Nieuw Delft

VAN LEEUWENHOEK-KWARTIER ZUID
KAVELPASPOORT

ZELFBOUWKAVELS VELD 6.6 EN 6.3

PROJECTORGANISATIE NIEUW DELFT | MAART 2023

www.nieuwdelft.nl

INHOUD

KAVELPASPOORT VAN LEEUWENHOEKKWARTIER

1 INLEIDING 4
2 BETROKKEN PARTIJEN 6
3 BOUWREGELS VOLGENS BOUWENVELOP 9
3.1. GEBOUWONTWERP 9
3.2. TUINONTWERP 10
4 MOBILITEIT 12
4.1.PARKEERVISIE BEWONERSPARKEREN 12
4.2. PARKEERVISIE BEWONERSPARKEREN 12
4.3. FIETSPARKEREN – ALLE ZELFBOUWKAVELS 13
4.4. BEZOEKERSPARKEREN 13
5 OPENBARE RUIMTE 14
5.1. INRICHTING OPENBARE RUIMTE 14
5.2. VERLICHTING 14
5.3 ONTSLUITING WONINGEN 14
5.4 STRAATNAMEN, BRIEVENBUSSEN EN HUISNUMMERS 15
6 DUURZAAMHEID 16
6.1 DUURZAME ENERGIE 16
6.2 KLIMAATADAPTATIE INCLUSIEF WATER 17
6.3 BIODIVERSITEIT 19
6.4 AFVAL 19

7 CIVIELE ASPECTEN 20
7.1 BOUWRIJPE KAVELS 20
7.2 NUTSVOORZIENINGEN 20
7.3 WATERHUISHOUDING EN DRAINAGE 20
7.4 RIOLERING 20
7.5 SONDEREN EN FUNDEREN 20
7.6 BEPERKINGEN SPOORTUNNEL 22
7.7 WINDHINDER 22
7.8 BOUWLOGISTIEK 22
8 GRONDPRIJZEN 24
9 PLANNING 25
10 UITGIFTESTRATEGIE EN LOTING 26
11 RUIMTELIJK ORDENING EN BEELDKWALITEIT 30
12 KWALITEITSKETEN 31

BIJLAGEN 33

1. Bouwenvelop 34
2. Relatieschema betrokken partijen zelfbouw ontwerp 64
3. Werkdocument beeldkwaliteit VLHK 65
4. Kavelkaart Veld 6 zuid 66
5. Kavelkaart Veld 6 zuid – uitgifte 67
6. Kavelkaart Veld 6 zuid – openbare ruimte 68
7. Verdeelsleutel collectieve tuin 69
8. Hangende verlichting 70
9. Factsheet bodemenergiesystemen 71
10. Definitie bouwrijp Veld 6.3 en 6.6 72
11. Kavelkaart Veld 6 zuid – bouwrijpmaken 73
12. Memo bodemkwaliteit 74
13. Veld 6 zuid – ondergrondse objecten 78
14. Veld 6 zuid – ontgravingsdiepte 79
15. Masterplan Stedin 80
16. Handleiding vergunningsaanvraag Prorail 81
17. BLVC kader Nieuw Delft 86
18. Proces Zelfbouw 93

In dit kavelpaspoort wordt af en toe verwezen naar andere relevante stukken.
Deze zijn te downloaden via de website van Nieuw Delft. Kijk op: www.nieuwdelft.nl/downloads

1. INLEIDING

Voor u ligt het kavelpaspoort voor de zelfbouwkavels in het zuidelijk deel van het Van Leeuwenhoekkwartier (zie Figuur 1). Dit zelfbouwveld maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling 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 zelfbouwkavels in veld 6. Ze gaan niet alleen over de afmetingen en de vorm van het gebouw (dit zijn de bouwregels in de bouwenvelop, zie Bijlage 01), maar ook over de andere gemeentelijke spelregels voor deze locatie, zowel ruimtelijk als functioneel. Daarnaast maakt het kavelpaspoort ook de mobiliteitsoplossing voor het gebied helder, de verplichte duurzaamheidsmaatregelen en de gehanteerde grondprijzen.

Het kavelpaspoort vormt een onderdeel van de contractuele afspraken die tussen de kavelkopers en de gemeente Delft worden gemaakt. Het kavelpaspoort wordt als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd. Het kavelpaspoort heeft betrekking op de gearceerde delen van bouwveld 6.3 en 6.6 in Figuur 1.

Aangrenzende ontwikkelingen

De aangrenzende velden, veld 6.4 en een deel van veld 6.7, zijn geen onderdeel van de uitgifte voor zelfbouwkavels. Ze behoren echter wel tot hetzelfde ontwikkelgebied en hebben een belangrijke relatie met de zelfbouwkavels. Veld 6 noord (zie Figuur 1) is grotendeels al in aanbouw en wordt vanaf begin 2023 deels bewoond. Voor zowel veld 6.7 als veld 6.4 worden in de loop van 2023 partijen geselecteerd die deze kavels ontwikkelen tot appartementsgebouwen met ruimte voor (maatschappelijke en/of culturele) voorzieningen. Op de begane grond van deze gebouwen komen functies die het gebied verlevendigen. Op veld 7 komt een bijzonder gebouw met een sterke relatie met het park. Hier komen

Figuur 1: De locatie van de zelfbouwkavels in veld 6.3 en 6.6 in geel

Figuur 2: Afbeelding velden Nieuw Delft

zowel openbare functies als woningen en kantoorruimte. De Nieuwe Gracht vormt de hoofdaansluiting van bijna alle bouwvelden op veld 6. Doordat de kavels vlakbij en naast elkaar liggen, moeten de ontwikkelaars en aannemers op dit veld voor het ontwerp en tijdens de bouw rekening met elkaar houden. In het middengebied van veld 6.7 wordt een gezamenlijk plein gerealiseerd (hof) 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 zelfbouwgebied van veld 6 noord. De ruimtelijke spelregels van veld 6.3, 6.4, 6.6 en 6.7 zijn opgenomen in dit kavelpaspoort (zie Bijlage 01). Zo weet de koper wat er naast of tegenover de gekochte kavel gebouwd kan worden. Informatie over de overige velden in Nieuw Delft kunt u vinden op www.nieuwdelft.nl.

Zelfbouwkavels veld 6-zuid

Veld 6 is een bijzonder veld in de ontwikkeling van Nieuw Delft. Voor dit gebied is voor een innovatieve mobiliteitsoplossing gekozen. In veld 6 noord is een parkeervoorziening onder de achtertuinen gerealiseerd waar een openbare mobiliteitshub met deelmobiliteit beschikbaar is voor omwonenden.
Voor de bewoners van veld 6 zuid wordt een gezamenlijke parkeervoorziening ontwikkeld in veld 6.4. Hierover leest u meer in Hoofdstuk 4: *Mobiliteit*.
Bij de zelfbouwwoningen aan het Van Leeuwenhoekpark en de Van Steenwijckplaats (zie Hoofdstuk 5.4: *Straatnamen, brievenbussen en huisnummers*) is ruimte voor een privétuin in de volle grond. De kavelaars van de groepswoningen aan de Nieuwe Gracht hebben de mogelijkheid om een daktuin op de uitbouw van de begane grond te ontwerpen. Zij hebben ook de mogelijkheid om de uitbouw niet te realiseren, waardoor een privetuin in de volle grond ook mogelijk is. Daarnaast realiseren alle kavelaars samen een collectieve achtertuin in de volle grond, die gezamenlijk eigendom wordt. Zowel de gezamenlijke tuin als de privétuinen dienen een duurzaam en groen karakter te krijgen. De kavelkopers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg, beheer en onderhoud van de collectieve achtertuin. De kosten voor de aanleg van de gezamenlijke tuin worden betaald door de kavelkopers: houd hier daarom rekening mee in uw begroting. Projectorganisatie Nieuw Delft (PND) faciliteert dit ontwerptraject. De aanleg van deze collectieve achtertuin wordt het sluitstuk van de ontwikkeling van veld 6 zuid. Hierover leest u meer in Hoofdstuk 3.2: *Tuinontwerp*.

De parkeervoorziening in veld 6.4 staat constructief gezien los van de toekomstige zelfbouwwoningen. Er zal wel een rechtstreekse verbinding tussen deze parkeervoorziening en uw collectieve achtertuin worden gerealiseerd.

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 projectorganisatie Nieuw Delft hierover positief besluit. Dit gaat altijd in overleg met de stedenbouwkundig supervisor en eventuele andere belanghebbenden (buren), die om advies worden gevraagd. In Hoofdstuk 9 leest u meer over de wijze waarop het ontwerpproces wordt begeleid. Als er besloten wordt tot een afwijking, dan verleent de manager gebiedsontwikkeling van projectorganisatie Nieuw Delft schriftelijk, namens het college van burgemeester en wethouders, toestemming om af te wijken van de regels.

2. BETROKKEN PARTIJEN

In het ontwerp- en bouwproces van uw woning zijn veel partijen betrokken. In Figuur 3 en Bijlage 02 staan de belangrijkste partijen opgenomen. Hieronder lichten we toe wat de relatie van de kavelkoper met deze partijen is:

1) **Kavelkoper – PND:** Projectorganisatie Nieuw Delft (PND) is uw eerste aanspreekpunt tijdens het verkoopproces. PND verkoopt namens de gemeente Delft de kavel aan u. Daarnaast coördineert PND het ontwerpproces en is PND ook tijdens dit proces uw eerste aanspreekpunt. Tijdens de realisatiefase heeft PND een coördinerende rol.
2) **Kavelkoper - Stedenbouwkundig Supervisor:** Met deze persoon heeft u rechtstreeks contact gedurende uw planvorming. Deze zorgt ervoor dat 1) de zaken die welstand belangrijk vindt, vroegtijdig een plek krijgen in uw plan, 2) uw plan voldoet aan het kavelpaspoort en 3) uw plan voldoende aansluit bij het plan van uw buren en de ambities voor Nieuw Delft. Zie tevens Bijlage 03 voor het Werkdocument beeldkwaliteit.
3) **Kavelkoper – ProRail:** U gaat in de directe nabijheid van de spoortunnel bouwen. Daarom is een spoorwegwet-vergunning nodig van ProRail. Zie hoofdstuk 7.6 voor een nadere toelichting. Tijdens de eerste bijeenkomsten in het ontwerpproces wordt er nader ingegaan op de vergunningseisen. Alle particuliere opdrachtgevers vragen gezamenlijk een vergunning aan bij Prorail voor de onderbouw en bovenbouw.
4) **Kavelkoper – Kwaliteitsborging:** Een kwaliteitsborger toetst uw plan namens PND en de gemeente. Deze partij kijkt of u aan het kavelpaspoort voldoet. Zo weet u vroegtijdig of u aan de voorwaarden voldoet (of niet).
5) **Kavelkoper – Gemeente Delft, afdeling Bouw en Bijzonder Onderzoek (BBO):** BBO is de partij waarbij de koper een vergunning aanvraagt voor de realisatie van uw woning. Daarbij toetst zij aan gemeentelijk beleid. Het meest relevante gemeentelijke beleid staat in dit kavelpaspoort. Denk hierbij aan beleid op gebied van parkeren en duurzaamheid.

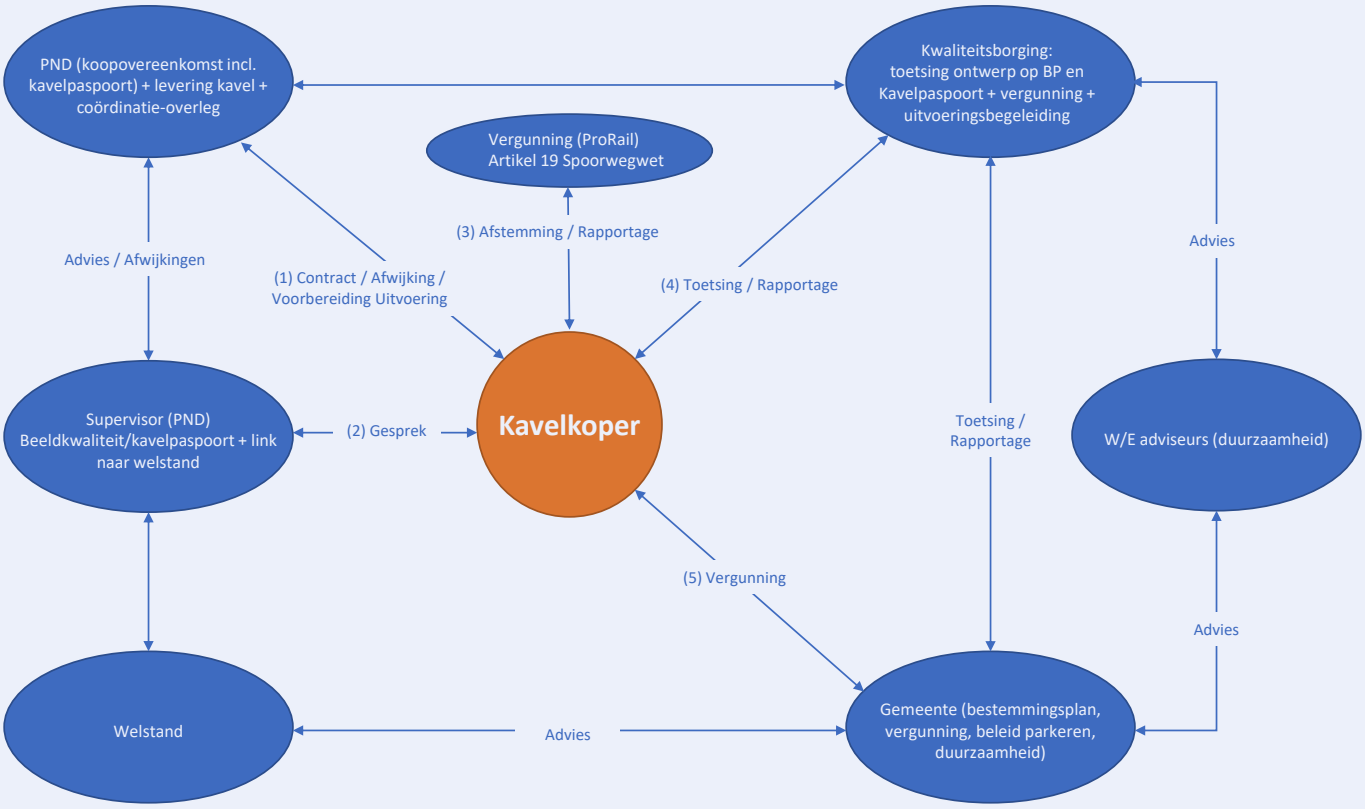
Het kopersoverleg en coördinatieoverleg

Om de onderlinge samenwerking tussen u, uw buren en projectorganisatie Nieuw Delft goed en efficiënt te laten verlopen, worden de kavelkopers verenigd in een informeel 'kopersoverleg'. Alle kavelkopers nemen hier deel aan. Voor projectorganisatie Nieuw Delft 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). Kopers worden in het kopersoverleg door projectorganisatie Nieuw Delft uitgenodigd voor zaken die kaveloverstijgend zijn en zal worden benut om zaken af te stemmen en informatie op te halen. Rondom specifieke onderwerpen wordt eventueel gevraagd een werkgroep te vormen (bijvoorbeeld voor het ontwerp van de collectieve tuin). Uiteraard zijn alle kavelkopers van harte welkom om bij alle bijeenkomsten van Projectorganisatie Nieuw Delft aanwezig te zijn, maar dat hoeft dus niet. In het kopersoverleg wordt in ieder geval gevraagd om mee te denken bij:

- het ontwerp van de collectieve achtertuin;
- de gezamenlijk te ontwerpen en uit te voeren fundering;
- de gezamenlijk aan te vragen spoorwegwetvergunning bij ProRail.

