Nieuw Delft

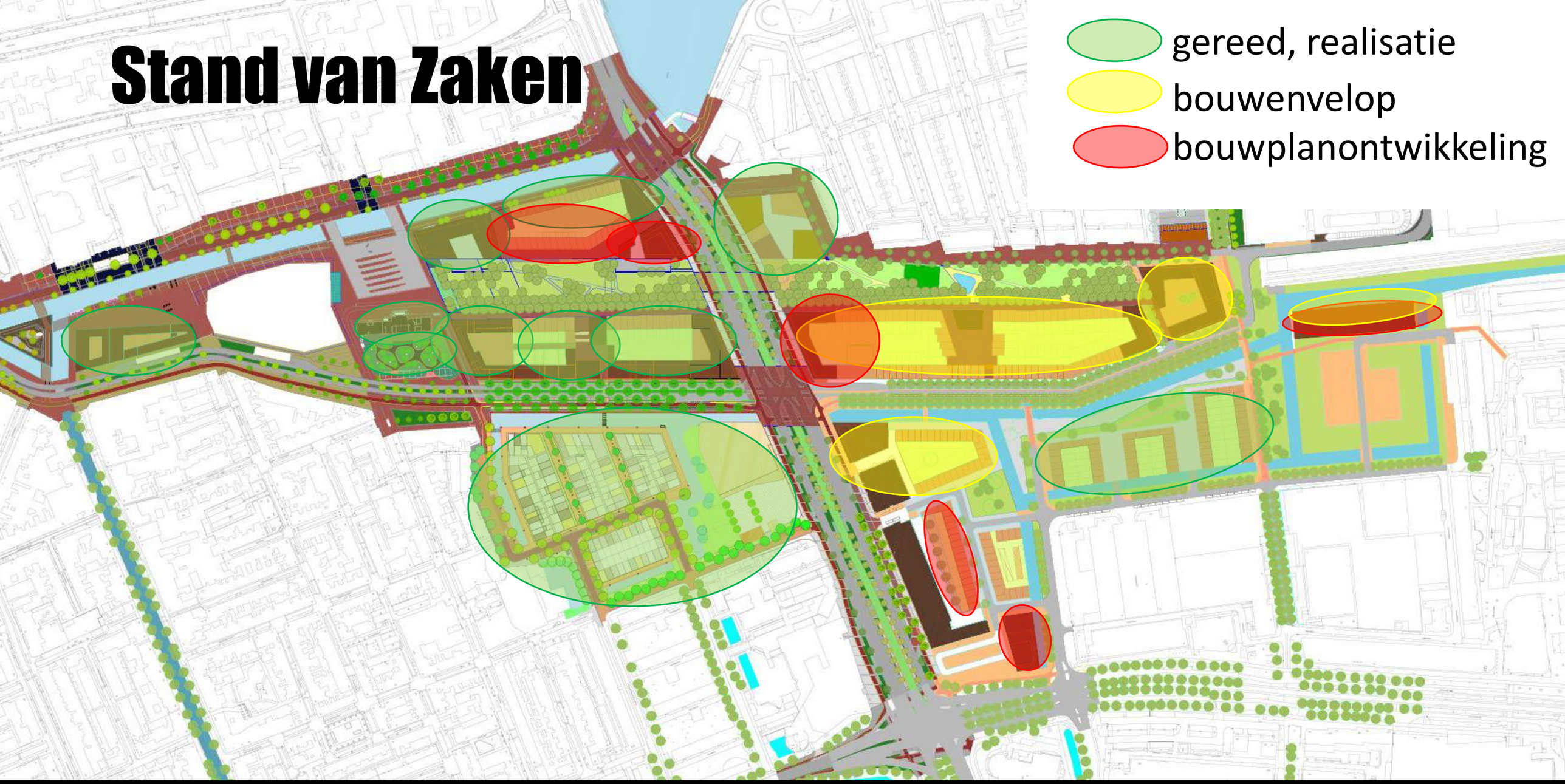
Bouwenveloppe veld 6 noord

Nieuw Delft

Juli 2019

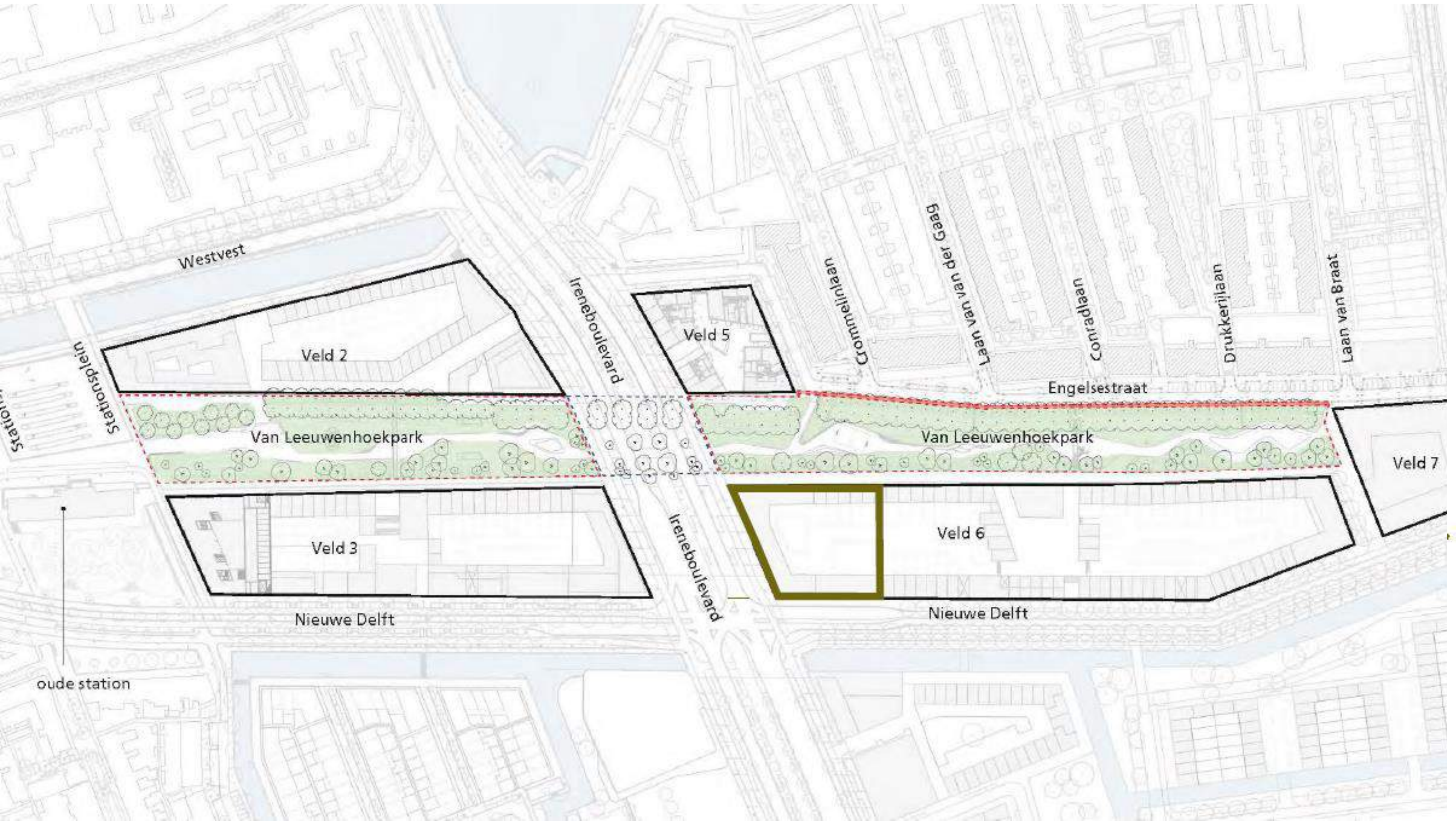
Referentieplan Palmbout (versie april 2019)

