen ander alternatief is dan het gebruik van grond die in eigendom is van Railinfratrust B.V.. Voor dit gebruik dient u wel overeenstemming te hebben bereikt met ProRail die vervolgens in hoedanigheid van gevolmachtigde namens Railinfratrust B.V.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

<sup>3</sup> De behandeltermijn van een aanvraag vergunning ex artikel 19 Spoorwegwet is 8 weken, met de mogelijkheid van een verlenging met een redelijke termijn.



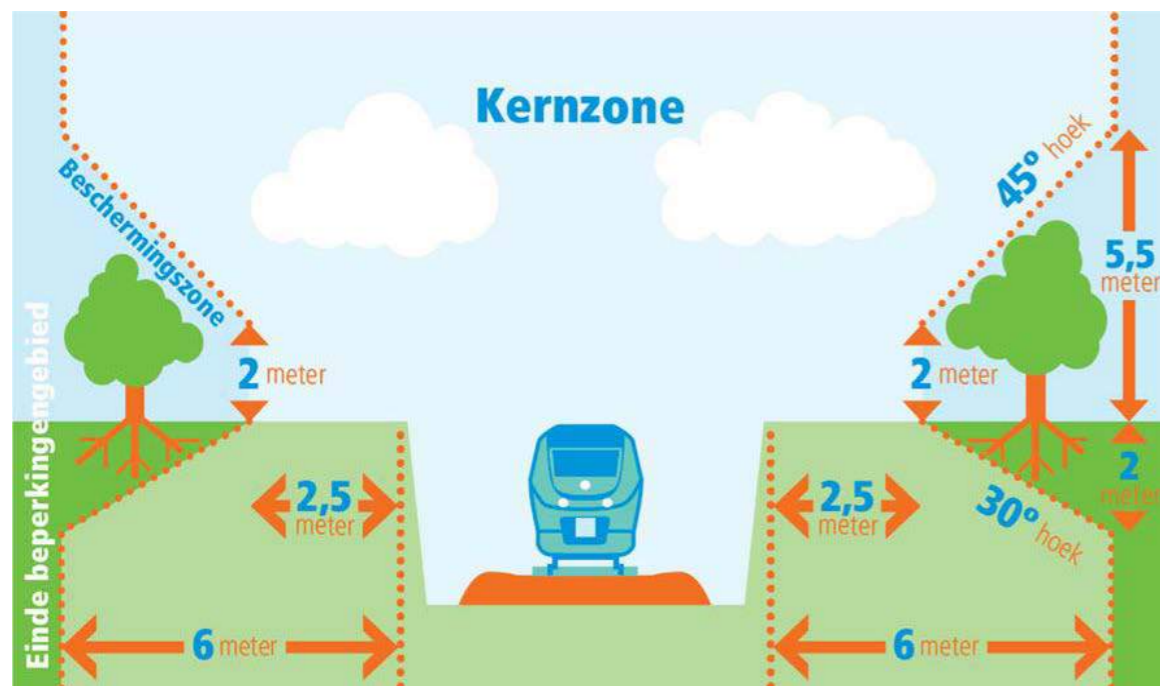
## BIJLAGE I

### AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG OP MAAIVELDNIVEAU



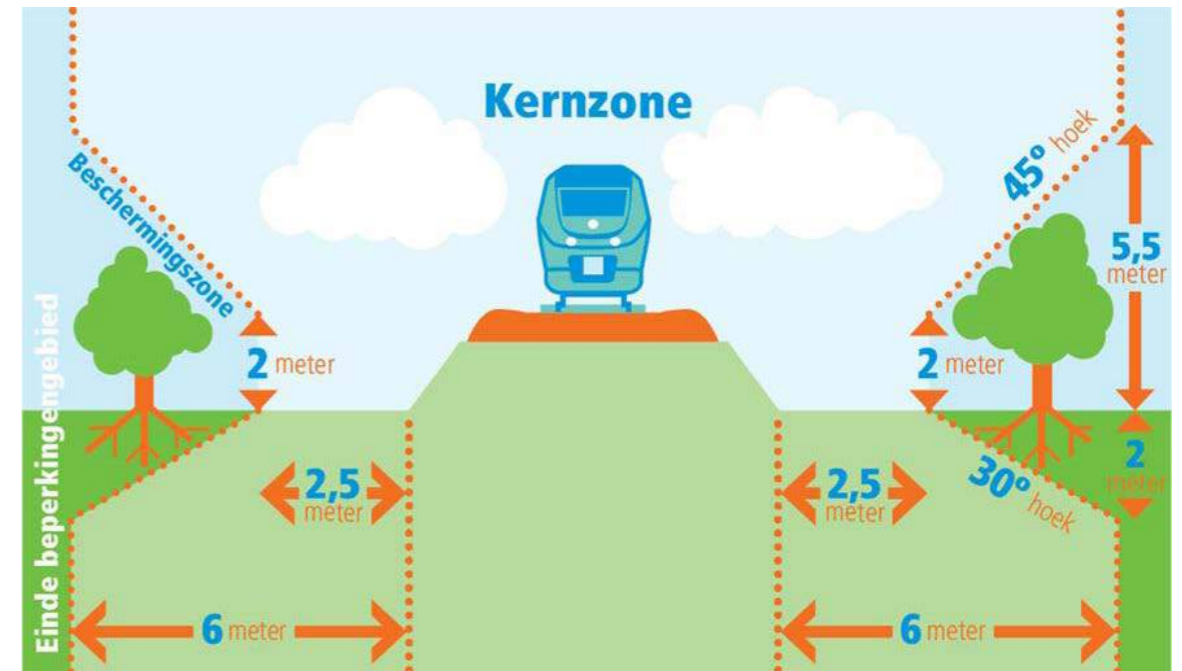
NB: de afstanden gelden, indien er meerdere sporen naast elkaar liggen, ten opzichte van het buitenste spoor.

### AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG IN EEN INGRAVING

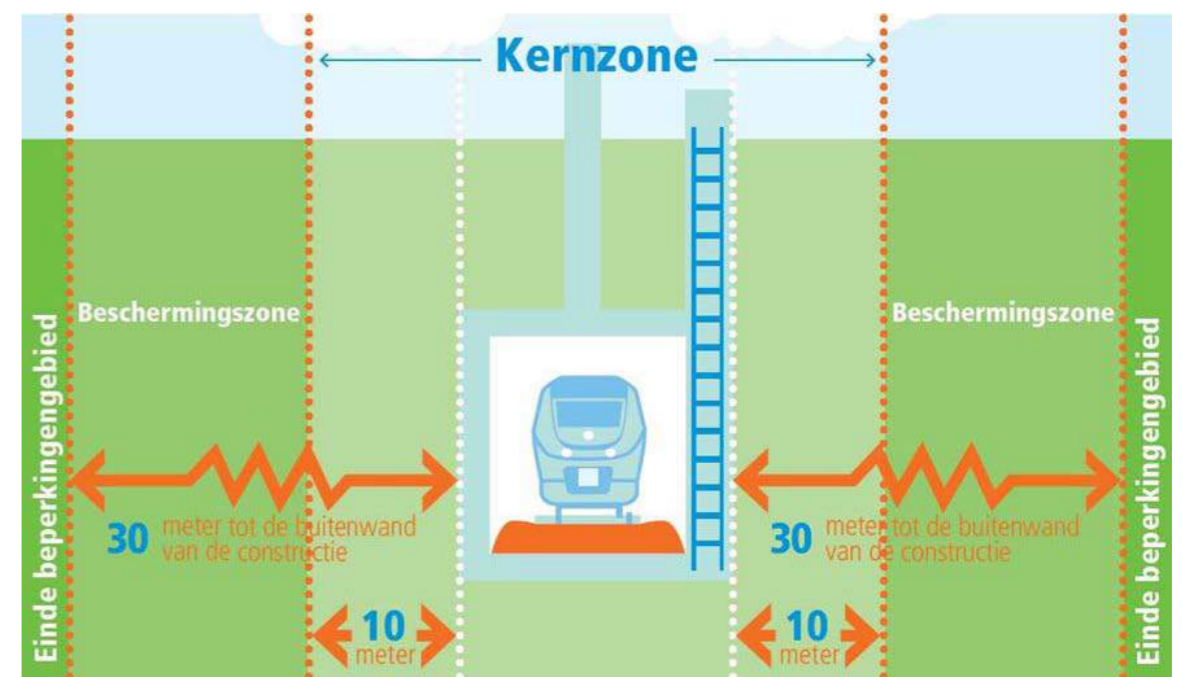


## BIJLAGE I

### AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG OP EEN OPHOGING

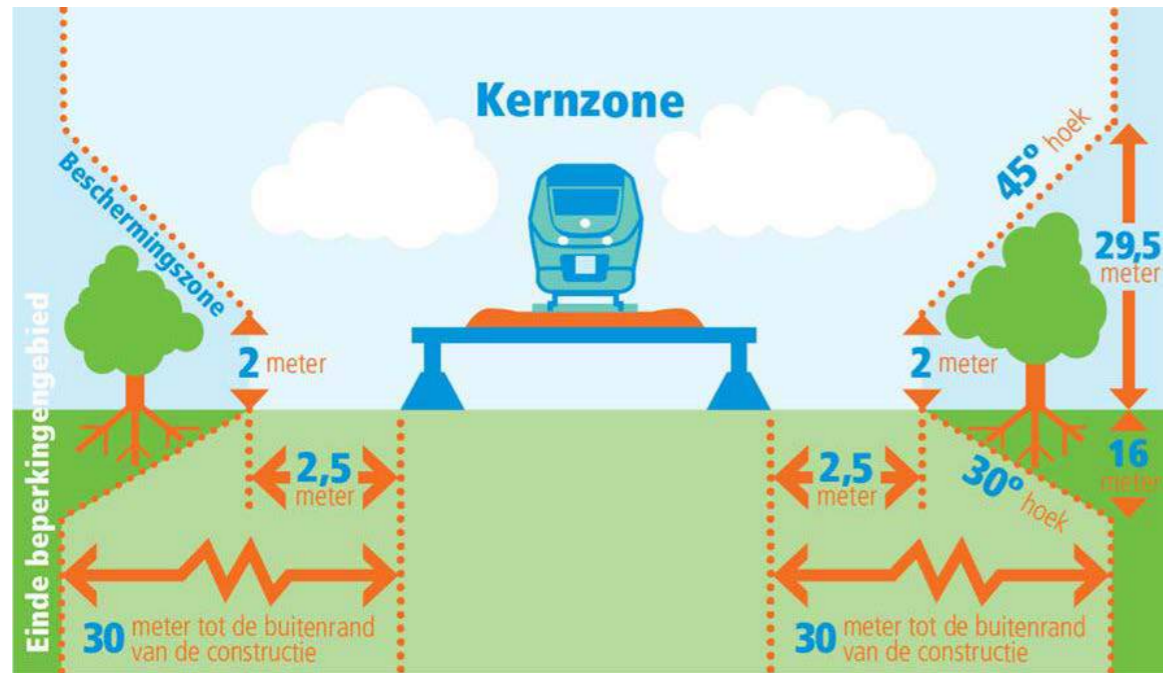


### AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG IN EEN TUNNEL



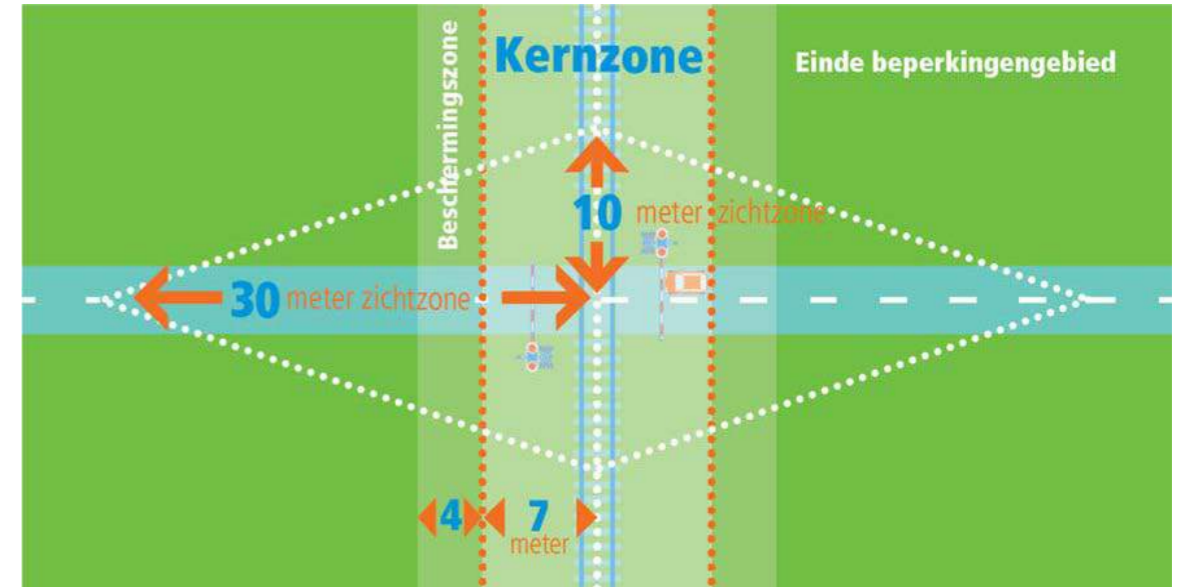
## BIJLAGE I

### AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG OP EEN BRUG OF VIADUCT



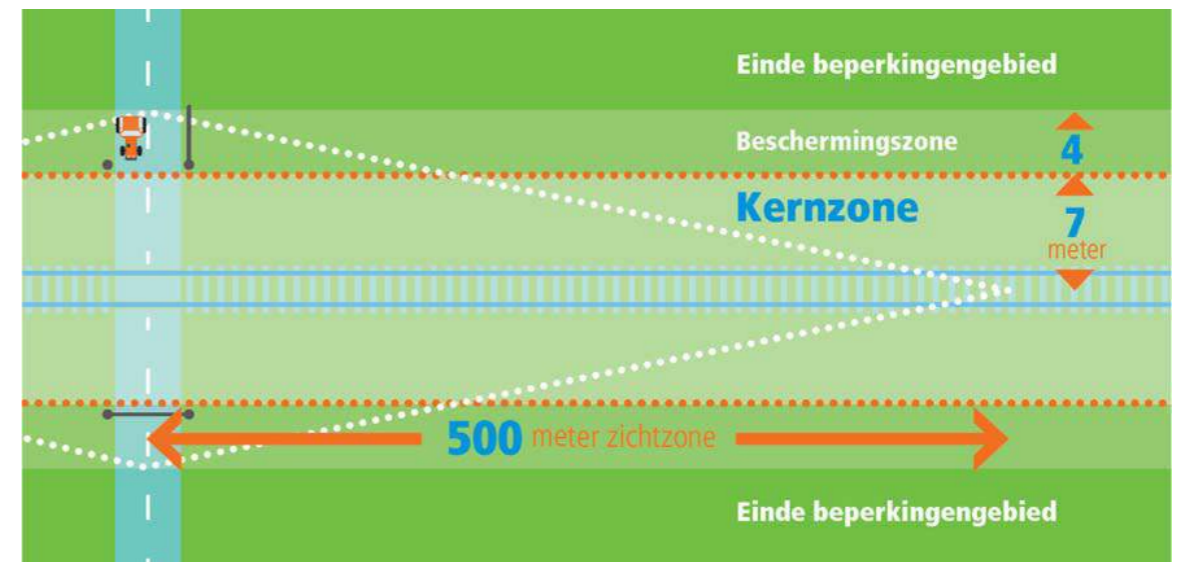
## BIJLAGE II

### ZICHTLIJNEN BIJ EEN ACTIEF BEVEILIGDE OVERWEG



NB: de afstanden gelden, indien er meerdere sporen naast elkaar liggen, ten opzichte van het buitenste spoor. Het gebied, bedoeld in artikel 13, eerste lid, wordt gevormd door de ruit die aan weerszijden 10 meter over het spoor en 30 meter over de weg loopt.