Aanvullend wordt er, zoals benoemd in Hoofdstuk 7: Civiele aspecten, een tweewekelijks coördinatieoverleg georganiseerd waar kopers en aannemers verwacht worden aan te schuiven om het overleg van projectorganisatie Nieuw Delft over de bouwlogistiek goed te laten verlopen.

Versie november 2022



Figuur 3: Relaties tussen kavelkoper en andere partijen

Juridische context

De koper realiseert het bouwplan voor eigen rekening en risico. Dit betekent ook dat de koper zelf verantwoordelijk is 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 betekenen 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). Projectorganisatie Nieuw Delft heeft enkel een faciliterende rol bij verkrijging van deze benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen.

Let op: vanaf 1 januari 2024 wordt de nieuwe Omgevingswet van kracht. Dit heeft consequenties voor het vergunningentraject. Laat u zo nodig bijstaan door een deskundige op dit gebied. Dit kan eventueel door de kavelkopers gezamenlijk worden georganiseerd.

3. BOUWREGELS VOLGENS BOUWENVELOP

3.1 Gebouwontwerp

Binnen het uit te geven gebied worden in hoofdzaak de volgende functies onderscheiden: wonen, werken, voorzieningen en/of een combinatie hiervan.
De bouwregels zijn verwerkt in het document "Bouwenvelop Veld 6" in Bijlage 01 van dit kavelpaspoort.

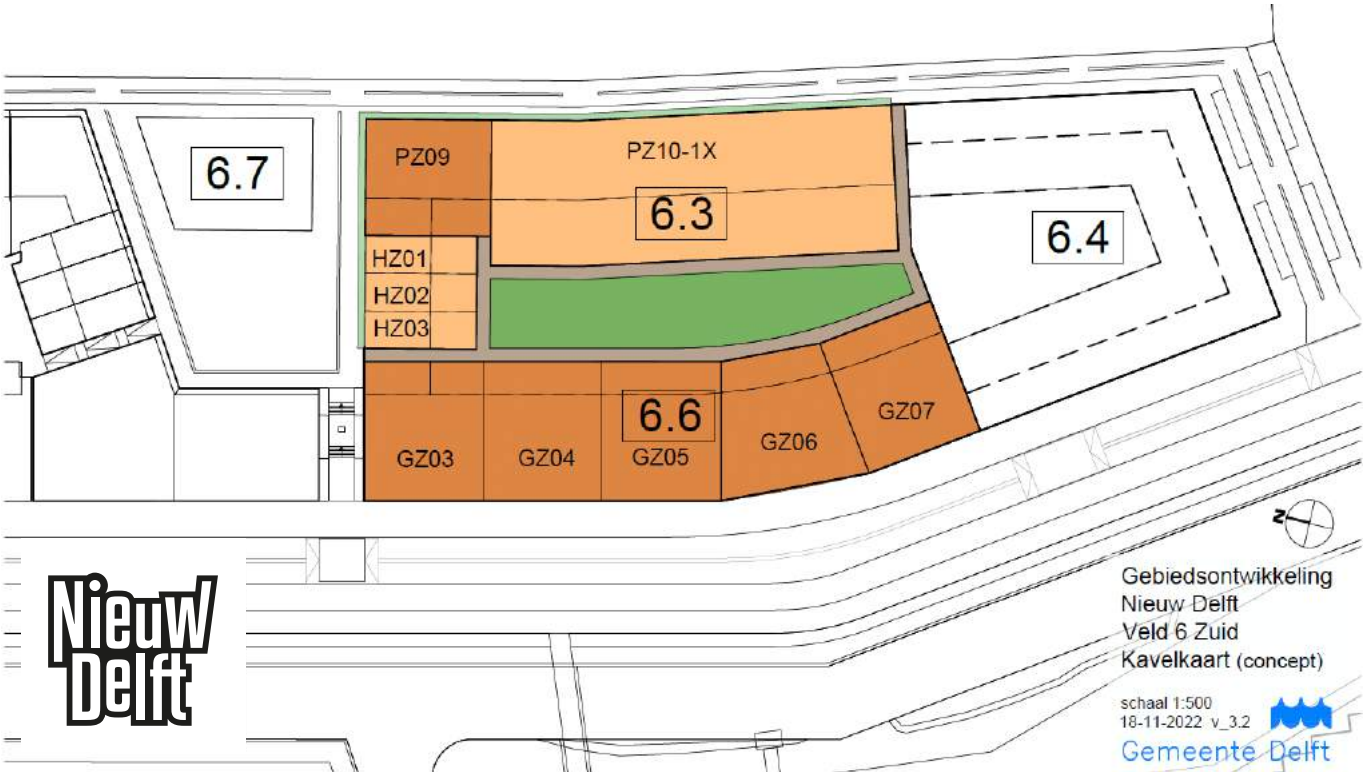
Op grond van het vigerende bestemmingsplan en de gewenste mix van functies in Nieuw Delft is er voor de zelfbouwkavels in het gebied op kleine schaal programmatische ruimte beschikbaar voor andere functies dan wonen (zie Tabel 1 voor de metrage).

Tabel 1: Programmatische ruimte voor de zelfbouwkavels (H01-03, PZ10-1X, PZ09 en GZ03-GZ07)

Functie	metrage Veld 6.3 en 6.6
Horeca	Niet van toepassing
Detailhandel	Niet van toepassing
Kantoren*	Maximaal 2.000 m² bvo
Dienstverlening	Maximaal 100 m² bvo
Maatschappelijke functies	Maximaal 100 m² bvo
Cultureel-ontspanning	Maximaal 100 m² bvo
Hotel	Niet van toepassing
Extended stay	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).*

Figuur 4. Kavelnummers kavels veld 6 zuid



De individuele kavels (PZ10-1X) aan het Van Leeuwenhoekpark hebben een flexibele maat. De afmetingen worden door de kavelkopers bepaald op Kavelkiesdag (zie Hoofdstuk 10: *Uitgiftestrategie en loting*). Voor de hofkavels HZ01-03, de groepskavel PZ09 en de groepskavels aan de Nieuwe Gracht (GZ03-07) staan de afmetingen vast: zie ook Figuur 4 en de kavelkaart in Bijlage 04, 05 en 06.
Tabel 2 toont enkele kenmerken van de diverse kavels. Meer informatie over de parkeeropties bij de verschillende kaveltypen vindt u in Hoofdstuk 3 over mobiliteit.

De ontwerpen van de zelfbouwkavels (H01-03, GZ03-07, PZ09, PZ10-1X) dienen ten minste gerealiseerd te worden binnen;

- de kaders van dit kavelpaspoort;
- het kavel;
- de bouwregels van de bouwenvelop (zie Bijlage 01);
- en het vigerende bestemmingsplan “Nieuw Delft, zuidelijke velden”.

3.2 Tuinontwerp

Tussen de toekomstige woningen van de zelfbouwkavels (H01-03, GZ03-07, PZ09, PZ10-1X) is er ruimte voor een binnentuin. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de tuinen bijde kavels van H01-03, PZ09 en PZ10-1X en de tuinen bij de kavels aan de Nieuwe Gracht (GZ03-GZ07). In de ontwerpen van de woningen aan de Nieuwe Gracht (GZ03-GZ07) is er de mogelijkheid om een privétuin op het dak van de uitgebouwde begane grond te realiseren. Zij hebben ook de mogelijkheid om de uitbouw niet te realiseren, waardoor een privetuin in de volle grond ook mogelijk is. Bij de overige zelfbouwkavels hoort een privétuin in de volle grond. Hier is het tevens mogelijk om een schuurtje te realiseren. Het is voor alle zelfbouweigenaren hun eigen verantwoordelijkheid de privétuin verder te ontwerpen en te realiseren naar wens. Hierbij gelden wel de eisen met betrekking tot klimaatadaptatie (zie Hoofdstuk 6: *Duurzaamheid*). Daarnaast worden de zelfbouweigenaren van veld 6 zuid gezamenlijk eigenaar van een collectieve binnentuin. Het is hun gezamenlijke verantwoordelijkheid om deze gemeenschappelijke tuin te ontwerpen, te realiseren, te beheren en te onderhouden. Projectorganisatie Nieuw Delft faciliteert dit ontwerptraject. Voor de aanleg van deze collectieve

	Max. aantal woningen per kavel	Min. m² bruto vloeroppervlak (bvo) niet-wonen functies
PZ10-1X	3	geen minimum
HZ01, 02, 03	2	geen minimum
PZ09	12	geen minimum
GZ03	18	200
GZ04	18	200
GZ05	18	200
GZ06	18	200
GZ07	18	200

Tabel 2: Enkele kenmerken van de diverse zelfbouwkavels

binnentuin dient vooraf budget gereserveerd te worden in de begroting. De aanleg van de collectieve tuin zal één van de sluitstukken van veld 6 zuid worden, omdat de aanleg afhankelijk is van de omliggende bebouwing. Het eigendom van deze collectieve binnentuin wordt in mandeligheid uitgegeven aan de zelfbouweigenaren van H01-03, GZ03-07, PZ09, PZ10-1X. Dat houdt in dat de koper, samen met de andere zelfbouwers van veld 6 zuid, eigenaar is van een aandeel in de tuin. De verdeelsleutel is daarbij gebaseerd op basis van de mogelijke bouwenvelop, zie Bijlage 07. De exacte onderverdeling van de kavels langs het park (PZ10-1X) wordt aan de hand van de daadwerkelijke kavelafmetingen bepaald. Er dient door de zelfbouweigenaren een vereniging opgezet te worden voor de organisatie van het beheer en onderhoud van deze tuin.

Aanvullend dient de gehele binnentuin afsluitbaar te zijn met een hekwerk, conform het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Eén hek sluit het toegangspad aan het hof af, een ander hekwerk dient de toegang naar het Van Leeuwenhoekpark af te sluiten. Daarnaast moet de collectieve tuin worden verlicht conform de vereisten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De hekken en de verlichting van het binnenterrein dienen op kosten van de vereniging van de collectieve binnentuin te worden aangeschaft, beheerd en te worden onderhouden. Ook hier dient vooraf een budget voor gereserveerd te worden.

Om de schuurtjes van de zelfbouweigenaren van kavels H01-03, PZ09 en PZ10-1X te ontsluiten, dient er een pad langs deze schuurtjes in de collectieve tuin te worden opgenomen. Op de grens naar kavel 6.4 zal er een toegangsdeur naar de parkeergarage worden gerealiseerd op +2,20m NAP. Hier dient rekening mee gehouden te worden in het tuinontwerp.

4. MOBILITEIT

Om de mobiliteitsbehoefte op een goede manier in te vullenin combinatie met alle andere ambities in het gebied, is het uitgangspunt een moderne mobiliteitsoplossing. In de ontwikkeling op veld 6.4 komt een collectieve parkeervoorziening in de vorm van een meerlaagse parkeergarage, van waaruit aan de mobiliteitsbehoefte van de bewoners kan worden voldaan. Hoe de kavelkopers van de zelfbouwkavels op veld 6 zuid gebruik kunnen maken van deze parkeervoorziening, is uitgewerkt in de volgende paragrafen.

4.1 Parkeervisie bewonersparkeren – individuele kavels H01-03, PZ10-1X

Voor de individuele kavels is er per kavel één parkeerplaats in de parkeergarage van veld 6.4 gereserveerd, ook als er meerdere woningen op de kavel worden gerealiseerd. Het is echter niet verplicht een parkeerplaats af te nemen. Per zelfbouwkavel kan daarmee één of nul parkeerplek(ken) worden afgenomen. De gemeente zal de gereserveerde parkeerplaatsen voorfinancieren. Een parkeerplaats kan dit voor € 40.000,- incl. btw worden afgenomen.

Omdat de parkeerplaatsen onderdeel zijn van het gebouw(ontwerp) op veld 6.4, kan er bij bouwvertragingen sprake zijn van een tijdelijke situatie waarin elders moet worden geparkeerd. Wanneer dit optreedt, zal de gemeente tijdelijk een andere parkeerlocatie verzorgen op de plek waar later het zuidelijk deel van het Van Leeuwenhoekpark wordt aangelegd. Deze parkeerplekken zijn enkel voor de zelfbouweigenaren die ook een parkeerplaats afnemen in de toekomstige parkeervoorziening van veld 6.4.