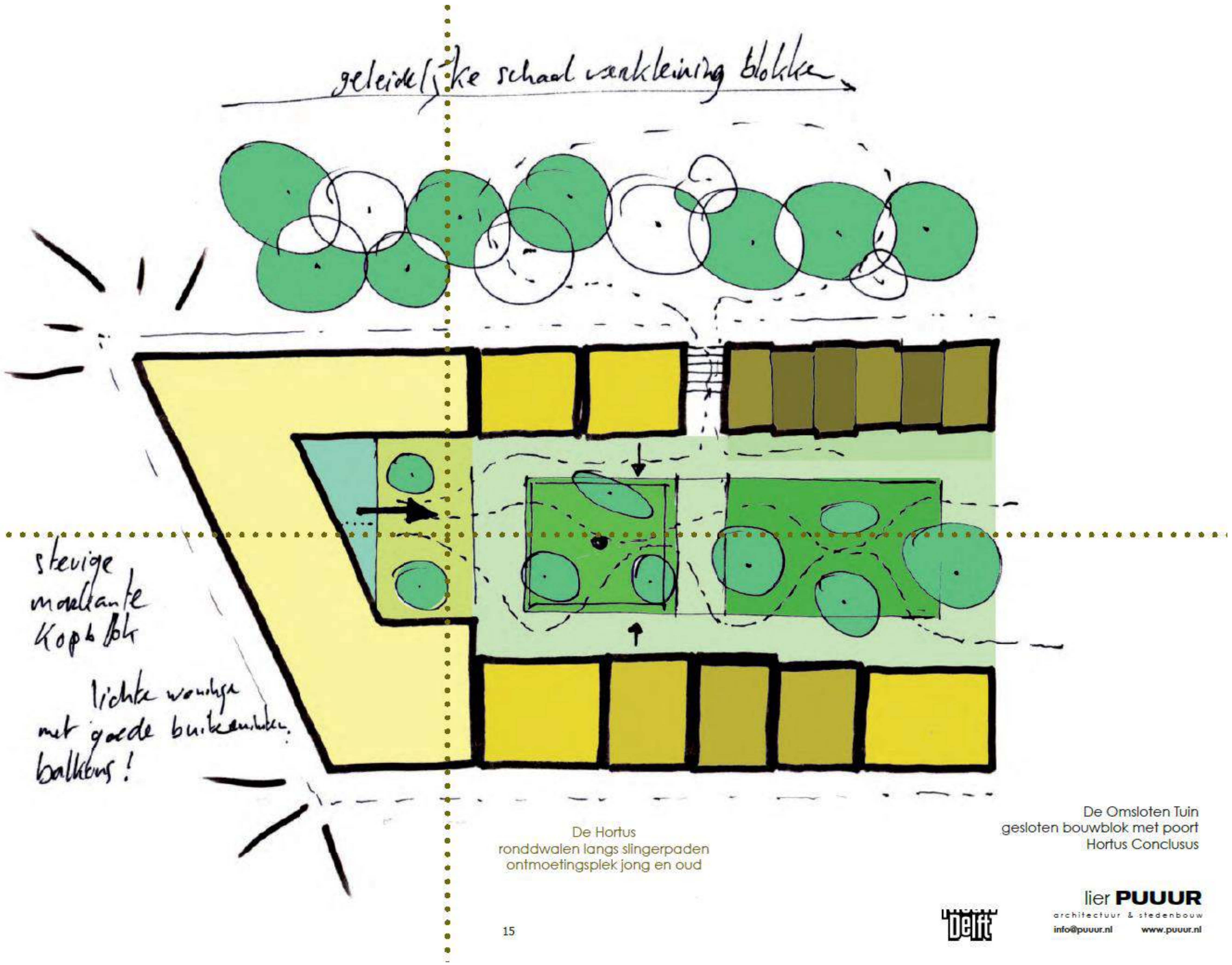
Stand van Zaken



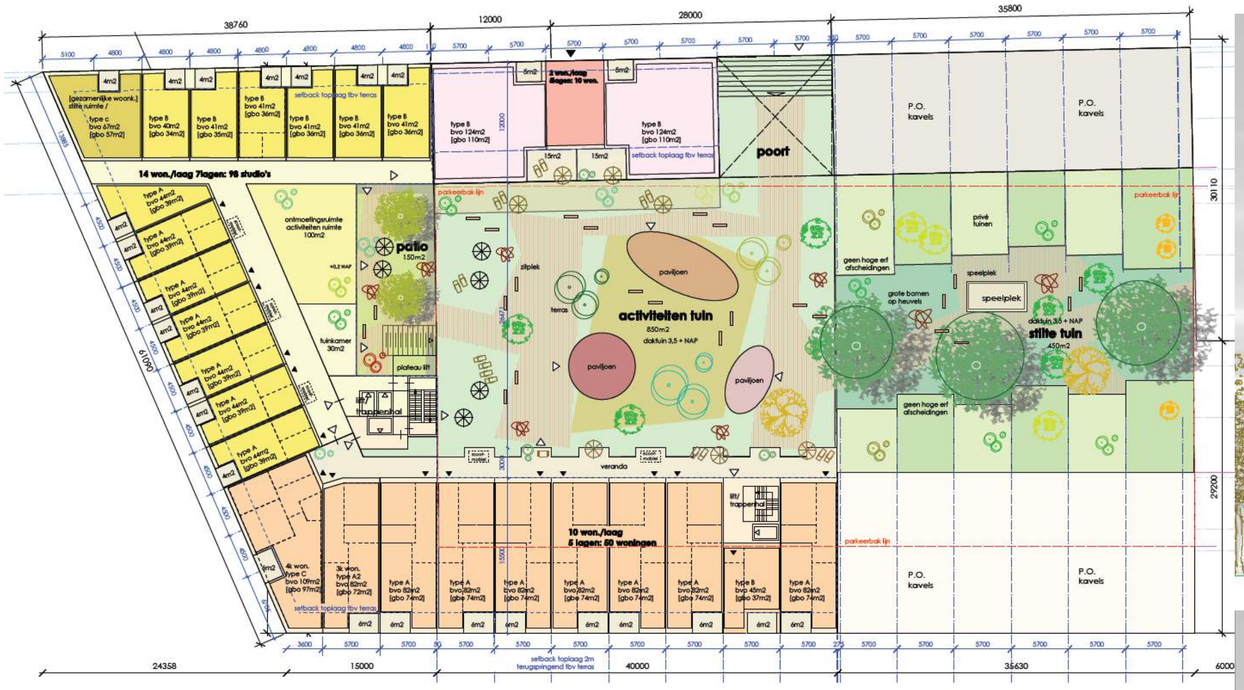
Van Leeuwenhoekkwartier Zuid

Veld 6: Pieter van Foreest & PUUUR - haalbaarheidsstudie

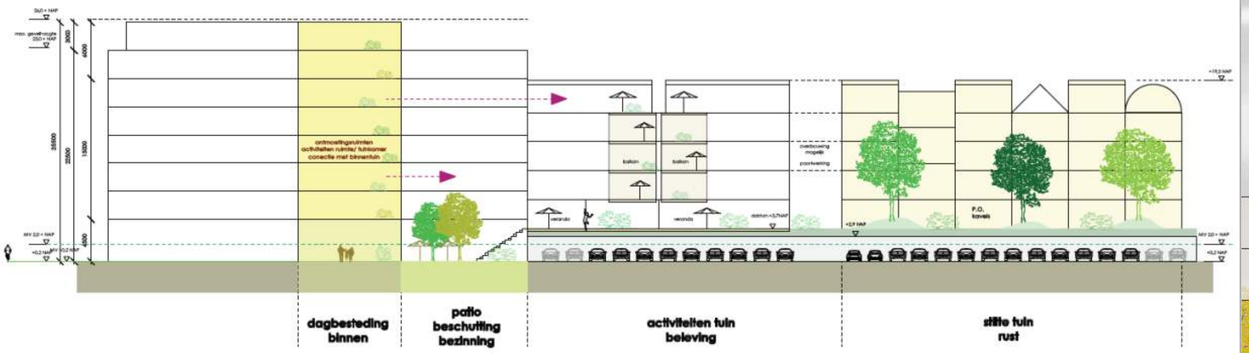




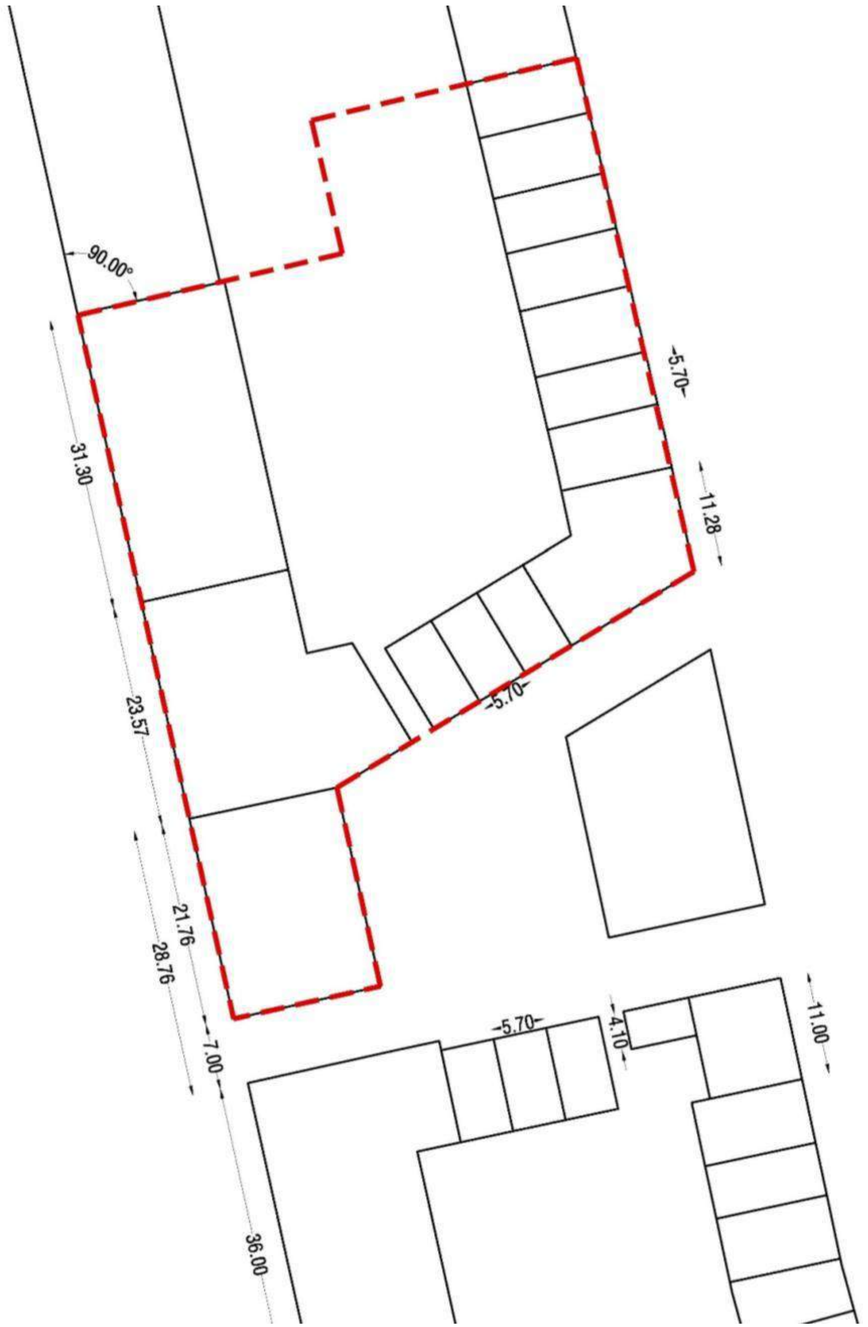
Veld 6: Pieter van Foreest & PUUUR – selectie-ontwerp