### ZICHTLIJNEN BIJ EEN NIET-ACTIEF BEVEILIGDE OVERWEG



NB: de afstanden gelden, indien er meerdere sporen naast elkaar liggen, ten opzichte van het buitenste spoor. Het gebied, bedoeld in artikel 13, tweede lid, wordt gevormd door de ruit die aan weerszijden 500 meter over het spoor en 11 meter over de weg loopt.

### BIJLAGE III (regio-indeling)



### BIJLAGE IV (telefoonnummers medewerkers publiekrecht)

#### ProRail Randstad Noord

Gebouw De Driehoek  
De Ruyterkade 4 Amsterdam  
p/a Postbus 2038, 3500 GA Utrecht  
Medewerkers Juridische Zaken Publiekrecht:

088-231 3531  
088-231 1670

#### ProRail Randstad Zuid

Gebouw Central Post  
Delftseplein 27/J Rotterdam  
p/a Postbus 2038, 3500 GA Utrecht  
Medewerkers Juridische Zaken Publiekrecht

088-231 7264  
088-231 1345

#### ProRail Noordoost

Gebouw Schellepoort  
Lubeckplein 20 Zwolle  
p/a Postbus 2038, 3500 GA Utrecht  
Medewerkers Juridische Zaken Publiekrecht:

088-231 1284  
088-231 6814

#### ProRail Zuid

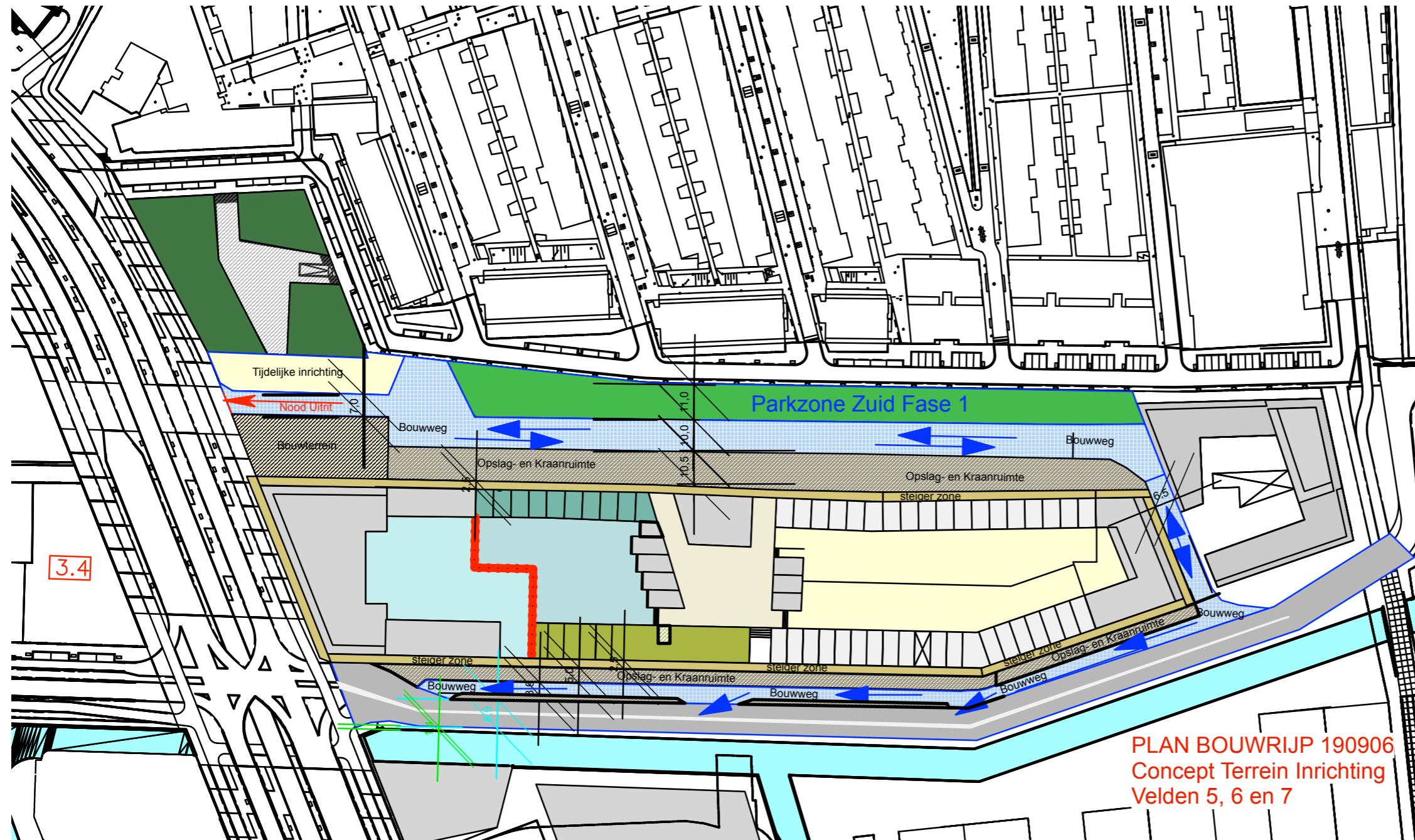
Gebouw De Veste  
18 Septemberplein 30 Eindhoven  
p/a Postbus 2038, 3500 GA Utrecht  
Medewerkers Juridische Zaken Publiekrecht:

088-231 1675  
088-231 5066  
088-231 3486

**Normenkader Veilig Werken en aanverwante regelgeving**  
Site: [ProRail.nl](http://ProRail.nl) en/of [Railalert.nl](http://Railalert.nl)

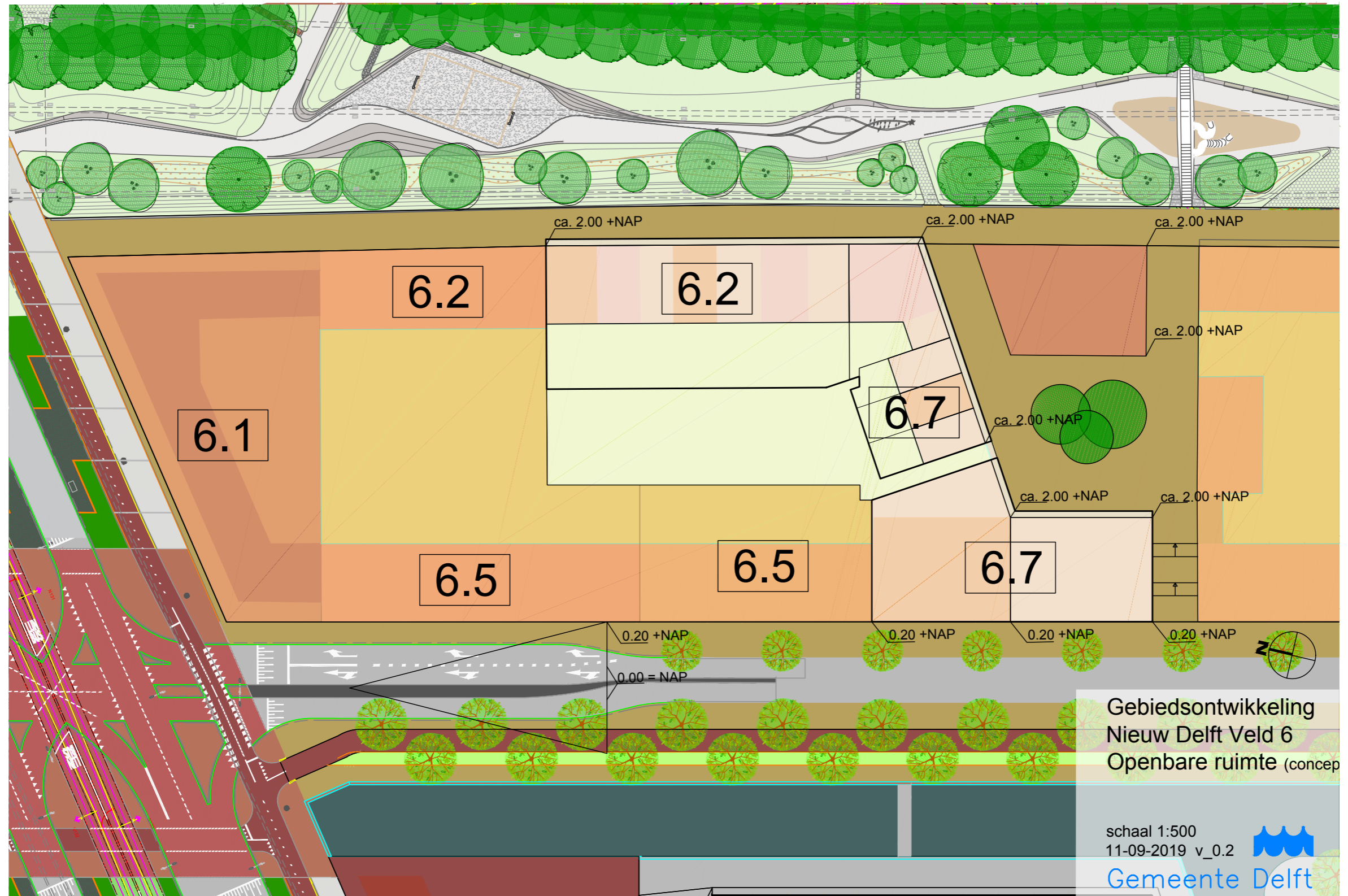
# BIJLAGE 9

Bereikbaarheid tijdens de bouw veld 6



# BIJLAGE 10

## Inrichting openbare ruimte veld 6

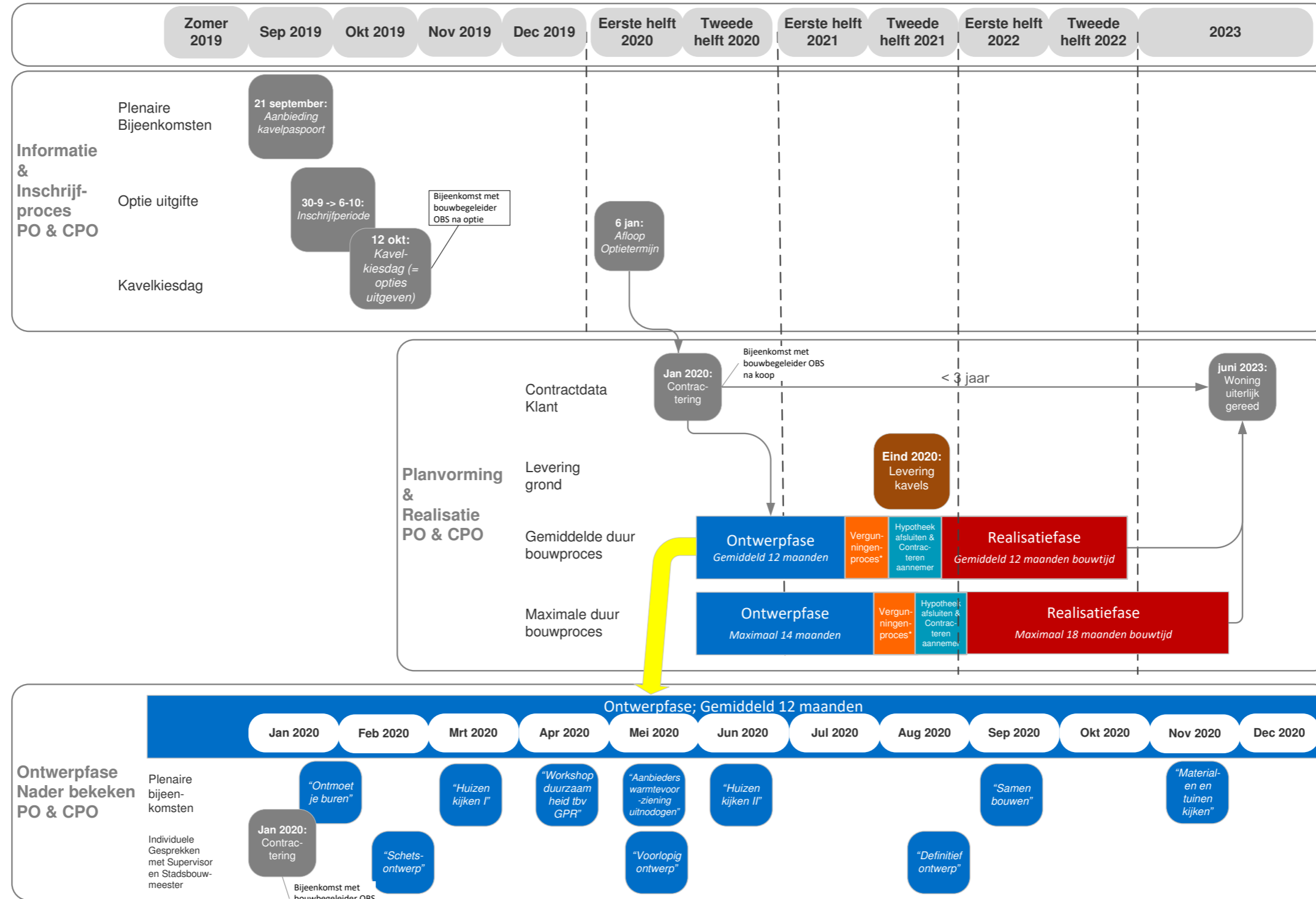


# BIJLAGE 11

## Processchema Zelfbouw Van Leeuwenhoekkwartier veld 6

### Proces Zelfbouwkavels Van Leeuwenhoekkwartier Noord, veld 6

versie 16-07-2019 CONCEPT



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

# BIJLAGE 12

Werkdocument Beeldkwaliteit Zelfbouw veld 6

## Werkdocument Beeldkwaliteit Van Leeuwenhoekkwartier – Veld 6

### 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. Dit