De bewoners van de individuele kavels H01-03 en PZ10-1X komen in de toekomst niet in aanmerking voor een parkeervergunning op de openbare weg, ook niet als afgezien wordt van aanschaf van een parkeerplaats in de parkeergarage in veld 6.4. Dit geldt ook voor eventuele toekomstige bewoners van de individuele kavels H01-03 en PZ10-1X, die een huis kopen van bewoners van de individuele kavels H01-03 en PZ10-1X zonder parkeerplaats in de parkeervoorziening in veld 6.4. Deze informatie dient contractueel doorgelegd te worden aan elke toekomstige gebruiker en bewoner.

Bewoners van de individuele kavels kunnen gebruik maken van de deelmobiliteitshub in de parkeergarage in veld 6 noord.

4.2 Parkeervisie bewonersparkeren – groepskavels PZ09, GZ03-07

Voor de groepskavels PZ09 en GZ03-07 is er een aantal plaatsen in de parkeergarage van veld 6.4 gereserveerd: 28 in totaal. Het daadwerkelijke aantal parkeerplaatsen per kavel is toebedeeld op basis van de verdeling van de kavels, zie Tabel 4. Het is verplicht aan de kavelkopers om dit aantal parkeerplaatsen af te nemen. Omdat de gemeente deze parkeerplaatsen heeft voorgefinancierd, wordt de parkeerplaats bij de gemeente afgenomen voor € 40.000,- incl. btw per parkeerplaats.

	PZ09	GZ03	GZ04	GZ05	GZ06	GZ07
Af te nemen parkeerplekken*	3	5	5	5	5	5

Voor de kavels GZ03-07 dienen 2 van de 5 parkeerplekken te worden uitgegeven aan de niet-woonfunctie. De overige 3 uit van 5 plekken zijn vrij binnen de kavel te verdelen, zowel als privéparkeerplaats of als deelmobiliteit inzetbaar.

Tabel 4: Verplicht af te nemen parkeerplekken per groepskavel

Het is aan de kavelkoper om te bepalen hoe deze parkeerplekken over het appartementencomplex worden verdeeld. Het is de wens om zo optimaal mogelijk deelmobiliteit en dubbelgebruik tussen bewoners en werknemers van bedrijven te realiseren. En gebruik te maken van de ligging van Nieuw Delft naast een ov-knoop. Ook voor de zelfbouweigenaren van de groepskavels PZ09 en GZ03-07 geldt dat wanneer er sprake is van bouwvertraging op veld 6.4 en de parkeervoorziening daarmee niet op tijd is gerealiseerd, er sprake zal zijn van een overbruggingstijd. Hierbij zal de gemeente tijdelijk een andere parkeerlocatie verzorgen ter plaatse van het zuidelijk deel van het Van Leeuwenhoekpark. Deze parkeerplekken zijn enkel voor de kavelaars die ook een parkeerplaats afnemen in de toekomstige parkeervoorziening van veld 6.4.

De bewoners van de groepskavels PZ09 en GZ03-07 komen in de toekomst niet in aanmerking voor een parkeervergunning op de openbare weg, ook niet als gekozen is om geen parkeerplaats af te nemen in veld 6.4. Dit geldt ook voor eventuele toekomstige bewoners van de groepskavels PZ09 en GZ03-07, die een huis kopen van bewoners van de groepskavels PZ09 en GZ03-07 zonder parkeerplaats in veld 6.4. Deze informatie dient contractueel doorgelegd te worden aan elke toekomstige gebruiker en bewoner.

Deelmobiliteit

De ambitie met betrekking tot deelmobiliteit past binnen de Parkeerverordening Delft 2020. Dit is een concretisering van het Mobiliteitsprogramma Delft 2040 (MPD). Het MPD 2040 is een leidraad voor hoe er in de toekomst in Delft met mobiliteit om wordt gegaan. De regels ten aanzien van deelmobiliteit zijn vastgelegd in de *Uitgangspunten_en_randvoorwaarden_voor_deelmobiliteit_bij_bouwontwikkelingen*, ook te downloaden op de website van Nieuw Delft.

4.3 Fietsparkeren – alle zelfbouwkavels (H01-03, GZ03-07, PZ09, PZ10-1X)

Voor alle zelfbouwkavels op veld 6 zuid geldt dat het eigen fietsparkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Dit geldt ook voor de werknemers van bedrijvigheid en voorzieningen. Deze fietsenstallingen/bergingen dienen aan de achterzijde, via de binnentuin, bereikbaar te zijn. Dit geldt niet voor de groepswoningen aan de Nieuwe Gracht (GZ03-07). Voor deze woningen is het toegestaan om een fietsentree aan de voorzijde te realiseren.

Voor de normering voor het collectieve fietsparkeren gelden de eisen uit de Haagse bouwbrief (gelijkwaardigheidsbeginsel Bouwbesluit), te downloaden via de website van Nieuw Delft.

4.4 Bezoekersparkeren

Voor bezoekersparkeren is er in de openbare ruimte beperkt ruimte. Dat geldt ook voor het fietsparkeren van bezoekers. Het bezoekersparkeren voor alle functies vindt plaats op de nog aan te leggen (openbare) parkeervoorzieningen in de openbare ruimte. De benodigde hoeveelheid wordt berekend met behulp van de parkeernormen uit de Beleidsregels Parkeervisie Spoorzonegebied gemeente Delft. Door de beperkte ruimte voor openbaar parkeren is er een maximum aan het uiteindelijke programma (woningen, bedrijfsruimte, etc.), dat in het gebied gerealiseerd kan worden.

Het bezoekersparkeren van de niet-woonfuncties wordt viadubbelgebruik met het bezoekersparkeren van de woonfuncties verrekenend. Met de in het parkeerbeleid genoemde aanwezigheidspercentages kan worden bekeken of er voldoende ruimte is voor het toepassen van dubbelgebruik.

5. OPENBARE RUIMTE

5.1 Inrichting openbare ruimte

De zelfbouwkavels op veld 6 zuid liggen aan verschillende nieuwe openbare ruimten, waaronder het Van Leeuwenhoek-park en de Nieuwe Gracht. Het openbaar gebied in de omgeving van het kavel wordt ontworpen en aangelegd in opdracht van projectorganisatie Nieuw Delft. In Bijlage 06 is het voorlopig ontwerp van de (beoogde) inrichting van de Nieuwe Gracht weergegeven, evenals het voorlopig ontwerp van het Van Leeuwenhoekpark en het hof. De ontwerpen van de openbare ruimte worden nader uitgewerkt en met de kavelkoper gedeeld. Dit is een indicatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De situatie aan de zijde van de Nieuwe Gracht zal nog worden aangepast ten opzichte van hoe de situatie nu is. De kade langs de watergang van de Nieuwe Gracht is wel al in definitieve vorm aangelegd. De watergang zelf is voor ongeveer de helft van de breedte gerealiseerd en wordt nog in westelijke richting in samenhang met de inrichting rond project Poortmeesters op veld 9 in definitieve vorm aangelegd. Werkzaamheden met betrekking tot oever en de watergang starten naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023. De rijbaan van de Nieuwe Gracht is tijdelijk ingericht voor alleen autoverkeer om maximaal ruimte voor de bouw van veld 6 te bieden. Bij het gereed komen van de bebouwing zal de Nieuwe Gracht in definitieve vorm worden ingericht met ook parkeerplaatsen, bomen en een wandel- en fietspad aan de waterzijde. De definitieve aanleg wordt te zijner tijd met de kavelkopers en andere omwonenden afgestemd. Ditzelfde geldt voor het definitieve ontwerp en de aanleg van het Van Leeuwenhoekpark.

5.2 Verlichting

In het Van Leeuwenhoekkwartier komen lantaarnpalen te staan langs de openbare ruimte van het Van Leeuwenhoekpark. In de Van Steenwijckplaats wordt uitgegaan van hangende verlichting. Deze hangende verlichting dient ook aan enkele gevel(s) van de zelfbouwkavels van veld 6 zuid te worden bevestigd: zie Bijlage 08 voor de locatie en de specificaties. De kavelkoper is verplicht hieraan medewerking te verlenen en dient zijn bouwplan hierop af te stemmen. Dat houdt in dat de kavelkoper voor eigen rekening verantwoordelijk is voor ontwerp en uitvoering van een gevel waaraan de hangende verlichting kan worden bevestigd. Daarbij dient gelet te worden op voldoende draagkracht van de gevel en aanwezigheid van een constructief element dat bevestiging mogelijk maakt. Het elektriciteitskastje dat in de gevel moeten worden opgenomen ten behoeve van de verlichting wordt door projectorganisatie Nieuw Delft verstrekt en dient door de kavelkoper te worden aangebracht. De kavelkoper is zelf verantwoordelijk voor plaatsing van en de kosten van een mantelbuiskoker, ten behoeve van de bedrading vanaf de fundering door de gevel naar het kastje en vanaf het kastje door de gevel naar het ophangpunt. In opdracht van projectorganisatie Nieuw Delft legt CityTec vervolgens de bekabeling aan, brengt het hangarmatuur op de gevel aan en sluit de openbare verlichting aan op het stroomnet van de gemeente Delft. Tevens dient de eigenaar van het gebouw/de woning een gedoogverklaring te ondertekenen zoals deze ook in Bijlage 08 is bijgevoegd.

5.3 Ontsluiting woningen

De parkeervoorziening wordt in veld 6.4 aangelegd met een toegang vanaf de Nieuwe Gracht. In de definitieve situatie zijn de woningen aan het park en het hof (H01-03, PZ09, PZ10-1X) met de auto bereikbaar voor incidenteel bezoek, bijvoorbeeld om te verhuizen, door middel van een straat tussen voorgevel en het park. Hier zijn echter geen parkeerplaatsen op straat. De woningen van GZ03-07

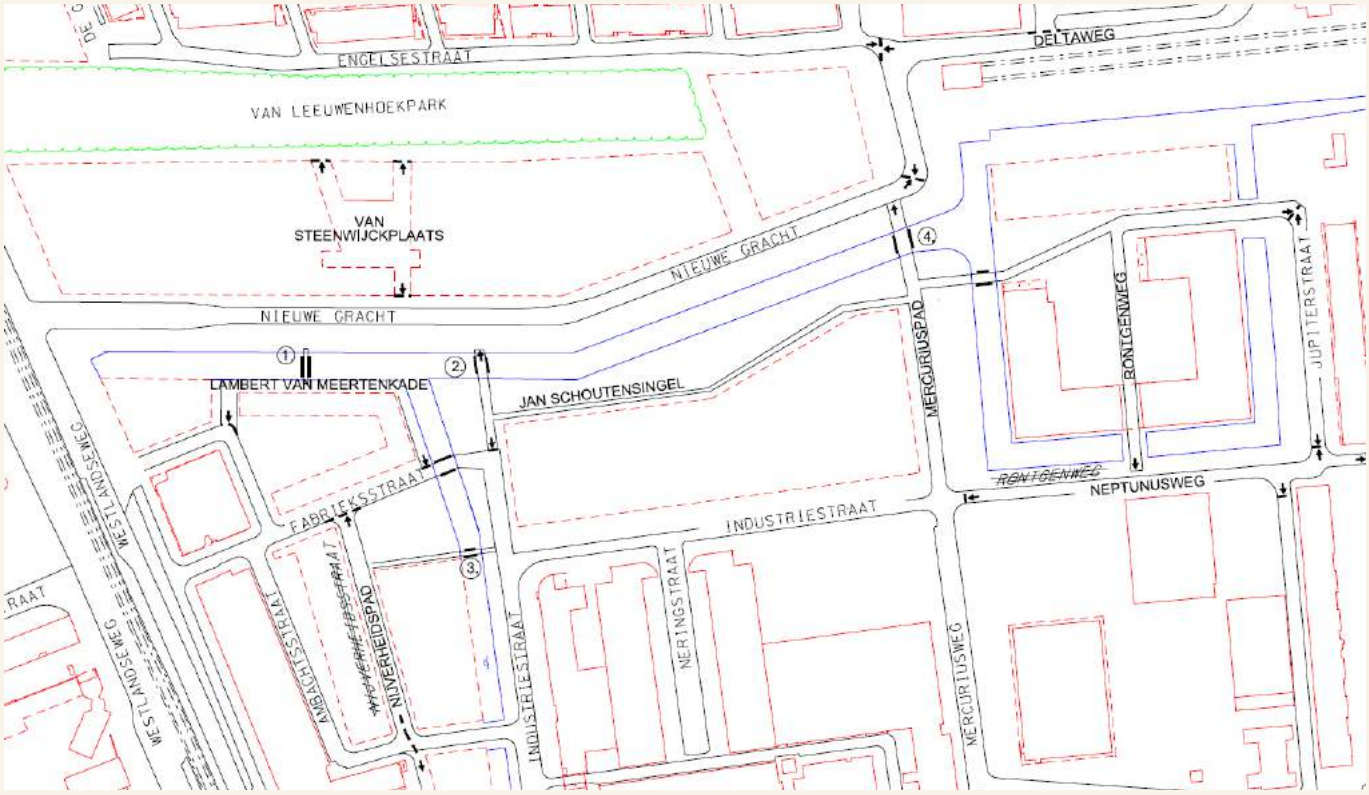
zijn bereikbaar vanaf de Nieuwe Gracht.
Bij levering van de kavels zal er sprake zijn van een tijdelijke situatie voor zowel parkeren, ontsluiting als verharding. Na gereedkomen van de bebouwing van het veld 6 wordt de definitieve situatie gerealiseerd.

5.4 Straatnamen, brievenbussen en huisnummers

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

De zelfbouwkavels op veld 6 zuid komen te liggen aan:

- Van Leeuwenhoekpark (tevens de straatnaam van de straat tussen veld 6.4 en veld 7);
- Nieuwe Gracht;
- Van Steenwijckplaats;



Figuur 5: Straatnamen in en rond Veld 6.4

6. DUURZAAMHEID

De gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid is in dit kavelpaspoort vertaald naar eisen aan het gebouw. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen eisen en aanvullende ambities. Deze aanvullende ambities zijn wel gewenst, maar niet vereist. Als de ambitie niet kan worden behaald dient dit te worden onderbouwd.