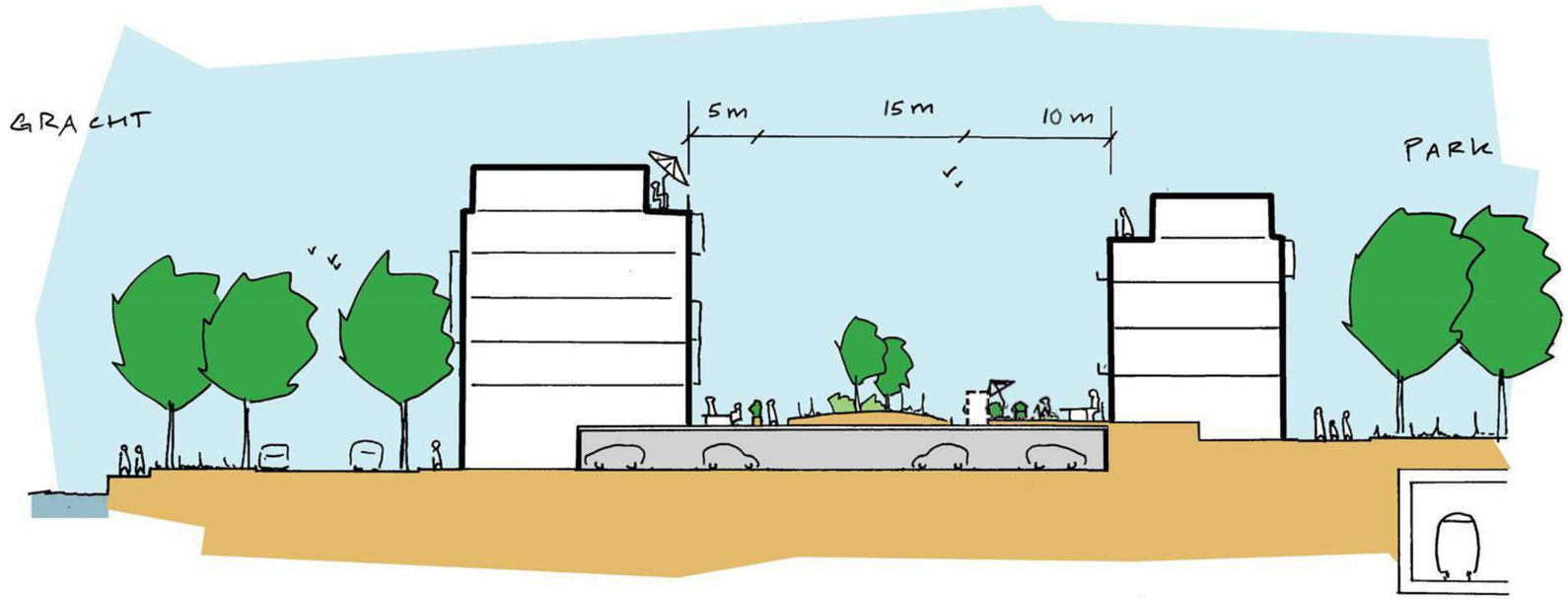


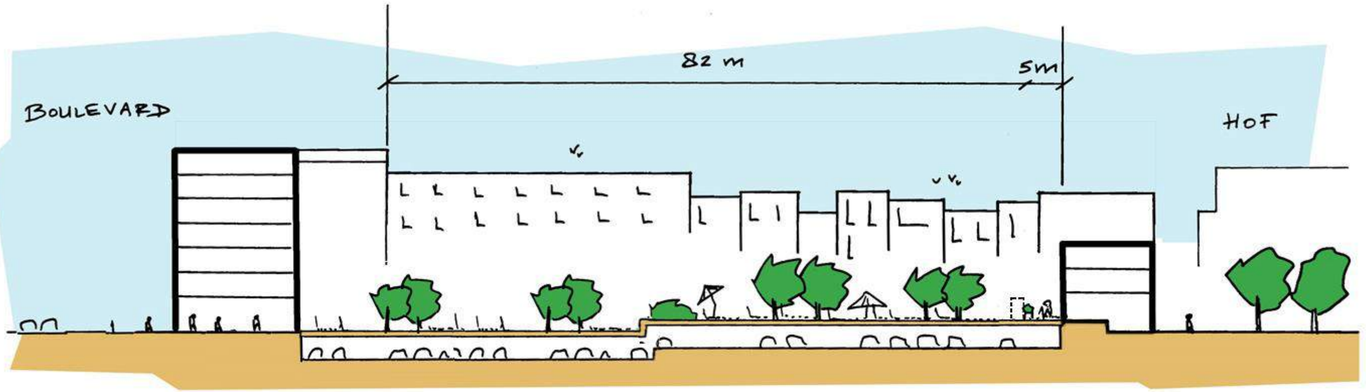
Ireneboulevard

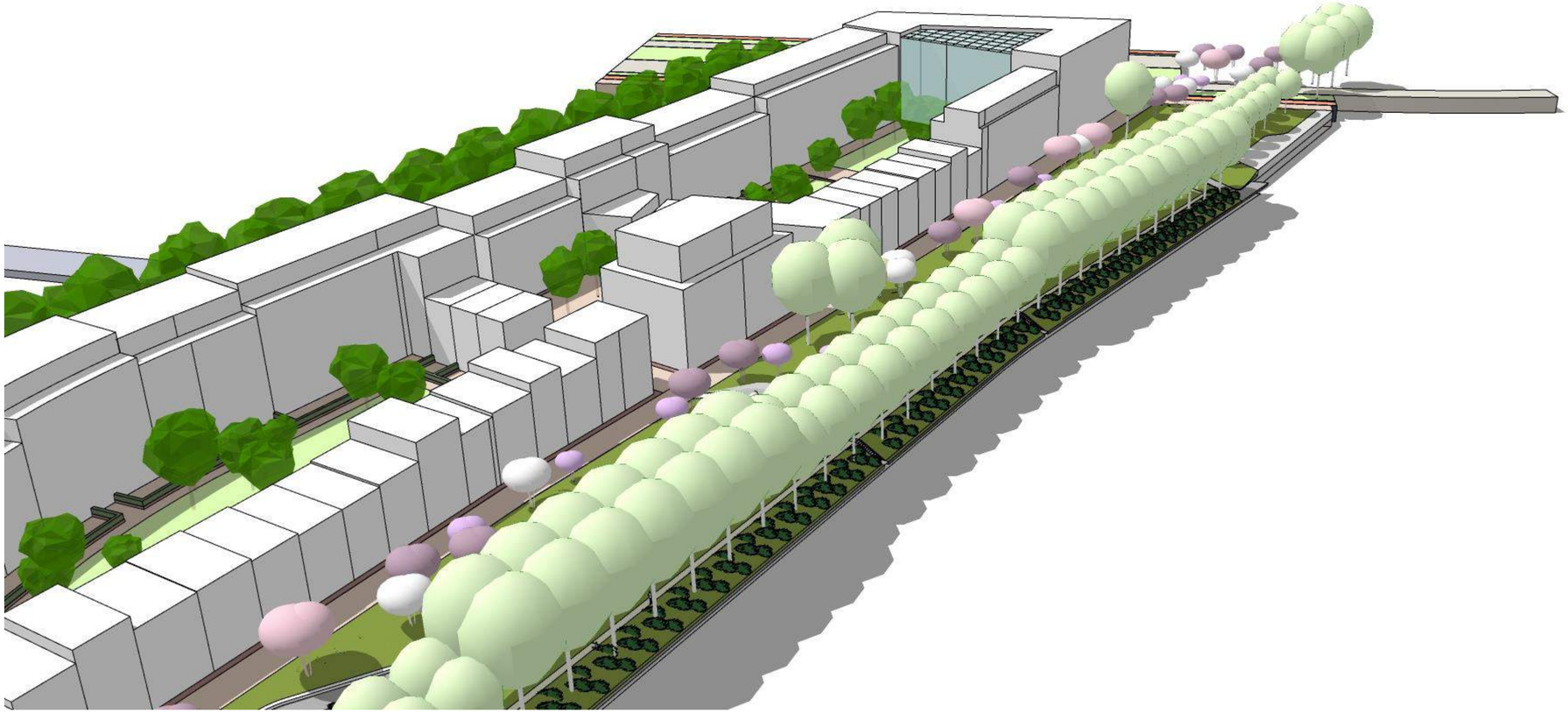


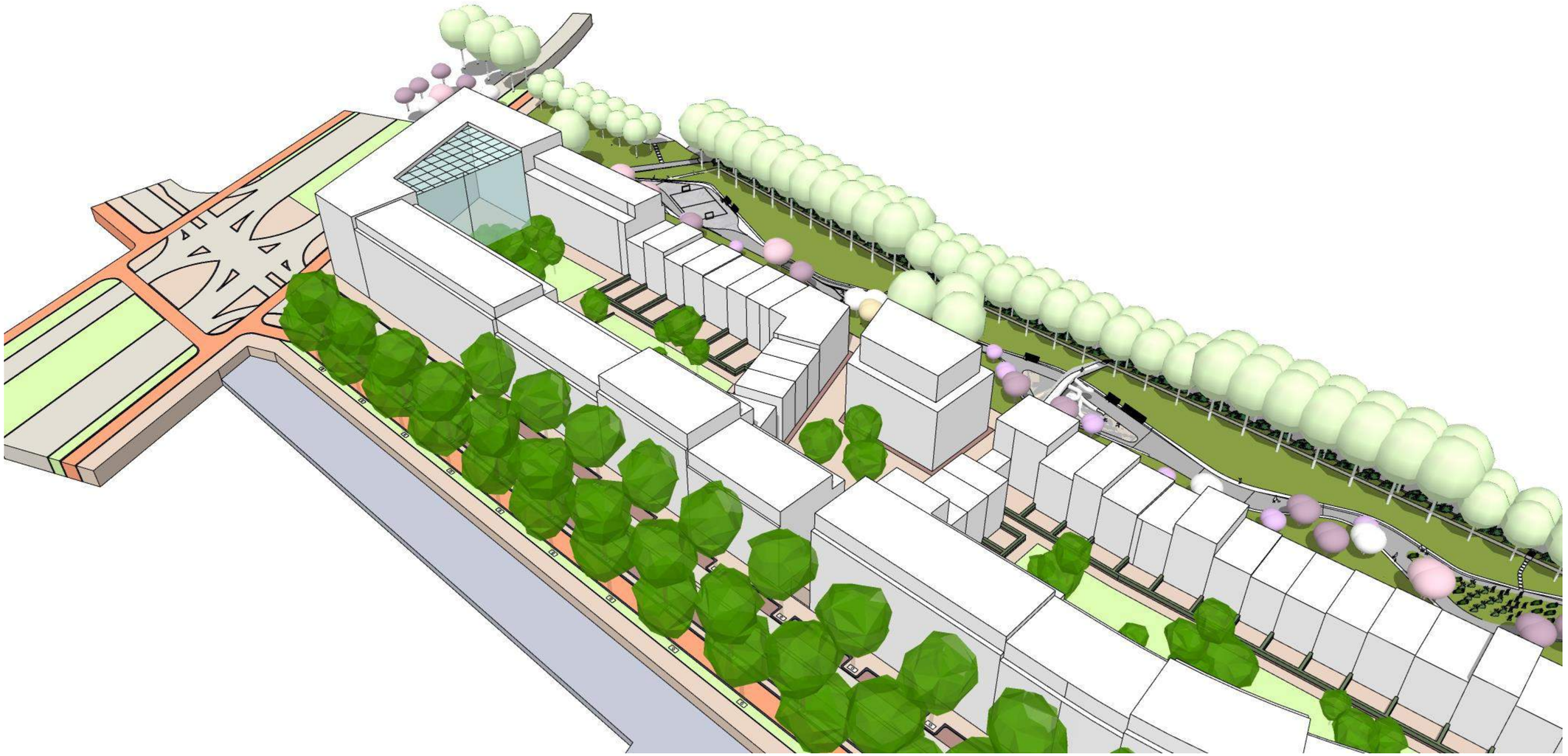
Van Leeuwenhoekpark


90.00°
31.30
23.57
21.76
28.76
7.00
36.00
5.70
11.28
5.70
5.70
4.10
11.00


GRACHT
5m
15m
10m
PARK


82 m
5m
BOULEVARD
HOF





Bouwenvelop veld 6

GAMMA

Functionele organisatie

Organisatie

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.

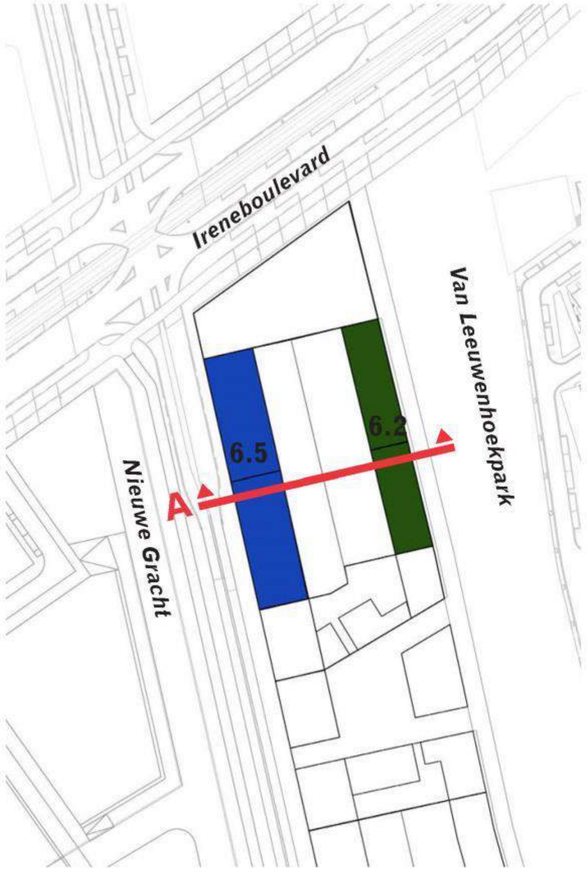
Begane grond:
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Eventuele publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