werkdocument is opgesteld door de supervisor en afgestemd met Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK).

### 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 AOK.

## 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 AOK 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 ten 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](http://www.kleurenvandelft.nl)) de volgende kleuren geselecteerd:

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

3. *Kozijnen en draaiende delen:* Hoogwaardig en duurzaam gebruik 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 AOK besproken moeten worden.



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







## Colofon

### Projectorganisatie Nieuw Delft

Bezoekersadres:

Stationsplein 1, 2611 BV Delft

Postbus 78, 2600 ME Delft

T | 06 - 22 57 39 54

E | tvstarrenburg@delft.nl

nieuwdelft@delft.nl

### Nieuw Delft

In de publiekshal van het Stads kantoor staat een grote maquette van Nieuw Delft die u tijdens de openingstijden kunt bekijken.

Wilt u meer uitleg dan kunt u op dinsdag, woensdag of donderdag bellen - 06-22573954 -of mailen naar tvstarrenburg@delft.nl voor een afspraak.

Wilt u op de hoogte blijven over de laatste ontwikkelingen? Schrijf u in voor de nieuwsbrief op [www.nieuwdelft.nl](http://www.nieuwdelft.nl)

# Nieuw Delft

*Aan de gehele inhoud van dit document, teksten, foto's, afbeeldingen en impressies, kunnen geen rechten worden ontleend.*

*September 2019.*



[www.nieuwdelft.nl](http://www.nieuwdelft.nl)