6.1 Duurzame energie

Op het gebied van duurzame energie gelden de volgende eisen/ambities:

- ***Eis: GPR***
  Voor de te ontwikkelen gebouwen (zowel voor woningbouw als voor andere functies) geldt een GPR Gebouw Score[1] (versie 4.4), waarbij minimaal de volgende scores behaald moeten worden:
  - Energie: 7,5;
  - Milieu: 7,5;
  - Gezondheid 8.0;
  - Gebruikskwaliteit 8.0;
  - Toekomstwaarde 8.0.

  Daarnaast moet binnen de GPR methodiek de CPG[3] score worden berekend. Om dit te berekenen is geen extra informatie nodig; er kan gebruik gemaakt worden van de uitvoer van GPR. Er is verder geen eis of ambitie aan gekoppeld en de CPG zal alleen voor de monitoring gebruikt worden.

- ***Eis: Koel- en warmtesystemen***
  Koelsystemen van gebouwen mogen niet leiden tot opwarming van de omliggende omgeving. In het ontwerp moet daarom aangetoond worden dat koeling van gebouwen niet leidt tot extra opwarming van de omgeving. Door bijvoorbeeld passieve systemen of warmte-koudeopslag in de bodem kan deze opwarming voorkomen worden. Airco's, luchtwarmtepompen en vergelijkbare systemen, die in de zomer juist warmte aan de buitenlucht afgeven, zijn niet toegestaan.

- ***Bodemenergie, WKO***
  Met behulp van bodemenergie kunnen gebouwen op een duurzame manier verwarmd en gekoeld worden. Indien er voor een bodemenergiesysteem wordt gekozen dient er voorafgaand aan de bouw door koper voor eigen rekening en risico worden onderzocht of dit voor het gebouw een bruikbare oplossing vormt. Hierbij mede gelet op de specifieke ondergrond en het te realiseren programma ter plaatse van de kavel.

  Er is sprake van een interferentiegebied én een vergunningenstelsel voor de aanleg van WKO-installaties en gesloten bodemenergiesystemen. 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, zie bijlage 09. De verordening inclusief de bijbehorende beleidsregel zorgen ervoor dat de aanwezige ruimte in de ondergrond optimaal benut wordt en voorkomt ondoelmatig gebruik door gesloten bodemenergie-systemen. In het Bodemenergieplan zijn gebruiksregels opgenomen die bepaalde voorwaarden opleggen aan de toepassing van de verschillende vormen van bodemenergie.

---

[1] De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en dit is een duurzaamheidslabel. Voor nadere informatie zie: www.GPRGebouw.nl

[3] CPG staat voor circulariteitsprestatie gebouwen

In het Bodemenergieplan is beschreven dat de zelfbouwkavels in veld 6 zuid in een interferentiegebied liggen. Mocht gekozen worden voor een bodemenergie-systeem dan dient de koper met het bouwplan de gebruiksregels uit het Bodemenergieplan te volgen.

De koper is zelf voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het bepalen van de werkelijke energiebehoefte. Voor het ontwerp van het bodemenergie-systeem moet, aan de hand van de op dat moment beschikbare informatie over de bodemopbouw, onderzoek worden verricht. Aan de inhoud van het gemeentelijk Bodemenergieplan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de koper wenst af te wijken van bovenstaande gebruiksregels, dient het ontwerp van het systeem én het in werking hebben van het systeem afgestemd te worden op reeds aanwezige, geplande en verwachte bodemenergie-systemen. Zodoende kan doelmatig gebruik gemaakt worden van de ondergrond en wordt onderlinge negatieve interferentie wordt voorkomen. Dit dient door middel van (interferentie)berekeningen te worden onderbouwd en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan projectorganisatie Nieuw Delft. Door het bevoegd gezag zal beleidsmatig worden afgewogen of het systeem past in het plangebied. Naast de verordening en de beleidsregel is er een vergunningenstelsel voor bodemenergiesystemen. Voor gesloten systemen groter dan 70 kW bodemzijdig vermogen moet de koper een vergunning aanvragen bij de gemeente en ook een officiële melding doen. Ook kleinere gesloten systemen moet de koper officieel melden bij de gemeente. Maar ligt een klein systeem in een door de gemeente aangewezen interferentiegebied, wat hier het geval is, dan moet de koper ook voor dit systeem een vergunning aanvragen. De gemeente is tevens toezichthouder op de gesloten systemen.

De verordening, de beleidsregel en informatie over het vergunningenstelsel kunnen via de gemeentelijke website worden geraadpleegd: www.delft.nl/milieu/bodem/bodemenergie

Ambitie: Energieneutraal
Naast de huidige bouwbesluiteisen ten aanzien van energie-zuinigheid geldt de ambitie 'waar mogelijk energieneutraal'.

6.2 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. De koper zal dit in acht nemen. Zowel de stad inrichten als spons als het hitte-eilandeffect niet laten toenemen, vragen om maatregelen die in veel gevallen elkaar versterken[2].
Om de warmte-accumulatie in de stad te beperken streven we ernaar om 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 verdamping via groen heeft een meerwaarde voor bijvoorbeeld de biodiversiteit en de opname van CO_2. Om groen ook in de drogere zomerperiode te kunnen laten functioneren is voldoende watervoorraad nodig (spons).

[2] In Nieuw Delft wordt, om voldoende waterberging te realiseren, ongeveer 2 hectare water aangelegd. Daarmee is de waterveiligheid bij hevige regenval op gebiedsniveau ruimschoots geborgd. Bij bouw-plannen moet waterveiligheid altijd ook worden meegenomen, maar een tijdelijke/piekberging is niet nodig. Het accent moet liggen op het vasthouden van water om het groen van voldoende drinken te voorzien ook in langdurige droge en warme periodes.

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 zowel de privétuinen als de collectieve binnentuin gelden op dit vlak de volgende drie ambities:

- Afkoppelen[3] regenwater en daarmee de spons maximaal gebruiken. Hierbij moet worden uitgegaan van een af te koppelen hoeveelheid neerslag van 50 mm, uitgaande van een gemiddelde bui. Deze 50 mm moet vastgehouden dan wel geïnfiltreerd kunnen worden op eigen terrein;
- Maximale verdamping ten behoeve van koeling, waarbij geen kraanwater in droge perioden nodig is;
- Maximale vergroening, minimale verharding;

Op basis van deze ambities zijn de volgende eisen geformuleerd:

- ***Eis: Afkoppelen regenwater***
  Eis is dat een perceel volledig afgekoppeld wordt van het hemelwaterriool en hemelwater volledig op eigen terrein wordt verwerkt tot 70 mm in één uur. Als er meer regen valt mag dit naar het openbare gebied worden afgevoerd.
- ***Eis: Infiltratie regenwater***
  Het afgekoppelde regenwater (dat voor 90% in kleine buien valt) wordt op het perceel voor 90% van het jaarvolume van 900 mm (dus 800 liter/m²) geïnfiltreerd en/of hergebruikt.
- ***Eis: Intensief groen***
  Op een perceel wordt intensief groen (of gelijkwaardig) gerealiseerd met een omvang van ten minste 50% van het oppervlak van dat perceel, dit kan door (dak)tuinen en/of groene gevels. De benodigde rekentool is te downloaden via de website van Nieuw Delft.
- ***Eis: Water opnemen***
  Voor daktuinen en dergelijke (waarbij het groen geen toegang heeft tot het grondwater) wordt 200 liter water per m² groen vastgehouden. Dit is in principe voldoende voorraad voor 2 droge warme maanden. Het groen heeft daarmee ook meerwaarde voor biodiversiteit.
  Voor groen op volle grond is door de eis van infiltratie van regenwater en afkoppelen van verharde oppervlakten geborgd dat voldoende water op het perceel wordt vastgehouden.

  NB1. 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/m² = 84 liter/m² = 84 mm water).

  NB2. Verschillende onderzoeken laten zien dat één zomermaand een watertekort van gemiddeld 100 L/m² oplevert. Er wordt uitgegaan van een watervoorraad die groot genoeg is om twee maanden van droogte te overbruggen, dus 200 L/m² groen. Bij 50% groen op een kavel is er een watervoorraad (gerekend over de gehele

[3] Met afkoppelen wordt bedoeld dat regenwater niet naar het riool wordt afgevoerd, maar in de bodem (volle grond) of in een daktuinpakket of op andere wijze wordt vastgehouden om ter plaatse te worden gebruikt.

[4] Per m² intensief groen moet dus 200 liter = 200 mm waterberging worden gerealiseerd, waarvan het water voor het groen beschikbaar is (passief dan wel actief). Het gebruik van drinkwater voor groen is niet toegestaan.

kavel) van 100L/m² benodigd. Voorwaarde hierbij is dat het water uit de voorraad wel ter verdamping aan het groen kan worden aangeboden.
Voorbeelden van maatregelen die hier aan bijdragen zijn onder andere groene daken, daktuinen en regenton. Inspirerende en handzame voorbeelden zijn onder andere te vinden in het Handboek voor een watervriendelijke tuin, de brochure Bouw groen en blauw en de toolbox van de Klimaatadaptatiestrategie van Delft. Deze stukken zijn te downloaden via de website van Nieuw Delft. Het waterschap heeft voor verschillende maatregelen op dit gebied een subsidieregeling. 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.

- ***Eis: Drinkwater***
  De oplossing van de watervoorziening van het groen is zodanig dat er geen gebruik nodig is van drinkwater.
- ***Eis: Warmtewerende oppervlakten***
  Van alle gevelvlakken, met inbegrip van daken, wordt tenminste 40% warmtewerend uitgevoerd (Breeam[5]). Groene oppervlakken worden aangemerkt als warmtewerend.

6.3 Biodiversiteit

Klimaatverandering heeft ook effecten op biodiversiteit. Om die reden zetten we in op groen en natuurinclusief bouwen en stellen we eisen aan voorzieningen voor dieren en hun leefwijze. Dat betekent dat u verblijfvoorzieningen dient mee te nemen in de plan- en bouwontwikkeling, en dat er voldoende diversiteit in beplanting aanwezig dient te zijn die geschikt is voor voedsel en veiligheid (beschutting). De habitat is grotendeels meegenomen met de realisatie van het Van Leeuwenhoekpark en de groenzone aan de westzijde. Voor het ontwerp van de privétuinen en collectieve binnentuin is de aanwezigheid van beplanting een aandachtspunt.
De eisen die aan de voorzieningen en de omgeving worden gesteld zijn afhankelijk van schaalgrootte en van de ligging.

- ***Eis: Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen***
  Verwezen wordt naar de nota *Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen*, ook te downloaden via de website van Nieuw Delft.

6.4 Afval

- ***Eis: Afval gestapelde woningen en commerciële voorzieningen***
  Voor 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 ruimte worden gereserveerd om eigen collectieve containers te kunnen stallen. Hierbij is het verplicht om per kavel een gezamenlijk afvalvoorziening te creëren voor de diverse niet-wonen functies. Daarmee wordt voorkomen dat elke niet-wonen functie een eigen voorziening realiseert. Uitgangspunt is dat de afvalcontainers voor grondgebonden woningen worden aangeboden op een verzamelplek. Projectorganisatie Nieuw Delft brengt deze verzamelplek aan als onderdeel van de openbare ruimte van de Nieuwe Gracht. De exacte plaats wordt nader bepaald, mede op basis van het bouwplan.

[5] Breeam-NL heeft hiervoor gerichte criteria bepaald, die in Delft als eis zijn overgenomen, zie: **https://richtlijn.breeam.nl/credit/thermisch-buitenklimaat-1044**

7. CIVIELE ASPECTEN

7.1 Bouwrijpe kavels

Projectorganisatie Nieuw Delft levert de kavels bouwrijp op aan de koper(s). De kavels worden geleverd conform de specificaties zoals opgenomen in Bijlage 10. *Definitie bouwrijp* en op de tekening in *Bijlage 11. Tekening bouwrijpe kavel*.
De kavelkoper is zich ervan bewust dat dit de gegevens zijn op basis van de huidige inzichten en dat dit nog kan worden geactualiseerd.
Reguliere zaken zoals bouwstroom en bouwwater dienen door de koper(s) van de grond te worden geregeld. Eventueel afgraven van de bouwkavel en het afvoeren van de grond is voor rekening 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 plaatsgevonden. 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 ontgraaft en/of grondwater onttrekt dient u zelf aanvullende maatregelen te treffen. Dit zal alleen met hoge kosten (voor uw eigen rekening) en lange doorloop-tijden mogelijk zijn wordt daarom ten zeerste afgeraden. Bij het aanbrengen van bodembronnen en funderingspalen in een gebied waar nog restverontreinigingen in de ondergrond of het grondwater zitten, zijn mogelijk ook aanvullende maatregelen noodzakelijk. Bijlage 12 geeft inzicht in de bodemkwaliteit (*Memo beoordeling bodemkwaliteit d.d. 20-06-2022, V4b juni 2022*). De grond is geschikt voor het beoogde gebruik zoals omschreven in deze memo. In Bijlage 13 is een tekening opgenomen waarin de beschikbare informatie ten aanzien van de ondergrondse situatie bijeen is gebracht. Bijlage 14 toont de maximale ontgravingsdiepte.

7.2 Nutsvoorzieningen

Er gelden enkele aandachtspunten ten aanzien van de nutsvoorzieningen:

- De reservering voor het hoofdtracé van de nutsvoorzien-ingen loopt rondom het kavel en zal door de nutspartijen worden aangelegd, op voorwaarde dat de ontwikkelende en/of bouwende partij tijdig voldoende input levert aan de nutsbedrijven: zie ook masterplan Stedin in Bijlage 15. Deze nutsvoorzieningen worden in vooraanleg gerealiseerd waarbij deze vooraanleg afhankelijk is of de bouwer/koper tijdig voldoende input aanlevert. Projectorganisatie Nieuw Delft verstrekt een tracé-uitgifte op tekening conform het standaard profiel kabels en leidingen. Dit is een indicatieve tekening en het gebruik hiervan is voor eigen rekening en risico van de koper.
- Voor nutsvoorzieningen in de kavel dient de koper zelf met nutspartijen in overleg te gaan. Een aanvraag voor nutsaan-sluitingen kan worden gedaan via: www.mijnaansluiting.nl. De kosten voor de aansluitingen zijn voor de koper.
- Er dient rekening gehouden te worden met een eventuele inpassing van een wijkcentrumkast van Ziggo in de gevel of voor de gevel op de Delftse stoep. Deze kast dient bereikbaar te zijn vanuit de openbare ruimte. De kast is 1.250 mm hoog, 1.945 mm breed en 335 mm diep en heeft inlaten vanuit de onderzijde/ondergrond. De specificaties zijn te downloaden via de website van Nieuw Delft.