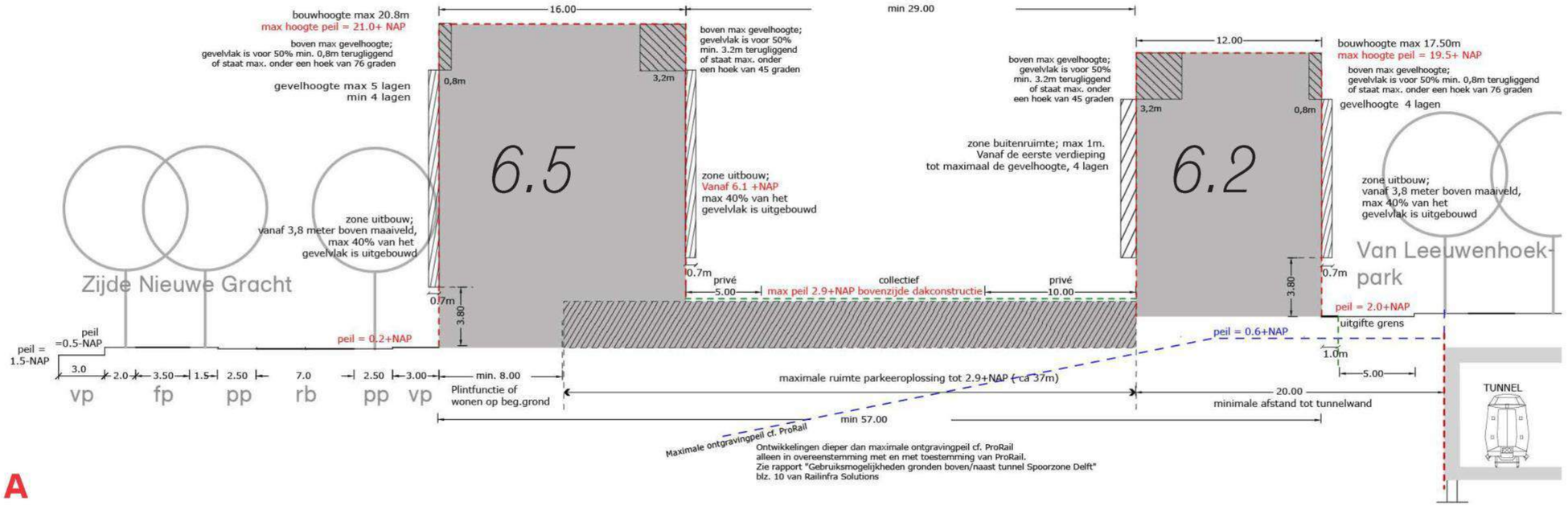
Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 12 meter diep.

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

hoogte maten vanaf straatniveau

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 hofbebouwing 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.

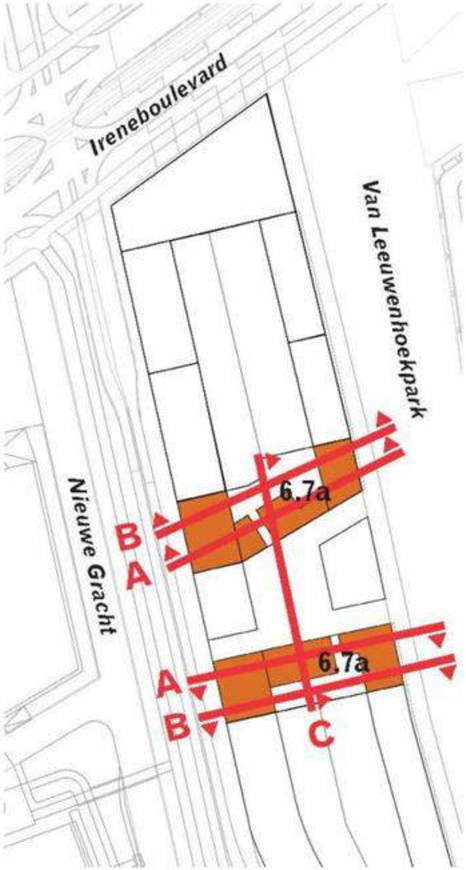
Bouwhoogte:
De bouwhoogte is maximaal 12,90 meter+NAP.
De gevelhoogte vanaf straatniveau dient 3 lagen te zijn.
Aan de achterzijde is boven de maximale gevelhoogte van twee lagen ligt het gevelvlak voor 50% minimaal 3,2 meter terug of staat onder een hoek van 45 graden.

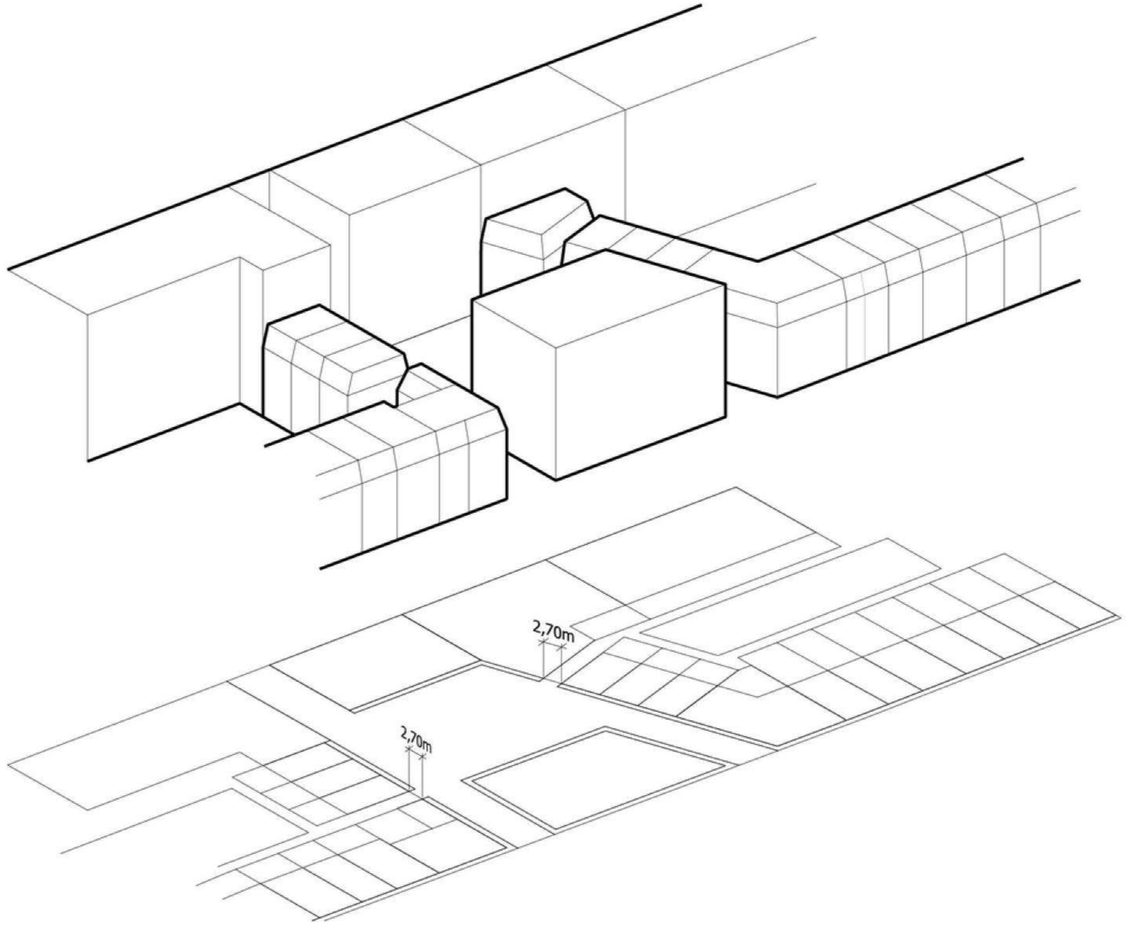
Begane grond:
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Eventuele publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

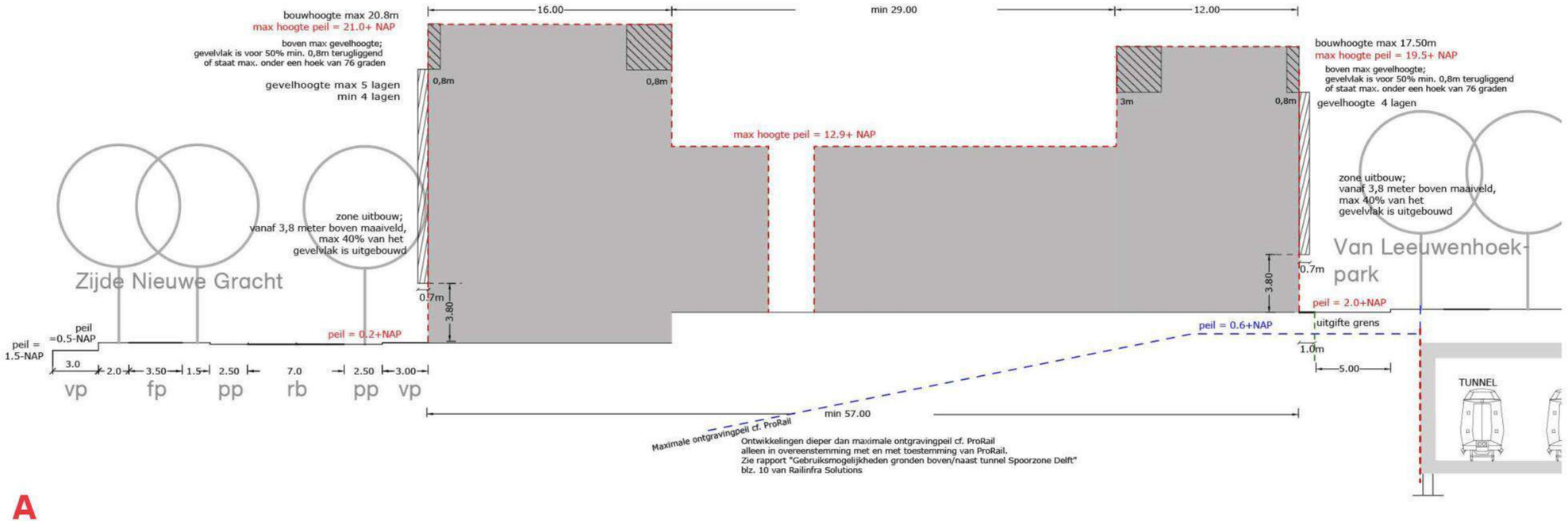
Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 12 meter diep. Een kelder onder de bebouwing is, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel, toegestaan.

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.

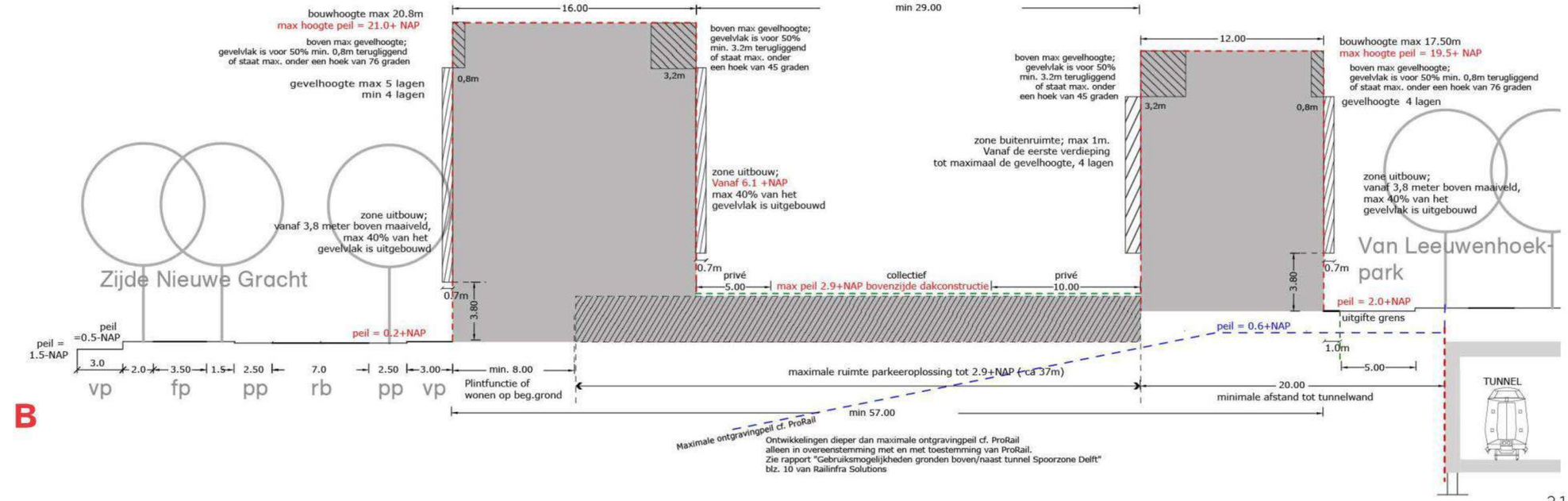
Parcellering:
De kavels hebben een minimale breedte van 4,2 meter en een maximale breedte van 8,1 meter.
De typologische / architectonische korrel bedraagt maximaal 2 kavels van 8,10 meter.