7.3 Waterhuishouding en drainage

Voor de beheersing en regulering van de waterhuishouding op de kavel dient voor zover nodig een goed functionerend drainagestelsel door de koper te worden aangelegd en door de eigena(a)r(en)/bewoners/VvE te worden onderhouden. Dit dient ervoor te zorgen dat de grondwaterspiegel op een niveau blijft waarbij geen wateroverlast of schade ontstaat. Of aangesloten kan worden op het hemelwaterriool zal nader bezien moeten worden in overleg projectorganisatie Nieuw Delft.

In de omgeving ligt het waterpeil op ongeveer – 1.50 m NAP (het water van de Nieuwe Gracht maakt onderdeel uit van de Hoge Abtswoudsepolder). De koper dient zelf de feitelijke grondwaterstand vast te stellen door middel van het plaatsen van peilbuizen. Verder is via https://wareco-delft-public.munisense.net/ de grondwaterstand in Delft op te vragen. De koper dient rekening te houden met een mogelijke stijging van het grondwaterpeil als gevolg van de stopzetting van de grondwateronttrekking in Delft Noord. De gevolgen hiervan zijn voor rekening en risico van de koper.

7.4 Riolering

Het rioolstelsel in Delft is een zogenaamd 'gescheiden stelsel' wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden wordt afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

a. *Vuilwaterriolering voor fecaliën en huishoudwater:*
   toilet, keuken, was- en badwater;
   Dit water wordt via het vuilwaterrioolstelsel afgevoerd naar de rioolzuivering. Een aanvraag voor rioolaansluitingen kan worden gedaan via www.delft.nl/wonen/wonen-delft/riool-en-water/rioolaansluiting-aanvragen. Er kan enkel een vuilwateraansluiting verkregen worden. De kosten voor de aansluitingen zijn voor de koper. Ook wijzigingen in de gerealiseerde ondergrondse infra zijn voor kosten van de koper. Aansluiting op het vuilwaterriool kan voor de zelfbouwkavels H01-03, PZ09 en PZ10-1X alleen via de oostzijde (parkzijde) of Van Steenwijckplaats en voor de kavels GZ03-07 alleen via de westzijde (zijde Nieuw Gracht). De rioleringstekening is te vinden onder de downloads op de website van Nieuw Delft. Dit is een indicatieve tekening en gebruik hiervan is voor eigen rekening en risico van de koper.
b. *Hemelwater*:
   Regenwater dat rechtstreeks op de daken en trottoirs en wegen neerkomt. Dit water komt in principe in de hemelwaterafvoer terecht.
   Hemelwater dat buiten het perceel valt en niet direct geïnfiltreerd wordt, wordt onder andere via kolken naar open water afgevoerd. Hemelwater dat binnen het perceel valt dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden verwerkt en bijvoorbeeld door een vegetatiedak(en) en binnentuin(en) worden geïnfiltreerd dan wel vastgehouden. Het overschot wordt vertraagd afgevoerd naar het open water dan wel geïnfiltreerd in de bodem van het aangrenzende park. Afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte ter plaatse van verharding kan door toepassing van een goot. Voor voorbeelden wordt verwezen naar de downloads op de website van Nieuw Delft.

De ontwikkelingen van H01-03, PZ09 en PZ10-1X mogen met HWA[6] en DWA alleen aansluiten op het gemeentelijke stelsel aan de oostzijde (Parkzijde). De ontwikkelingen van GZ03-07 dienen aan te sluiten op het gemeentelijk stelsel aan de westzijde (Nieuwe Gracht). De keuze van de aansluitlocatie hangt af van de beoogde aansluithoogte en dient in overleg met de constructeur te worden besloten. De aanvraag voor de aansluiting op het vuilwaterriool en afvoer van hemel- en straatwater loopt via de gemeente Delft (afdeling Beheer) met een daarvoor bestemd aanvraagformulier. Voor nadere informatie kunt u terecht op de site: www.delft.nl/wonen/wonen-delft/riool-en-water/rioolaansluiting-aanvragen. De kosten voor deze aansluitingen zijn voor de koper. Zie ook hoofdstuk 6.2 *klimaatadaptie inclusief water*.

7.5 Sonderen en funderen

In Delft kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. De koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig laten uitvoeren van het noodzakelijke sonderingsonderzoek. De gevolgen van het niet dan wel niet tijdig uitvoeren hiervan komen voor rekening en risico van koper. De grond mag in principe pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden, maar voor het maken van sonderingen vóór levering van de grond kan, mits vooraf afgestemd met projectorganisatie Nieuw Delft en onder bepaalde voorwaarden, een uitzondering worden gemaakt.
Het is voor kopers van de kavels aan de park- en hofzijde verplicht om een gezamenlijke fundering te ontwerpen. De kavelaars geven daarbij gezamenlijk opdracht aan één constructeur om de fundering te ontwerpen.

---

6 Gelet op de klimaatadaptatie is het van belang zoveel mogelijk regenwater te gebruiken en/of te infiltreren in plaats van zo snel mogelijk af te voren naar het HWA-riool. Onderzocht moet worden of het overschot aan regenwater geïnfiltreerd kan worden in het aangrenzende Van Leeuwenpark.

Dit zal via het kopersoverleg met projectorganisatie Nieuw Delft worden afgestemd. Dit zorgt voor versnelling in het proces, kostenbesparing en een soepele vergunningsaanvraag bij ProRail. Het collectief ontwerpen van de fundering impliceert niet rechtstreeks dat het ook collectief wordt uitgevoerd. Dat is wel ons uitdrukkelijke advies. Dit advies geldt ook voor de groepskavels aan de Nieuwe Gracht.

7.6 Beperkingen spoortunnel

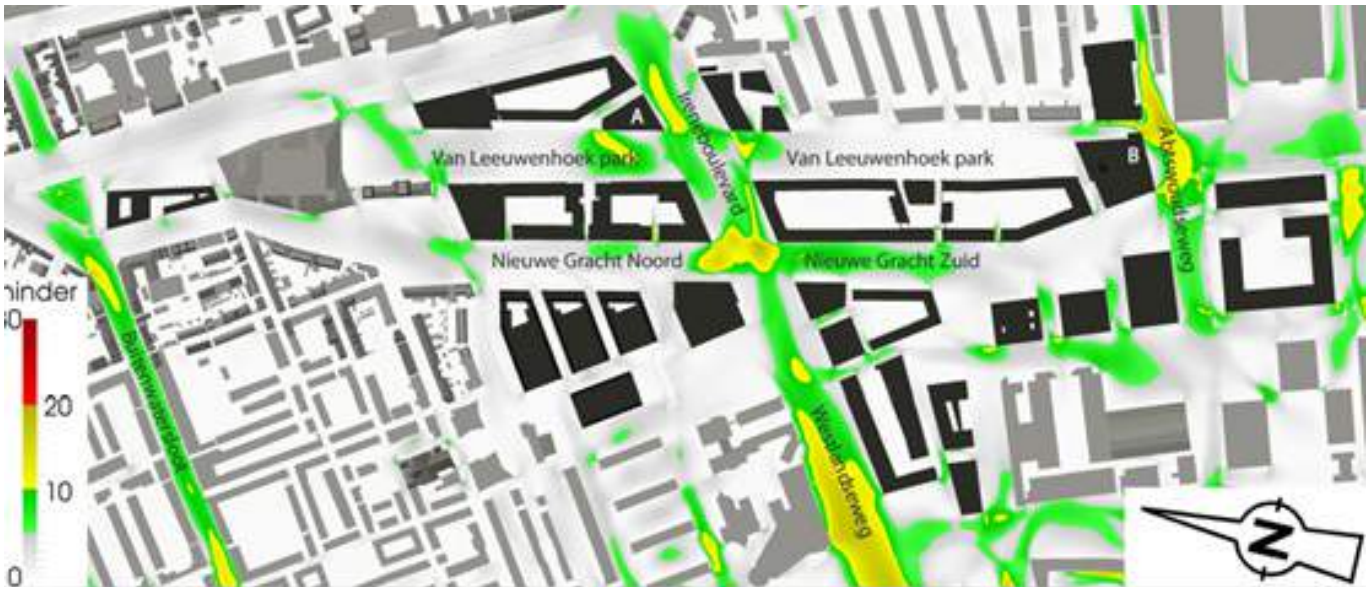
Onder het Van Leeuwenhoekpark ligt een spoortunnel. Voor het bouwen nabij een spoorweg is een vergunning op grond van artikel 19 en 20 van de Spoorwegwet vereist. In Bijlage 16 en in de downloads op de website van Nieuw Delft zijn de op dit moment relevante stukken hieromtrent opgenomen. Projectorganisatie Nieuw Delft faciliteert het contact tussen de kavelkopers en ProRail. Het proces van aanvragen van de vergunning bij ProRail wordt begeleid vanuit het kopersoverleg. De koper is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag en de vergunningverlening door ProRail. Koper stelt hiervoor gezamenlijk één contactpersoon (bouwbegeleider) aan om dit tebegeleiden. Ook raadt projectorganisatie Nieuw Delft koper aan om een externe adviseur in te schakelen voor deze aanvraag. Veel kavels in Nieuw Delft hebben met behulp van dezelfde adviseur van Movares deze vergunning aangevraagd. Dit versnelt de procedure en voorkomt onnodige verrassingen. De kosten voor deze adviseur zijn voor de koper(s). In de vergunning kunnen voorschriften worden opgenomen. Het doel van deze vergunning – en de voorschriften in deze vergunning – is om ervoor te zorgen dat het spoor veilig en ongestoord gebruikt kan worden en om de financiële belangen van de Staat te beschermen. Bouw(werkzaamheden) zonder deze vergunning, of in strijd met de voorschriften, zijn verboden. Voor het bouwen op of nabij de spoortunnel in Delft gelden tevens aanvullende voorschriften. De hoofdlijnen van deze aanvullende voorschriften zijn opgenomen in het rapport Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft, dat te downloaden is op de website van Nieuw Delft. Het rapport heeft tot doel zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen rond de beperkingen vanuit de Spoortunnel, maar is slechts informatief en heeft geen publiekrechtelijke status of privaatrechtelijke rechtsgevolgen. 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, daarbij dient u wel boven de maximale ontgravingsdiepte te blijven. Ook bestaat er een kans op trillinghinder als gevolg van de aanwezigheid van de tunnel. Prorail kan hier nadere informatie over verschaffen. Koper moet zelf voor eigen rekening en risico alle maatregelen treffen om het bouwplan te kunnen realiseren en om trillinghinder (zoveel mogelijk) te voorkomen en moet rekening houden metalle wettelijke vereisten en voorschriften terzake.
Als u hier in de ontwerpfase geen rekening mee houdt is het mogelijk dat uw gebouw in de bouwfase en daarna in de bewoningsfase dan mogelijk overlast ervaart wanneer een trein in de tunnel passeert.
Op onze website www.nieuwdelft.nl staat een praktische rapportage die als handreiking dient voor het ontwerpproces en zo de kans op overlast tot een minimum beperkt.
Momenteel is de rijksoverheid bezig om de Omgevingswet in te voeren. Vooralsnog staat deze datum gepland op 1 januari 2024, dit is echter nog niet zeker. Indien de Omgevingswet wordt ingevoerd, zal dit mogelijk consequenties hebben voor eventuele vergunningen en ontheffingen zoals de artikel 19 Spoorwegwet-vergunning. U dient zich hier zelf van te vergewissen.