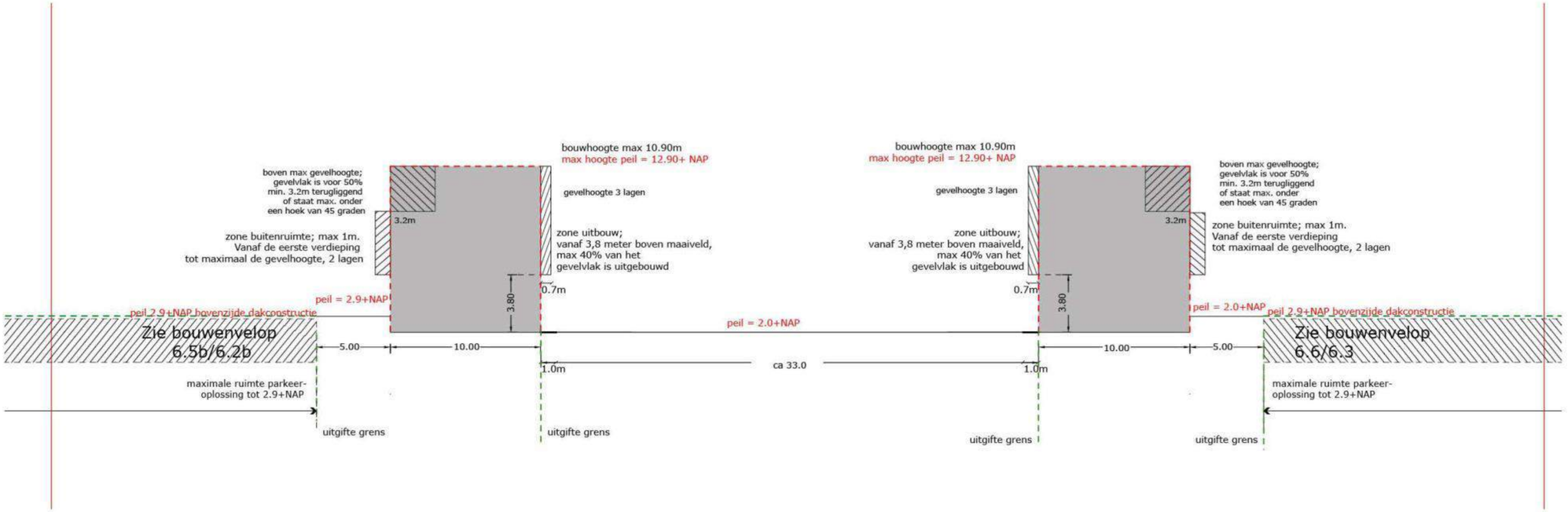

2,70m
2,70m


bouwhoogte max 20.8m
max hoogte peil = 21.0+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend
of staat max. onder een hoek van 76 graden
gevelhoogte max 5 lagen
min 4 lagen
16.00
min 29.00
12.00
0,8m
0,8m
3m
0,8m
max hoogte peil = 12.9+ NAP
bouwhoogte max 17.50m
max hoogte peil = 19.5+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend
of staat max. onder een hoek van 76 graden
gevelhoogte 4 lagen
zone uitbouw;
vanaf 3,8 meter boven maaiveld,
max 40% van het
gevelvlak is uitgebouwd
Van Leeuwenhoek-
park
zone uitbouw;
vanaf 3,8 meter boven maaiveld,
max 40% van het
gevelvlak is uitgebouwd
0.7m
3.80
0.7m
3.80
peil = 2.0+NAP
uitgifte grens
peil = 0.6+NAP
peil
=0.5-NAP
peil =
1.5-NAP
peil = 0.2+NAP
1.0m
5.00
3.0
2.0
3.50
1.5
2.50
7.0
2.50
3.00
vp
fp
pp
rb
pp
vp
TUNNEL
min 57.00
Maximale ontgravingpeil cf. ProRail
Ontwikkelingen dieper dan maximale ontgravingpeil cf. ProRail
alleen in overeenstemming met en met toestemming van ProRail.
Zie rapport "Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft"
blz. 10 van Railinfra Solutions

A


bouwhoogte max 20.8m
max hoogte peil = 21.0+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend
of staat max. onder een hoek van 76 graden
gevelhoogte max 5 lagen
min 4 lagen
16.00
min 29.00
12.00
0,8m
3,2m
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50%
min. 3.2m terugliggend
of staat max. onder
een hoek van 45 graden
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50%
min. 3.2m terugliggend
of staat max. onder
een hoek van 45 graden
3,2m
0,8m
bouwhoogte max 17.50m
max hoogte peil = 19.5+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend
of staat max. onder een hoek van 76 graden
gevelhoogte 4 lagen
zone buitenruimte; max 1m.
Vanaf de eerste verdieping
tot maximaal de gevelhoogte, 4 lagen
zone uitbouw;
Vanaf 6.1 +NAP
max 40% van het
gevelvlak is uitgebouwd
zone uitbouw;
vanaf 3,8 meter boven maaiveld,
max 40% van het
gevelvlak is uitgebouwd
Van Leeuwenhoek-
park
0.7m
privé
5.00
collectief
max peil 2.9+NAP bovenzijde dakconstructie
privé
10.00
0.7m
3.80
0.7m
3.80
peil = 2.0+NAP
uitgifte grens
peil = 0.6+NAP
peil
=0.5-NAP
peil =
1.5-NAP
peil = 0.2+NAP
1.0m
5.00
3.0
2.0
3.50
1.5
2.50
7.0
2.50
3.00
min. 8.00
vp
fp
pp
rb
pp
vp
Plintfunctie of
wonen op beg.grond
maximale ruimte parkeeroplossing tot 2.9+NAP (ca 37m)
20.00
minimale afstand tot tunnelwand
TUNNEL
min 57.00
Maximale ontgravingpeil cf. ProRail
Ontwikkelingen dieper dan maximale ontgravingpeil cf. ProRail
alleen in overeenstemming met en met toestemming van ProRail.
Zie rapport "Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft"
blz. 10 van Railinfra Solutions

B



C

hoogte maten vanaf straatniveau

Bouwenvelop 6.7b

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

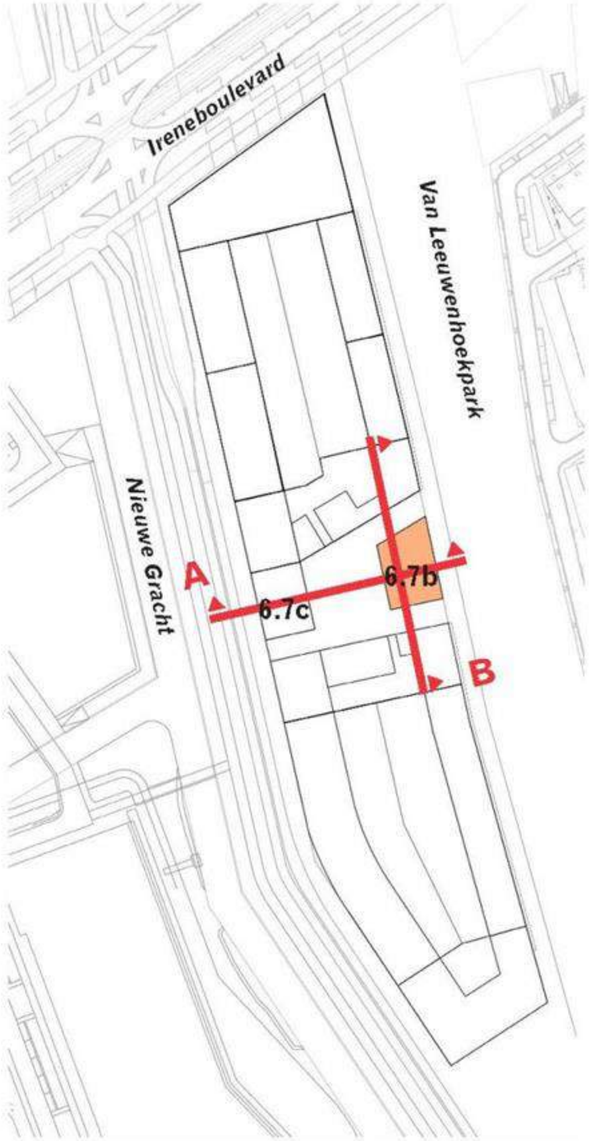
Bouwhoogte:
De bouwhoogte is maximaal 22,0 meter+NAP.
De gevelhoogte vanaf straatniveau dient 4 lagen te zijn.
Boven de maximale gevelhoogte van 4 lagen, is het gevelvlak voor 2 meter terugliggend over maximaal 2 verdiepingen.

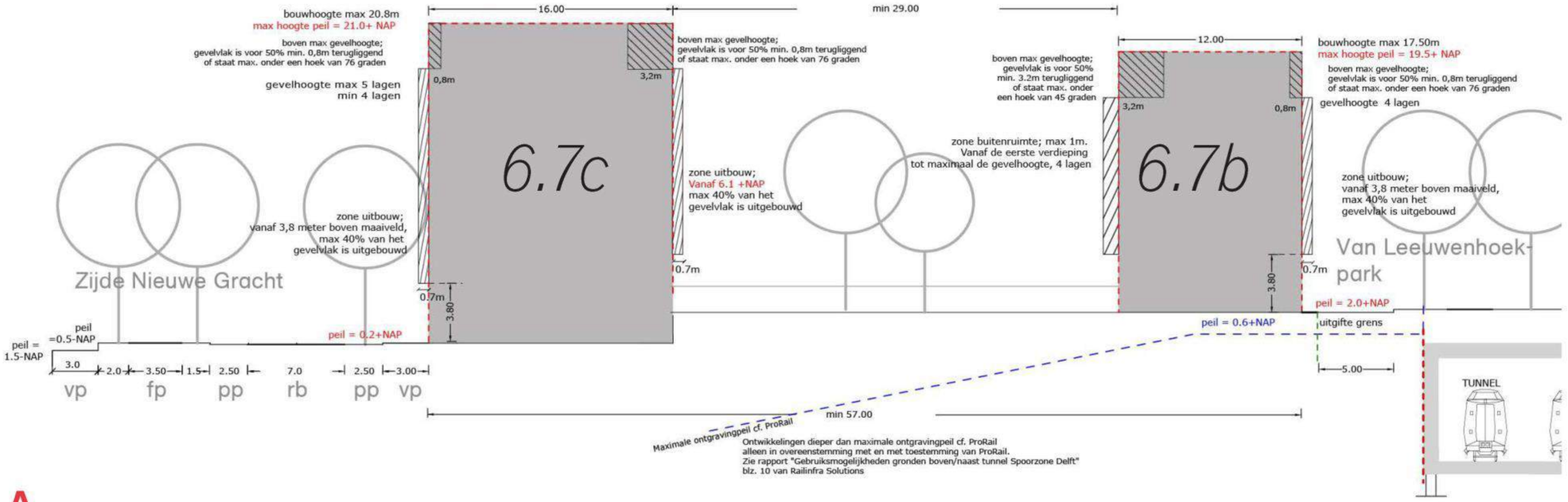
Begane grond:
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 4,50 meter. De publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn aan het park, maximaal 17 meter diep.

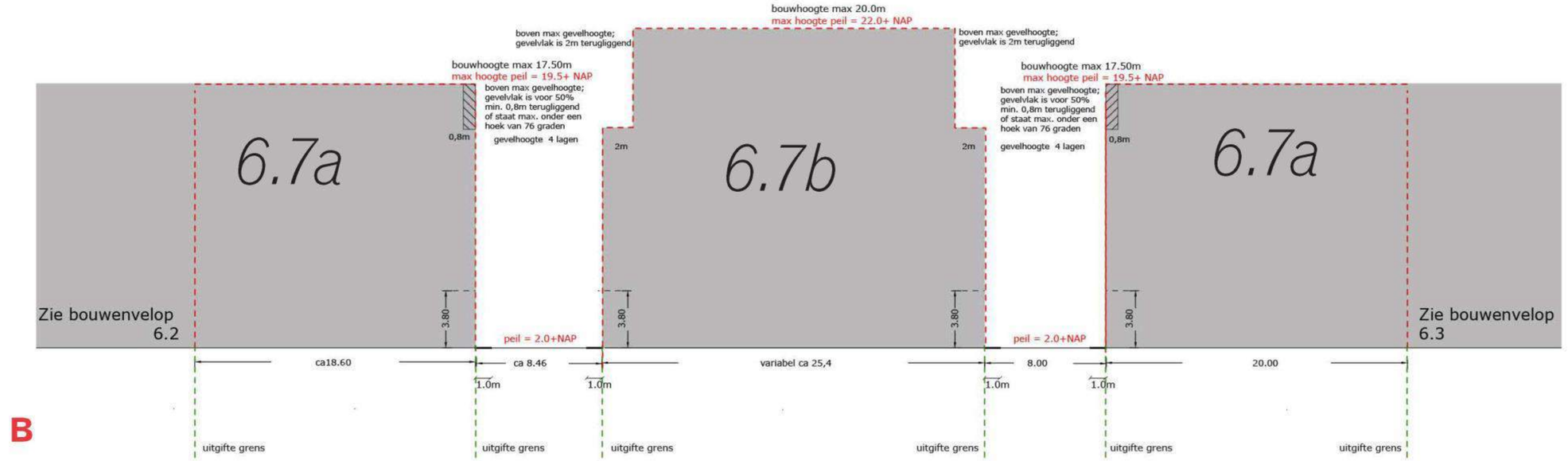
Erker / buitenruimte:
Boven 3,8 meter vanaf het straatniveau is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep.

Beeldwaliteit:
Het blok dient een gelijkwaardige architectonische uitstraling te hebben naar het park en de hof. De uitwerking van de laatste twee verdiepingen verdient als kroon van dit alzijdige blok extra aandacht.




bouwhoogte max 20.8m
max hoogte peil = 21.0+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend
of staat max. onder een hoek van 76 graden
gevelhoogte max 5 lagen
min 4 lagen
16.00
min 29.00
0,8m
3,2m
6.7c
zone uitbouw;
Vanaf 6.1 +NAP
max 40% van het
gevelvlak is uitgebouwd
0.7m
3.80
zone uitbouw;
vanaf 3,8 meter boven maaiveld,
max 40% van het
gevelvlak is uitgebouwd
Zijde Nieuwe Gracht
peil
=0.5-NAP
peil =
1.5-NAP
peil = 0.2+NAP
3.0
2.0
3.50
1.5
2.50
7.0
2.50
3.00
vp
fp
pp
rb
pp
vp
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50%
min. 3.2m terugliggend
of staat max. onder
een hoek van 45 graden
12.00
bouwhoogte max 17.50m
max hoogte peil = 19.5+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend
of staat max. onder een hoek van 76 graden
gevelhoogte 4 lagen
3,2m
0,8m
6.7b
zone buitenruimte; max 1m.
Vanaf de eerste verdieping
tot maximaal de gevelhoogte, 4 lagen
zone uitbouw;
vanaf 3,8 meter boven maaiveld,
max 40% van het
gevelvlak is uitgebouwd
Van Leeuwenhoek-
park
peil = 2.0+NAP
peil = 0.6+NAP
uitgifte grens
5.00
TUNNEL
min 57.00
Maximale ontgravingpeil cf. ProRail
Ontwikkelingen dieper dan maximale ontgravingpeil cf. ProRail
alleen in overeenstemming met en met toestemming van ProRail.
Zie rapport "Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft"
blz. 10 van Railinfra Solutions

A


bouwhoogte max 20.0m
max hoogte peil = 22.0+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is 2m terugliggend
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is 2m terugliggend
bouwhoogte max 17.50m
max hoogte peil = 19.5+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50%
min. 0,8m terugliggend
of staat max. onder een
hoek van 76 graden
gevelhoogte 4 lagen
0,8m
6.7a
2m
6.7b
2m
bouwhoogte max 17.50m
max hoogte peil = 19.5+ NAP
boven max gevelhoogte;
gevelvlak is voor 50%
min. 0,8m terugliggend
of staat max. onder een
hoek van 76 graden
gevelhoogte 4 lagen
0,8m
6.7a
Zie bouwenvelop
6.2
Zie bouwenvelop
6.3
3.80
peil = 2.0+NAP
ca18.60
ca 8.46
variabel ca 25,4
8.00
20.00
1.0m
uitgifte grens

B

Bouwenvelop 6.7c

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

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.

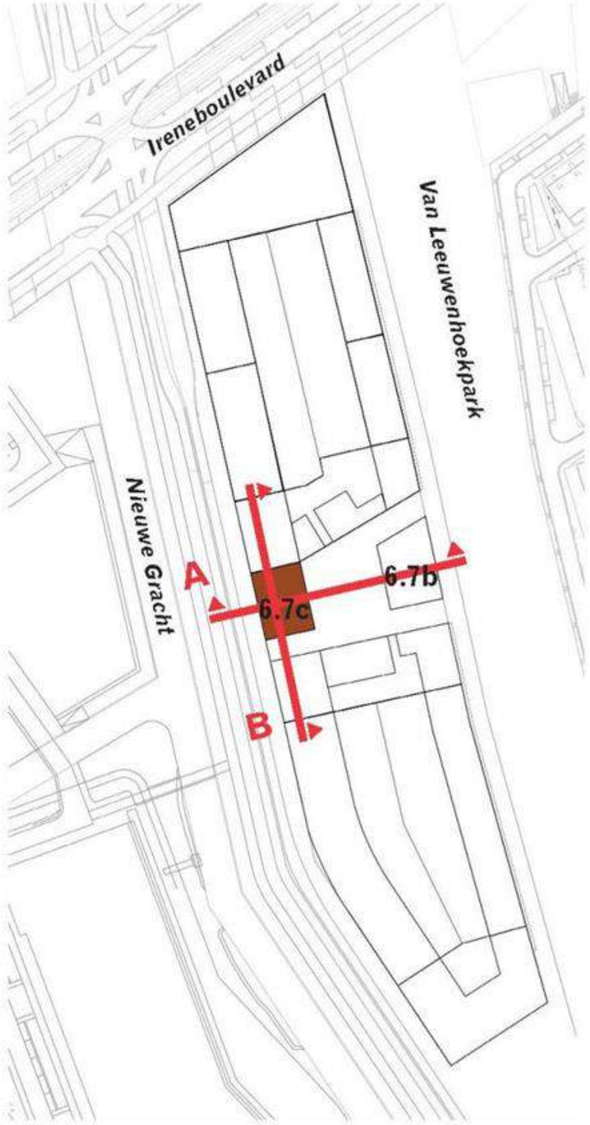
Begane grond:
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Mogelijke publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees á niveau aan op de openbare ruimte.

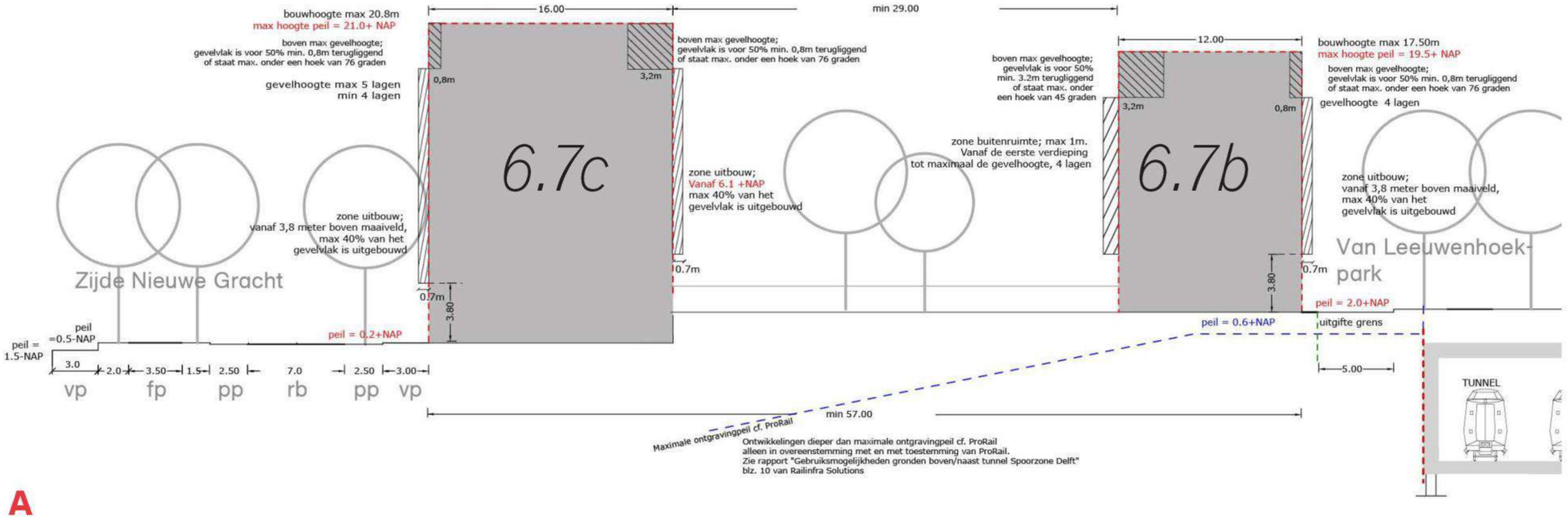
Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 16 meter diep.