7.7 Windhinder

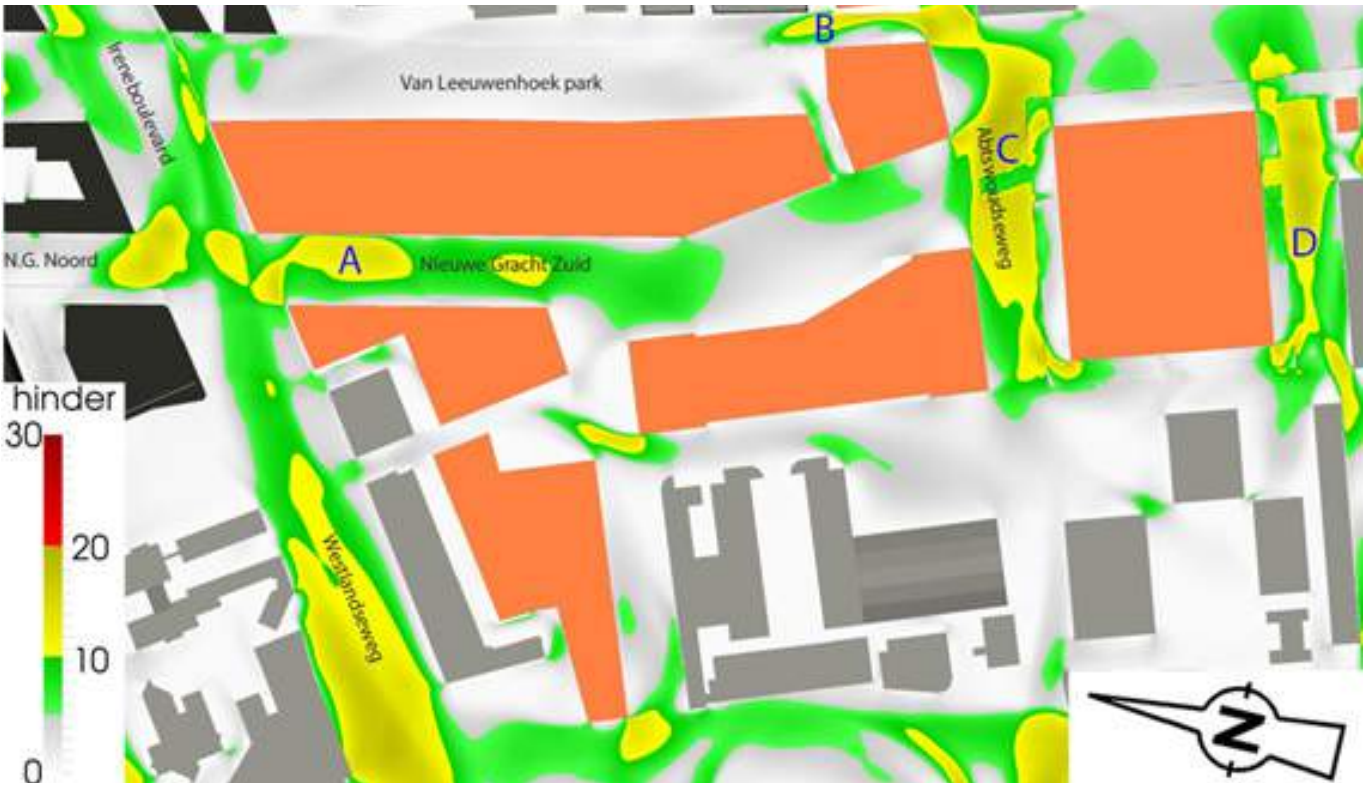
Er is een oriënterend windhinderonderzoek in opdracht van projectorganisatie Nieuw Delft uitgevoerd op basis van het stedenbouwkundig plan en de volumes van het vigerende bestemmingsplan Nieuw Delft, zuidelijke velden. Op basis hiervan kan worden vastgesteld voor welke hogere gebouwen binnen het plangebied er een nader windhinderonderzoek in opdracht van de koper dient te worden uitgevoerd. Dit is voor de zelfbouwkavels op veld 6 zuid niet aan de orde. Zie voor de grafische weergaven van het onderzoek Figuur 6 en 7.

7.8 Bouwlogistiek

De indeling van de bouwplaats is afhankelijk van het tijdstip van de bouw en de dan beschikbare ruimte. Het huidige uitgangspunt is dat er voor de zelfbouwkavel beperkte ruimte is op het beschikbare bouwterrein. De kavelkopers in veld 6 dienen rekening te houden met de gelijktijdige bouw van de overige plannen in veld 6 zuid. Daarnaast is het naar verwachting niet mogelijk te parkeren op de bouwlocatie voor personeel. Gedurende de optieperiode wordt onderzocht of de fasering van de uitvoering nog geoptimaliseerd kan worden. We verwachten op basis van eerdere ervaringen met zelfbouw dat u circa eind 2024 zover bent dat u kunt starten met de bouw. U zult dan gelijktijdig met de overige bebouwing van veld 6 zuid aan het bouwen zijn. Afhankelijk van de bouwsnelheid van de omliggende velden kan er, na realisatie van uw woning, sprake zijn van een tijdelijke situatie die circa 9-12 maanden kan duren waarbij u nog geen gebruik kan maken van het Van Leeuwenhoekpark of de Van Steenwijckplaats in hun



Figuur 6: Het te verwachten windklimaat in de geplande bebouwingssituatie, beoordeeld volgens de NEN 8100



Figuur 7: Windklimaat met maximale benutting zuidelijke ontwikkelingsvelden, beoordeeld volgens de NEN 8100

definitieve vorm. Deze termijn is indicatief. Ook de realisatie van de collectieve binnentuin is afhankelijk van het bouwtempo van de ontwikkelingen aan de Nieuwe Gracht.
Aanvullend zijn de uitgangspunten voor de bouwlogistiek aangegeven in het BLVC-plan Kader (Bijlage 17) dat tevens als bijlage bij de Koop- en realisatieovereenkomst wordt gevoegd. Alvorens tot uitvoering wordt overgegaan, zal de koper van de kavel een BLVC-plan Realisatie ter goedkeuring aan project-organisatie Nieuw Delft moeten voorleggen. Dit is een voorwaarde om te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden en dit zal in de Koop- en Realisatieovereenkomst worden opgenomen. Tevens zal projectorganisatie Nieuw Delft een coördinatieoverleg faciliteren waar de koper/zijn aannemer aan deel dient te nemen. Hierin worden de diverse bouwprojecten die van invloed kunnen zijn op het bouwproject van de koper op elkaar afgestemd.
De indeling van de bouwplaats is afhankelijk van het tijdstip van de bouw en de dan beschikbare ruimte: dit zal via het coördinatie-overleg worden besproken.

8. GRONDPRIJZEN

De grondprijzen voor veld 6 zuid zijn gemiddelde grondprijzen en zijn onder meer bepaald op basis van de grondwaarde die hoort bij de mogelijke functies en de bebouwingsmogelijkheden, die volgen uit de bouwenvelop in Bijlage 01.

Zaken zoals de gezamenlijke tuin, de Delftse stoep en de afmeting van de privétuin 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 bouwkavel: het gebied waarop de woning en de achtertuin gelegen zijn, exclusief de Delftse stoep en exclusief de gemeenschappelijke tuin. De Delftse stoep wordt wel eigendom van de kavelkoper. De gemeenschappelijke tuin komt in vol eigendom van de omliggende eigenaren.

Indien het programma in samenstelling van functies verandert ten opzichte van de bouwregels volgens de bouwenveloppen dan zal de minimale grondprijs worden verhoogd aan de hand van de uitgangspunten waarmee de minimale grondprijs is berekend. Dit gebeurt dan op basis van prijspeil 1 januari 2023, verhoogd met de CPI-index. De oorspronkelijke grondprijs zal nooit worden verlaagd bij programma- en/of planaanpassingen.

Uitgangspunten bij deze grondprijsniveau zijn de volgende:
- Prijzen zijn per m2 voor bouwrijpe grond;
- Prijzen zijn exclusief de eventuele parkeerplaats in veld 6.4;
- De prijs voor een af te nemen parkeerplaats in veld 6.4 bedraagt € 40.000,- incl. btw;
- Prijzen zijn inclusief 21% btw;
- Prijspeil 1 januari 2023;
- Jaarlijkse index per 1 januari geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI), alle huishoudens. Valt de leveringsdatum na 31-12-2023 dan wordt er geïndexeerd.

Figuur 8: Kavelnummers veld 6 zuid

Kavels	Grondprijs incl. BTW	Eenheid
Hofkavels HZ01-03	€ 1.975,-	m²
Groepskavel parkzijde PZ09	€ 2.132,-	m²
Parkkavels PZ10-1X	€ 2.133,-	m²
Groepskavels grachtzijde GZ03-07	€ 2.270,-	m²

9. PLANNING

Op basis van opgedane ervaringen bij de eerdere zelfbouwvelden is een (globale) planning opgesteld, zie Tabel 5 en Bijlage 18. Deze planning is indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Het is de ambitie om in 2023 tot een Koop– en Realisatieovereenkomst te komen.

Het gebouw dient uiterlijk 31 december 2025 opgeleverd te zijn, zodat de bouwplaats vrij komt om het zuidelijke deel van het Van Leeuwenhoekpark aan te leggen.

Tabel 5: Indicatieve planning

Onderwerp	Datum
Aanbieding kavelpaspoort	December 2022
Kavelkiesdag	1 april 2022
Koopovereenkomst	22 juni 2023
Definitief ontwerp	Februari 2024
(Omgevings)vergunningen	Mei 2024
Levering kavel	Mei 2024
Start bouw vanaf en uiterlijk	Juni 2024 – december 2025

10. UITGIFTESTRATEGIE EN LOTING

Projectorganisatie Nieuw Delft verkoopt de zelfbouwkavels in veld 6 rechtstreeks aan de toekomstige bewoners. Dit kavelpaspoort maakt contractueel onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden bij de grondverkoop.

Zelfbewoningsplicht

In de verkoopvoorwaarden is ook een zelfbewonings-verplichting opgenomen. Dit betekent dat de (beoogd) kavelkoper zelf ook het uiteindelijke gebouw dient te betrekken en voor een periode van twee jaar niet mag verkopen of verhuren. Deze verplichting is ingesteld om speculatieve verwerving van de zelfbouwkavels te voorkomen. Het staat deze perso(o)n(en) wel vrij om binnen deze 2 jaar de woningen/ruimtes e.d. aan anderen aan te bieden (binnen zijn pand), zolang hij/zij er zelf ook gaat wonen / werken. Na 2 jaar vervalt de zelfbewoningsverplichting.

Verkoop

De kavels worden verkocht aan een particulier of een groep particulieren tezamen. Bij inschrijving moeten groepskavelaars (PZ09 en GZ03-07) een inschrijving van de KvK hebben en een (onderhandse) oprichtingsakte van de vereniging. Dit kan een zelf opgesteld document zijn waarin staat dat de leden een vereniging oprichten, met naam, doel en bestuur, ondertekend door alle leden.
Bij het sluiten van de koopovereenkomst moeten de groepen dan een formele vereniging zijn, waarvan de statuten zijn vastgelegd in een notariële akte.

Inschrijving, Kavelkiesdag en optie

Gedurende de periode van vrijdag 10 maart 2023, 08.00 uur tot en met zondag 26 maart 2023, 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 tussen individuele kavels (H01-03, PZ10-1X) die door de kleinere schaal uitermate geschikt zijn voor individuele kavelkopers. Daarnaast zijn er zes grotere groepskavels (PZ09 en GZ03-07). Deze zes kavels zijn door de grotere afmetingen uitermate geschikt voor groepen.
Om dubbele inschrijvingen te voorkomen worden ook (levens)partners c.q. beoogd medebewoner(s) en beoogde samenwerkingspartners (in een groep) geregistreerd bij de inschrijving.

Uitgifteproces

De twee type kavels hebben elk hun eigen proces en loting. Voor elk van de twee kaveltypen 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 meeloten voor de twee verschillende type kavels (groepskavels óf individuele kavels), maar uiteindelijk slechts één optie nemen. Het is niet mogelijk om een optie te nemen op een groepskavel en 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 uitgegeven). De drie hofkavels (H01-03) hebben een vaste maat, net als de groepskavels (PZ09 en GZ03-07). 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 1 april 2023.
Aan tafel komen en een optie nemen op een kavel, betekent het voldoen van de optievergoeding van € 825,- per huishouden, die van de koopprijs wordt afgetrokken bij afname van de kavel.

Bij een groep die bestaat uit bijvoorbeeld vier huishoudens, wordt dus vier maal € 825,- afgerekend. Als u na het nemen van een optie 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 koopovereenkomst dat u vooraf kunt downloaden en uitgereikt krijgt. Na twaalf 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 (PZ10-1X)

De maatvoering van de individuele parkkavels is flexibel en dient binnen de bouwenvelop gekozen te worden met een zogenaamde 'kavelij'. Dit betekent dat de kavelbreedte gekozen kan worden per strook van 0,3 meter breedte. Er moet te allen tijde een courante restmaat overblijven van minimaal 6,0 meter of een veelvoud daarvan. De diepte van de kavels is vast, inclusief privétuin. Zolang de individuele uitstraling gehandhaafd blijft, kunnen er ook meerdere woningen worden gerealiseerd op de kavel (met een maximum van drie woningen).

Individuele hofkavels (H01-03)

De maatvoering van de drie hofkavels is vast, inclusief privétuin. Zolang de individuele uitstraling gehandhaafd blijft, kunnen er ook meerdere woningen worden gerealiseerd op de kavel (met een maximum van twee woningen).

Groepskavels (PZ09 en GZ03-07)

De maatvoering van de kavels aan de Nieuwe Gracht is vast, zie Bijlage 04 en 05. Twee weken voor de Kavelkiesdag worden de groepen die zich hebben ingeschreven voor een groepskavel, uitgenodigd voor een intakegesprek met projectorganisatie Nieuw Delft. 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 vier gezinnen/huishoudens en/of een bedrijf in een groep te zijn vertegenwoordigd. Bij inschrijving moeten groepskavelaars (PZ09 en GZ03-07) een inschrijving van de KvK hebben en een (onderhandse) oprichtingsakte van de vereniging. Dit kan een zelf opgesteld document zijn waarin staat dat de leden een vereniging oprichten, met naam, doel en bestuur, ondertekend door alle leden.

Na de optietermijn van twaalf weken (die eindigt in juni 2023) dient de optie te worden omgezet naar een koopovereenkomst. De groep moet op dat moment wel voldoen aan de volgende voorwaarden, anders wordt er geen koopovereenkomst gesloten:

1. Er moet een vereniging zijn met een bestuur en gegadigden (in geval van een groep), waarbij de statuten zijn vastgelegd in een notariële akte.
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 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 = mee loten. De inschrijfperiode is van vrijdag 10 maart 2023, 08.00 uur tot en met zondag 26 maart 2023, 24.00 uur. Inschrijven gebeurt via een online formulier op de website www.nieuwdelft.nl. Te late en incomplete inschrijvingen doen niet mee. De loting wordt verricht door een plaatselijke notaris. De loting is niet openbaar en hierover wordt niet gediscussieerd.
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 vrijdag 31 maart 2023 (de dag voor de Kavelkiesdag).
5. Er is bij de loting geen onderscheid tussen inschrijvers: alle tijdige en complete inschrijvingen zijn gelijkwaardig.
6. Per gezin/huishouden/groep (van meerdere huishoudens), kunt u zich voor beide lotingen één 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 één 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 vier gezinnen/huishoudens in de groep is vier maal kans). Dit principe geldt niet voor de loting voor de individuele kavels (H01-03 en PZ10-1X). Daarbij geldt één (geldige) inschrijving is één kans.
9. De optie-uitgifte voor de kavels vindt volgtijdelijk plaats: als eerste de groepskavels, 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 (PZ10-1X) 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 hebt onderzocht, evenals de gevolgen van een veranderende kavelbreedte voor uw woning of de haalbaarheid.
13. U gaat bij inschrijving voorafgaand aan de Kavelkiesdag op zaterdag 1 april 2023, akkoord met het betalen van een optievergoeding van € 825,- incl. btw per inschrijving en bij een groep per huishouden/gezin bij het aangaan van een optieovereenkomst. Voor uw kavelkeuze op zaterdag 1 april 2023 dient u dit bedrag ter plaatse door middel van een pinbetaling te voldoen. Dit is de enige manier van betalen.
14. Bent u op basis van uw lotnummer aan de beurt om een kavel te kiezen, maar kiest u niet, dan is uw beurt definitief voorbij;
15. Als u niet kunt kiezen conform opgave bij inschrijving en u daarom ook geen keuze maakt, wordt de optievergoeding niet geïnd.