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

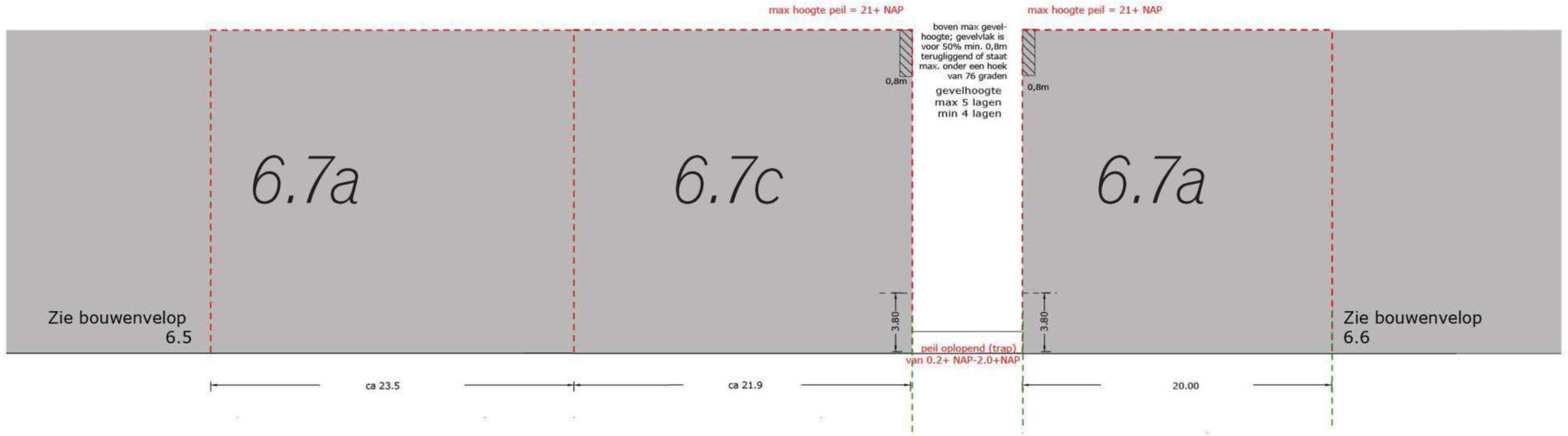
Erker / buitenruimte:
Boven 3,8 meter vanaf het straatniveau is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zijerfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Beeldkwaliteit:
Het blok dient een gelijkwaardige architectonische uitstraling te hebben naar de Nieuwe Gracht en de hof.




bouwhoogte max 20.8m
max hoogte peil = 21.0+ NAP
boven max gevelhoogte; gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend of staat max. onder een hoek van 76 graden
gevelhoogte max 5 lagen
min 4 lagen
16.00
min 29.00
0,8m
3,2m
6.7c
zone uitbouw; vanaf 3,8 meter boven maaiveld, max 40% van het gevelvlak is uitgebouwd
zone uitbouw; Vanaf 6.1 +NAP max 40% van het gevelvlak is uitgebouwd
0.7m
3.80
Zijde Nieuwe Gracht
peil = 0.2+NAP
peil =0.5-NAP
peil = 1.5-NAP
3.0
2.0
3.50
1.5
2.50
7.0
2.50
3.00
vp
fp
pp
rb
pp
vp
boven max gevelhoogte; gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend of staat max. onder een hoek van 76 graden
zone buitenruimte; max 1m. Vanaf de eerste verdieping tot maximaal de gevelhoogte, 4 lagen
12.00
3,2m
0,8m
6.7b
bouwhoogte max 17.50m
max hoogte peil = 19.5+ NAP
boven max gevelhoogte; gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend of staat max. onder een hoek van 76 graden
gevelhoogte 4 lagen
zone uitbouw; vanaf 3,8 meter boven maaiveld, max 40% van het gevelvlak is uitgebouwd
Van Leeuwenhoek-park
peil = 2.0+NAP
uitgifte grens
peil = 0.6+NAP
5.00
TUNNEL
min 57.00
Maximale ontgravingpeil cf. ProRail
Ontwikkelingen dieper dan maximale ontgravingpeil cf. ProRail alleen in overeenstemming met en met toestemming van ProRail. Zie rapport "Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft" blz. 10 van Railinfra Solutions

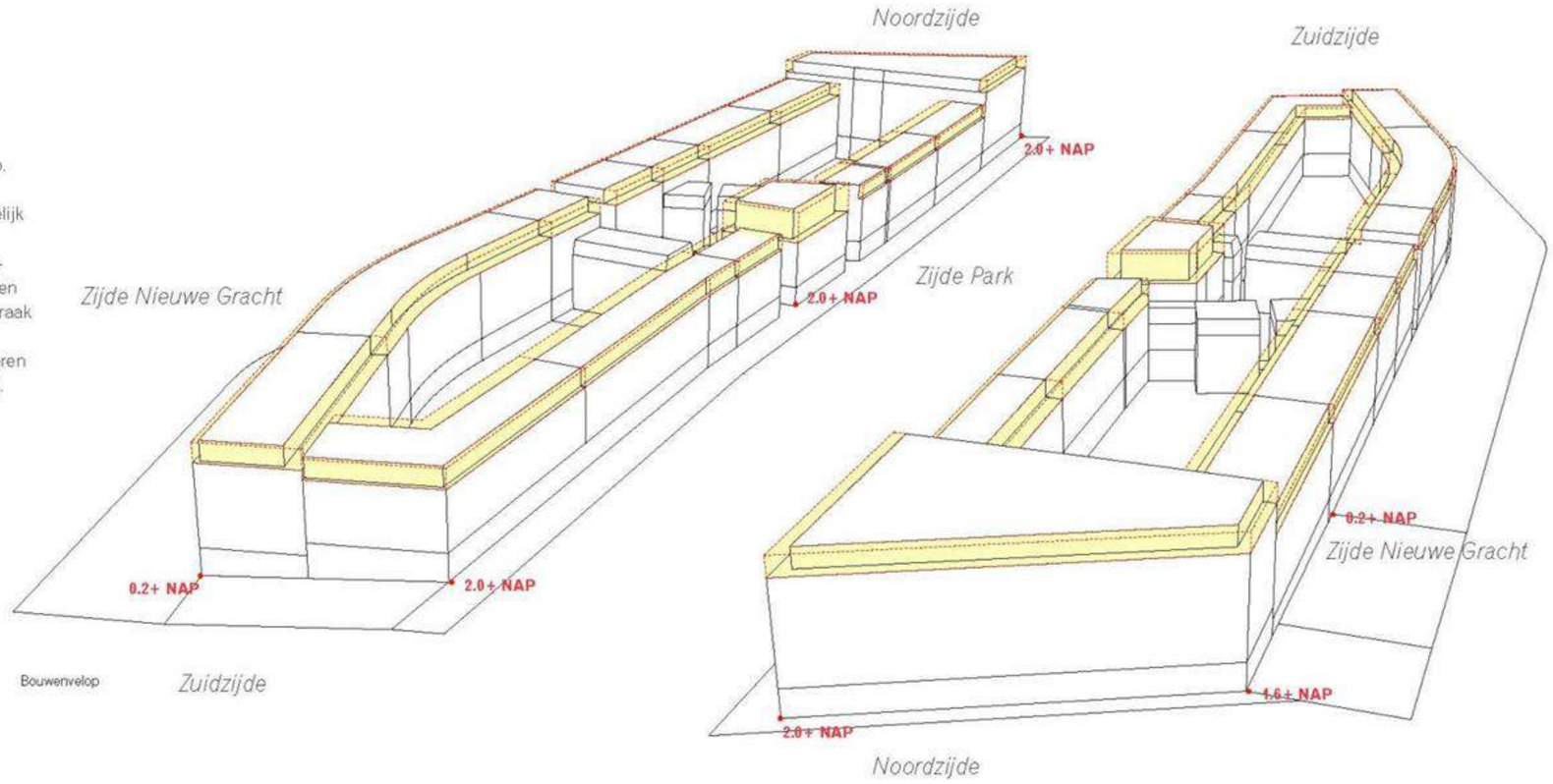
A


max hoogte peil = 21+ NAP
max hoogte peil = 21+ NAP
boven max gevel-hoogte; gevelvlak is voor 50% min. 0,8m terugliggend of staat max. onder een hoek van 76 graden
0,8m
0,8m
gevelhoogte max 5 lagen min 4 lagen
6.7a
6.7c
6.7a
3.80
3.80
Zie bouwenvelop 6.5
Zie bouwenvelop 6.6
peil oplopend (trap) van 0.2+ NAP-2.0+NAP
ca 23.5
ca 21.9
20.00

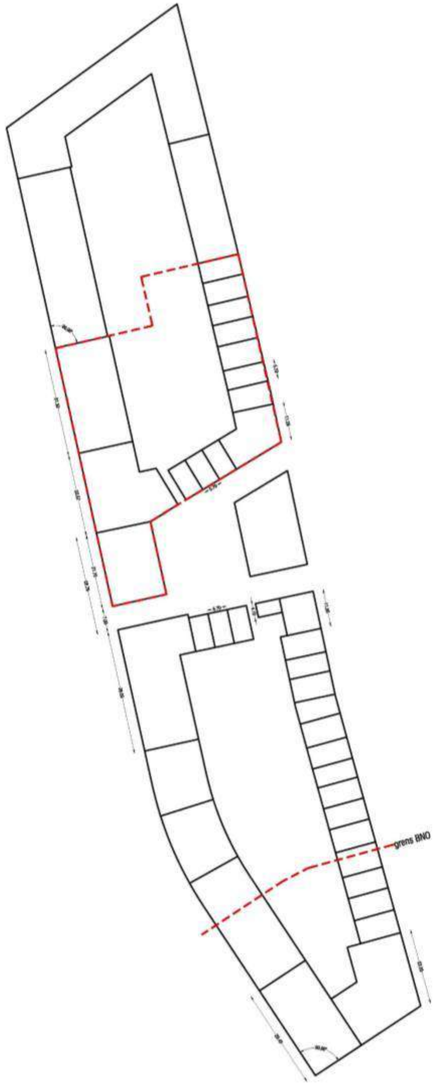
B

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.



L O T


grens BNO