16. De keuze voor de kavel is definitief. Projectorganisatie Nieuw Delft vervaardigt binnen twee weken een definitieve uitgiftetekening als bijlage bij de optieovereenkomst.
17. Ruilen en/of verhandelen van een kavel is niet toegestaan.
18. U moet op de Kavelkiesdag, zaterdag 1 april 2023, persoonlijk aanwezig zijn en een geldig legitimatiebewijs kunnen tonen.
19. 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.
20. 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.
21. Over de loting en uitgifte wordt niet gediscussieerd. Projectorganisatie Nieuw Delft 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. Projectorganisatie Nieuw Delft 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 projectorganisatie Nieuw Delft en wordt hierover niet gediscussieerd.

Specifieke spelregels individuele kavels (H01-03 en PZ10-1X)

1. Voor de parkkavels (PZ10-1X) is de kavelbreedte 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 parkkavel (PZ10-1X) kunt u maximaal drie woningen realiseren. Per hofkavel kunt u maximaal twee woningen realiseren (H01-03).
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 optievergoeding bedraagt €825,- per inschrijving.

Specifieke spelregels groepskavels (PZ09 en GZ03-07)

1. De groepskavels hebben een vaste maat;
2. Op de kavel dient u minimaal vier woningen te realiseren. Het maximum aantal woningen voor de groepswoningen aan de grachtzijde (GZ03-07) bedraagt 18 per kavel. Het maximum aantal woningen aan de parkzijde (PZ09) bedraagt maximaal 12 woningen per kavel;
3. U dient als groep de kavel af te nemen;
4. Een groep dient te bestaan uit minimaal vier huishoudens/gezinnen. Per kavel wordt één optie uitgegeven, dus aan de groep als geheel.
5. De optievergoeding bedraagt €825,- per huishouden/gezin in de groep. Dus als de groep uit bijvoorbeeld vier gezinnen/huishoudens bestaat, wordt er vier maal € 825,- afgerekend.

11. RUIMTELIJKE ORDENING EN BEELDKWALITEIT

In november 2013 is het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP) Nieuw Delft door de gemeente vastgesteld, waarin het beleid voor de ontwikkeling van het totale plangebied is verwoord. Het IOP is voor dit veld uitgewerkt in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Nieuw Delft, zuidelijke velden. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Voor de programmatische ruimte aan kantoren in Nieuw Delft is een herziening voor het gehele plangebied van Nieuw Delft vastgesteld. Deze heeft inhoudelijk geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veld 6 zuid.

De bouwenveloppen horend bij dit kavelpaspoort passen binnen het vigerende bestemmingsplan Nieuw Delft, zuidelijke velden. Zie www.ruimtelijkeplannen.nl voor het bestemmingsplan en bijhorende onderzoeken.
Voor de ontwerpen in het Van Leeuwenhoekkwartier is de Welstandsnota uit november 2013 van toepassing. Veld 6 zuid valt binnen het gebied waar Bijzonder welstandsniveau (roze gebieden op de kaart) van toepassing is. Voor dit gebied gelden alledrie de welstandscriteria. De Welstandsnota is te downloaden op de gemeentelijke website:
www.delft.nl/wonen/bouwen/welstand/welstandsnota

12. KWALITEITSKETEN

Bij de totstandkoming van dit kavelpaspoort is de bouwenvelop door projectorganisatie Nieuw Delft aan de AOK (Adviescommissie Omgevingskwaliteit) ter advisering voorgelegd. Gedurende het ontwerpproces zal de stedenbouwkundig supervisor samen met projectorganisatie Nieuw Delft de uitwerking van het ontwerp binnen de regels van het kavelpaspoort (incl. bijlagen) toetsen en bewaken.

Het ontwerp zal twee keer aan de AOK worden gepresenteerd; in de fase tussen schetsontwerp en voorlopig ontwerp en in de fase van definitief ontwerp. Ten slotte zal het uitgewerkte bouwplan aan de AOK ter advisering worden voorgelegd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

BIJLAGEN

INHOUD

1.	Bouwenvelop	34
2.	Relatieschema betrokken partijen zelfbouw ontwerp	64
3.	Werkdocument beeldkwaliteit VLHK	65
4.	Kavelkaart Veld 6 zuid	66
5.	Kavelkaart Veld 6 zuid – uitgifte	67
6.	Kavelkaart Veld 6 zuid – openbare ruimte	68
7.	Verdeelsleutel collectieve tuin	69
8.	Hangende verlichting	70
9.	Factsheet bodemenergiesystemen	71
10.	Definitie bouwrijp Veld 6.3 en 6.6	72
11.	Kavelkaart Veld 6 zuid – bouwrijpmaken	73
12.	Memo bodemkwaliteit	74
13.	Veld 6 zuid – ondergrondse objecten	78
14.	Veld 6 zuid – ontgravingsdiepte	79
15.	Masterplan Stedin	80
16.	Handleiding vergunningsaanvraag Prorail	81
17.	BLVC kader Nieuw Delft	86
18.	Proces Zelfbouw	93

Nieuw Delft

Bouwenveloppen Veld 6 Zuid

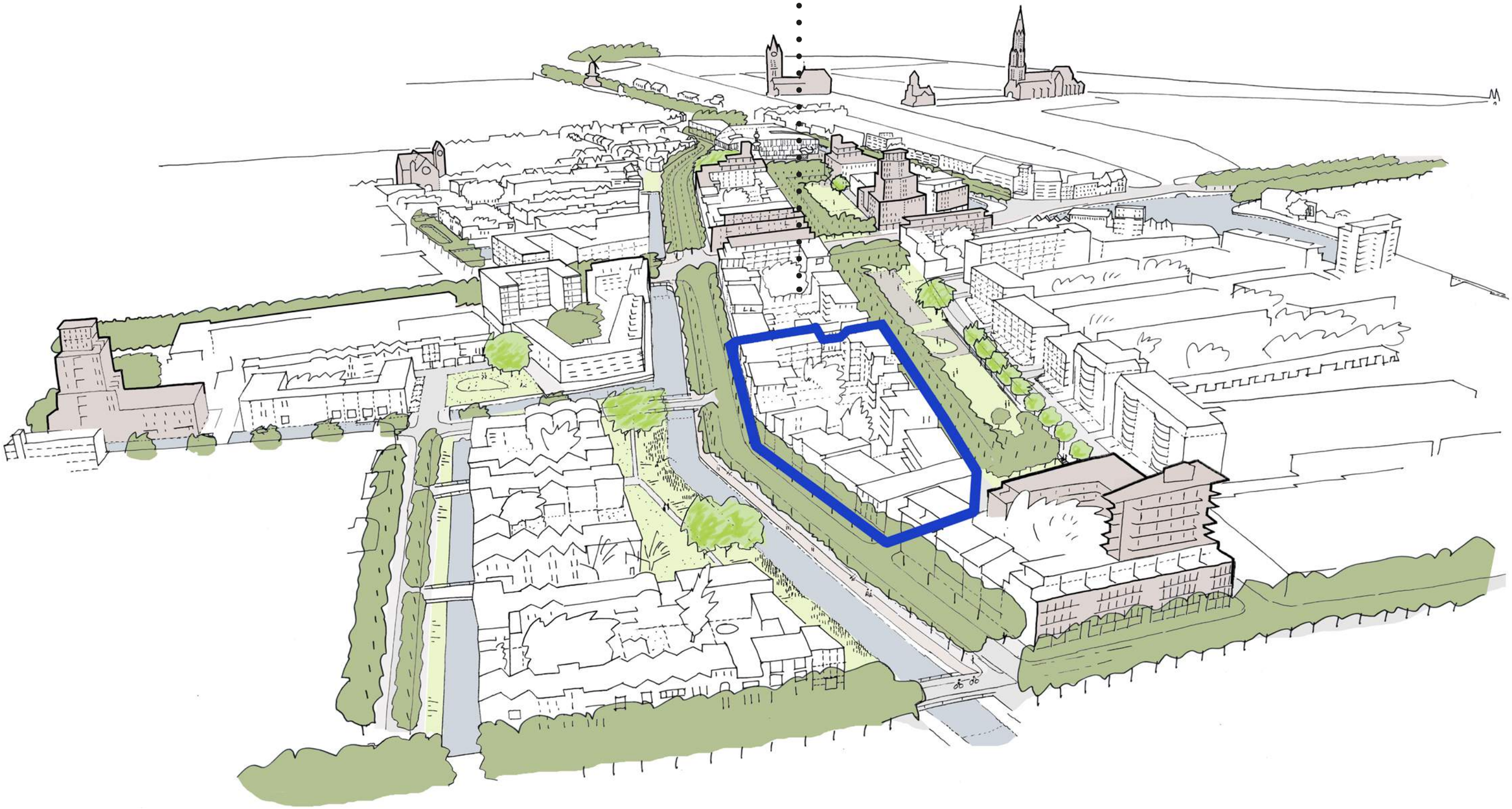
Maart 2023

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.

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

veld 6



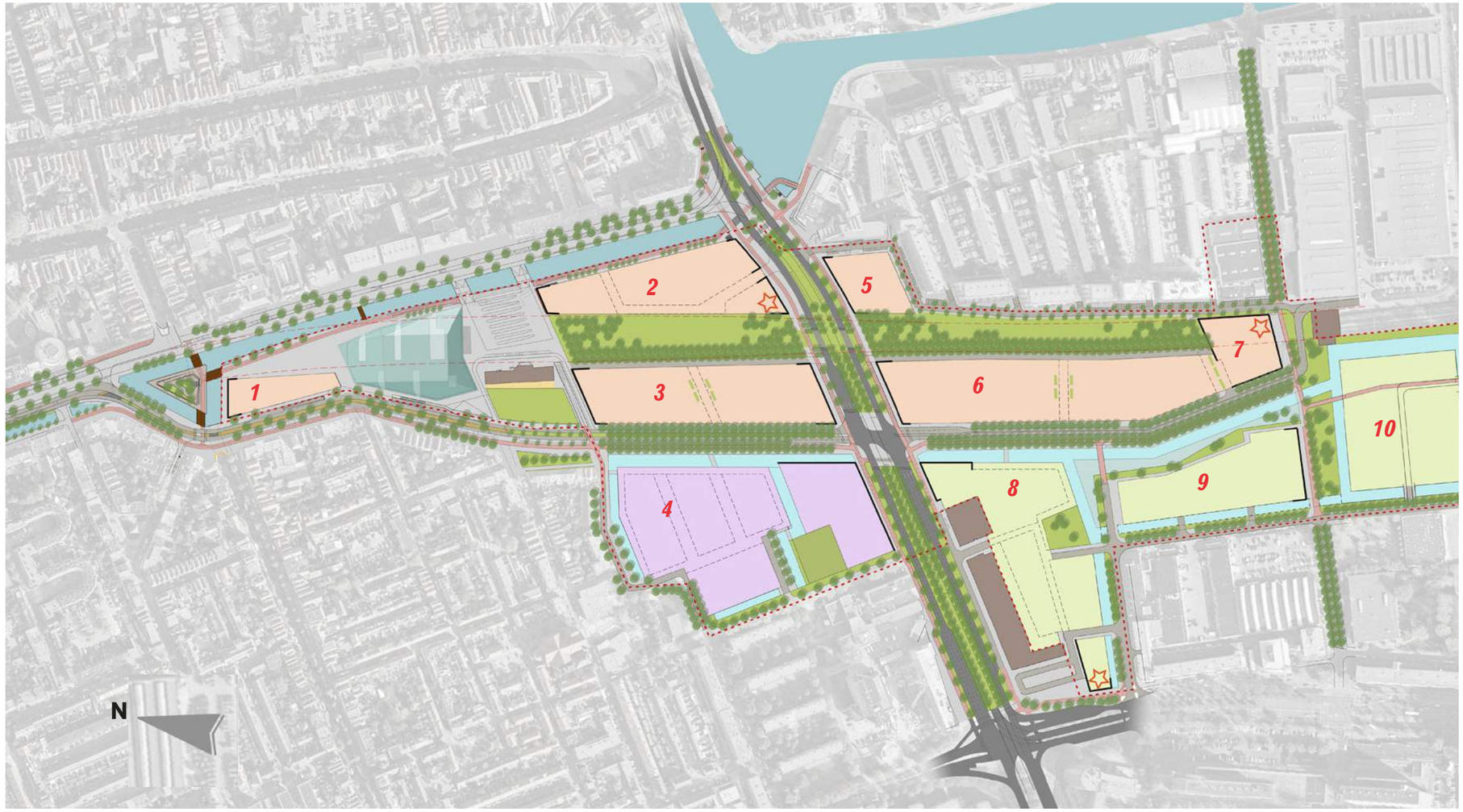
3D-beeld vanuit het zuiden, prijsvraag indiening 2013

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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.

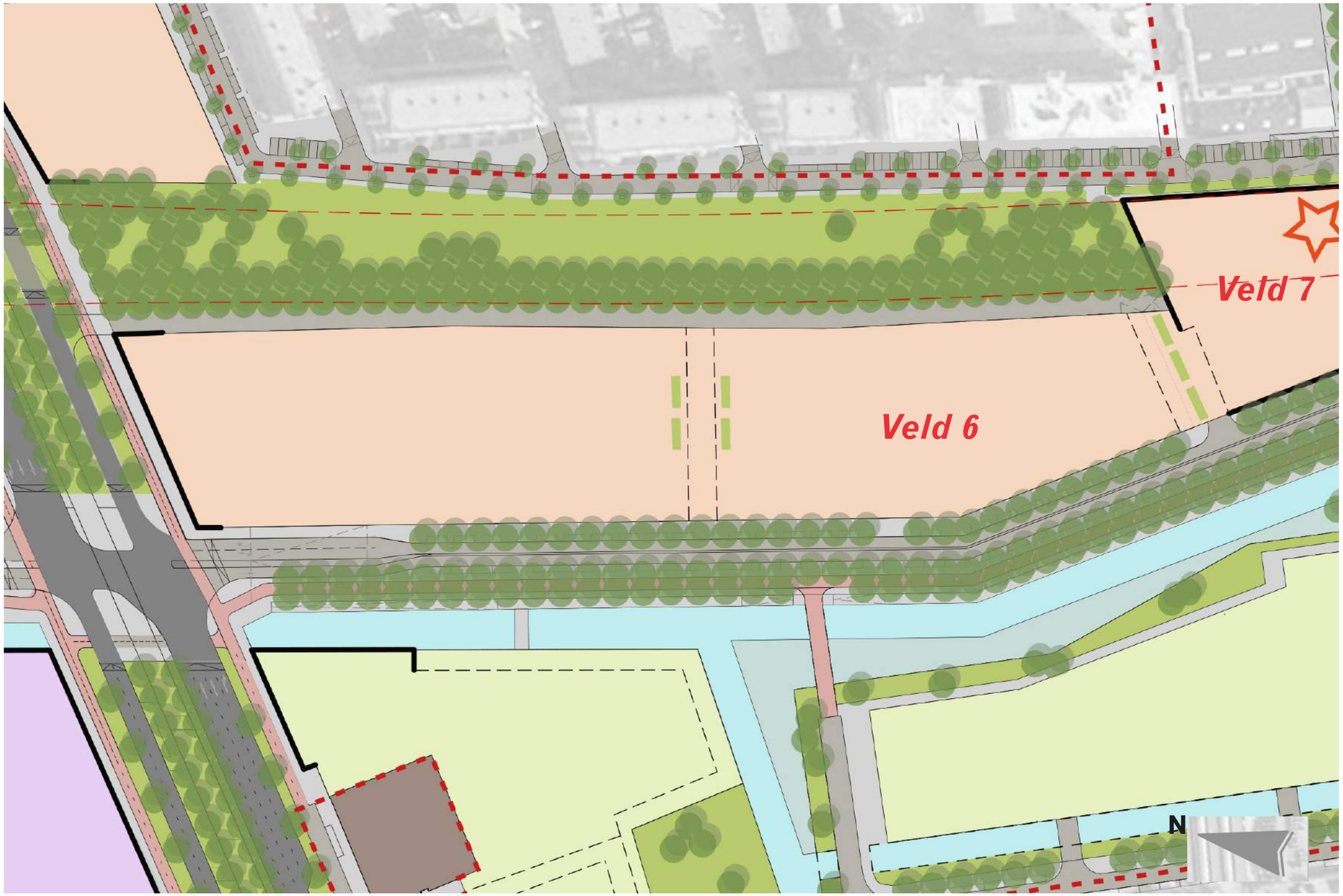
Het plangebied bestaat uit drie herkenbare buurten: het Van Leeuwenhoekkwartier, de Coendersbuurt en de Abtswoudse Hof.

Veld 6 Zuid maakt deel uit van het Van Leeuwenhoekkwartier.



Essentiekaart (bron: IOP, vastgesteld november 2013)

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Uitsnede Essentiekaart (bron: IOP, vastgesteld november 2013)

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

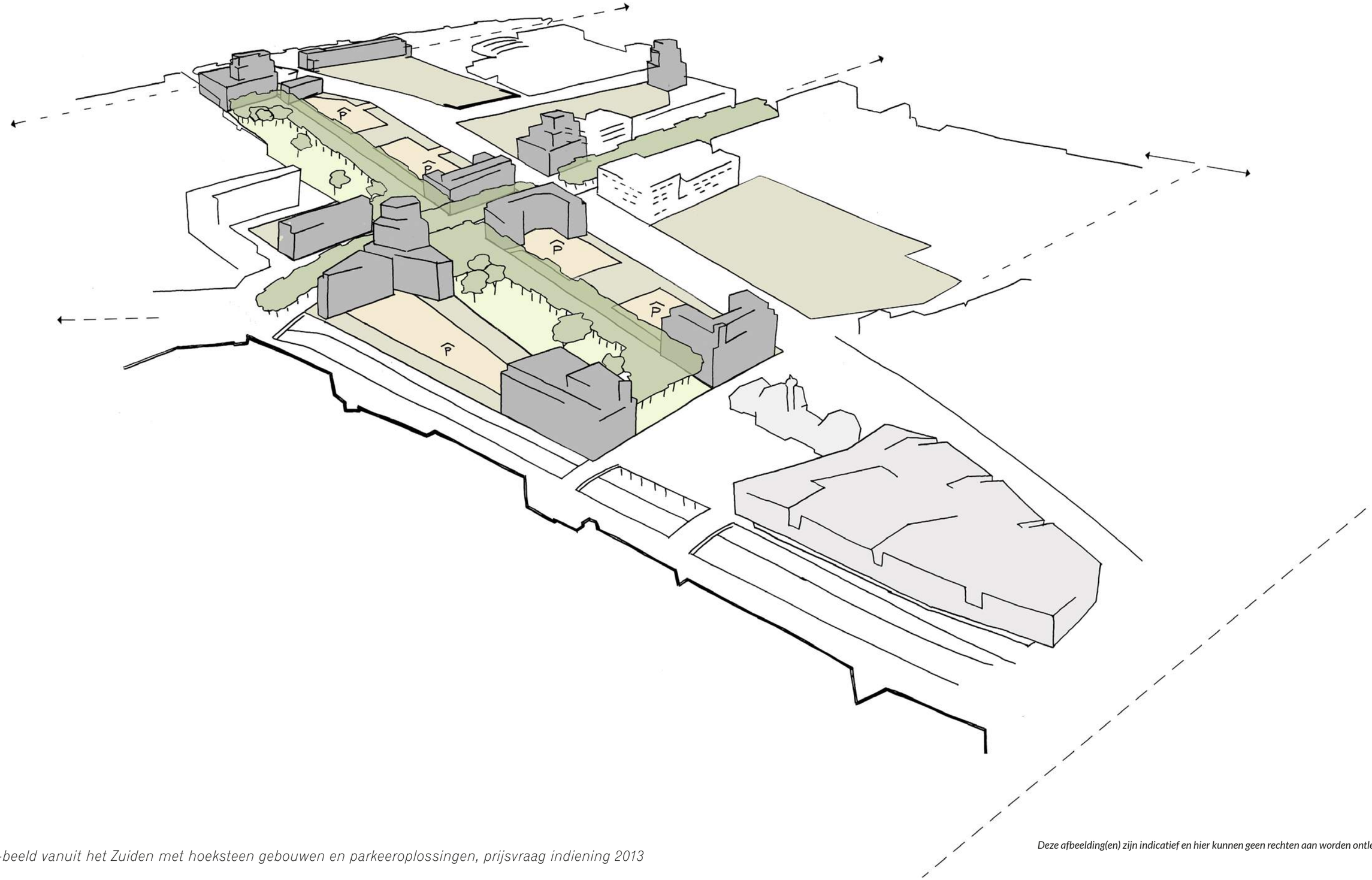
De hoofdstructuur en de programmering van het plan maakt het mogelijk om initiatieven van verschillende programmatische aard en korrelgrootte gelijktijdig te faciliteren. Op basis van ontwikkelingsstrategieën gebaseerd op de specifieke kleur en karakteristiek van de drie plandelen kan, wanneer aan de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

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

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

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

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



3D-beeld vanuit het Zuiden met hoeksteen gebouwen en parkeeroplossingen, prijsvraag indiening 2013

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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.

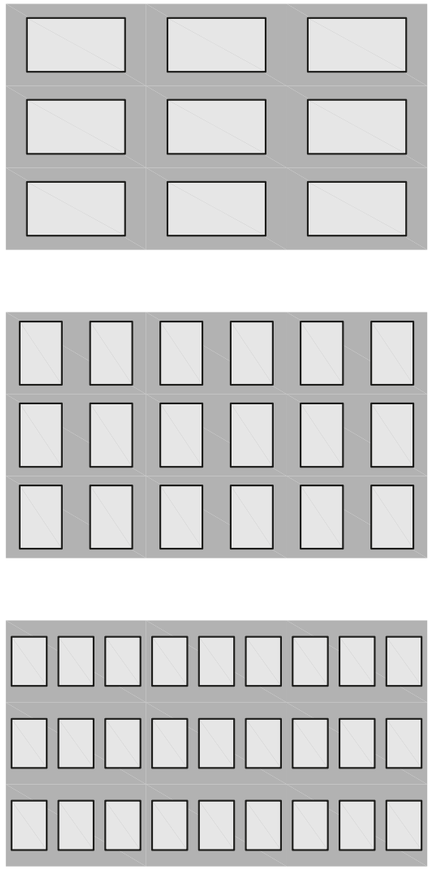
Voor de drie plandelen gelden dezelfde overkoepelende architectonische thema's.
Het historische Delft is een stad met overwegend gemetselde gebouwen ontsloten door monumentale entrees en de karakteristieke "Delftse stoep". Bovenop dit basement bestaat het stadsbeeld uit gemetselde gevelvlakken met grote 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 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 transparantieregel.

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 hoofdmassa 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 buren 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-energie installaties 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

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Regels Beeldkwaliteit, 'Zicht op Delft'.

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

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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 beeldkwaliteit thema'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 bouwenvelop. 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.

Referentieplan 2022

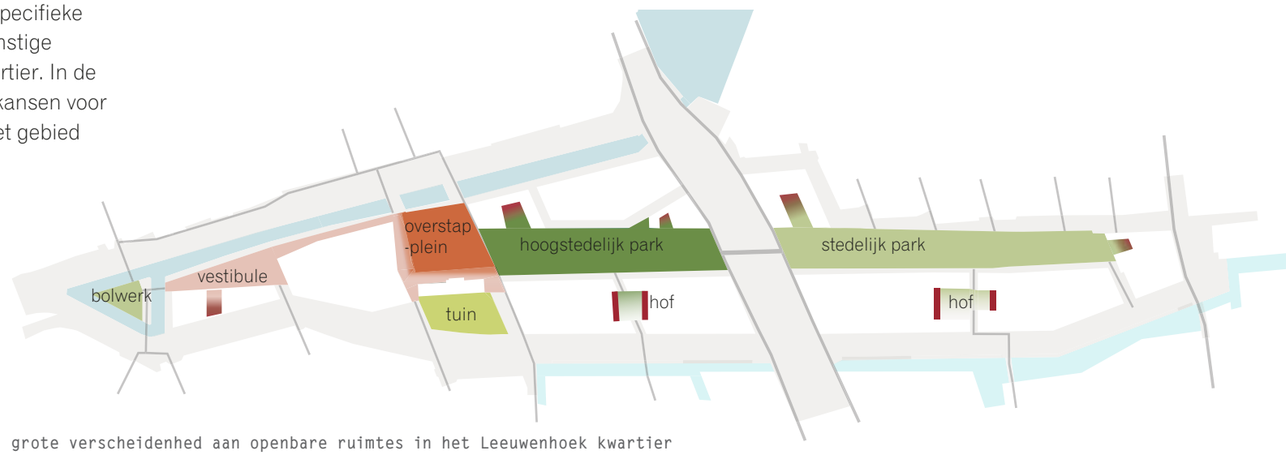
Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Openbare Ruimte
Van Leeuwenhoekkwartier

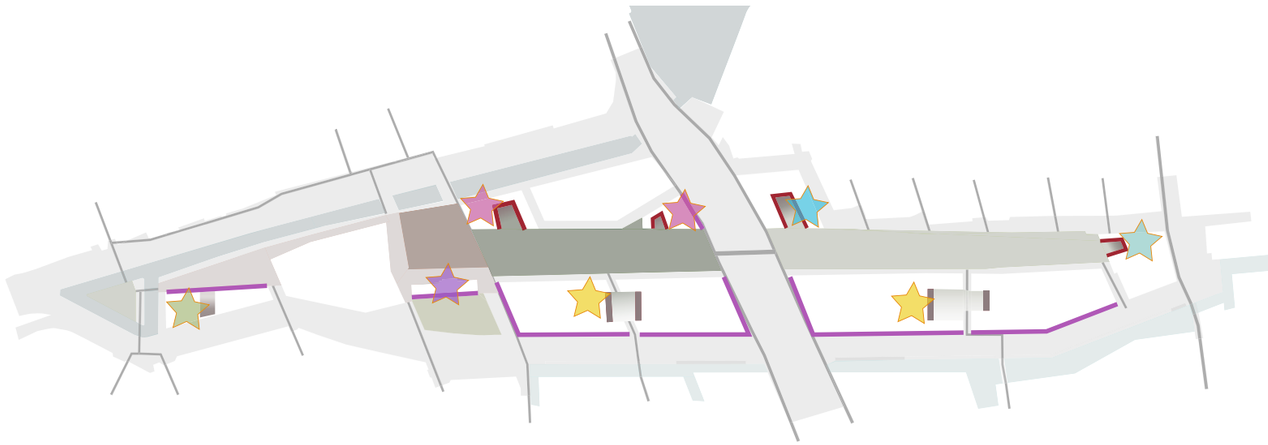
Het netwerk van Nieuw Delft van openbare ruimtes bestaat behalve uit de straten, pleinen en parken van Nieuw Delft uit de overgang naar mogelijk toekomstige (semi) publieke ruimtes in de gebouwen. De openbare ruimte van de stad wordt gekoppeld aan (semi) openbare ruimtes waar divers programma te vinden 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 verscheidenhed 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

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

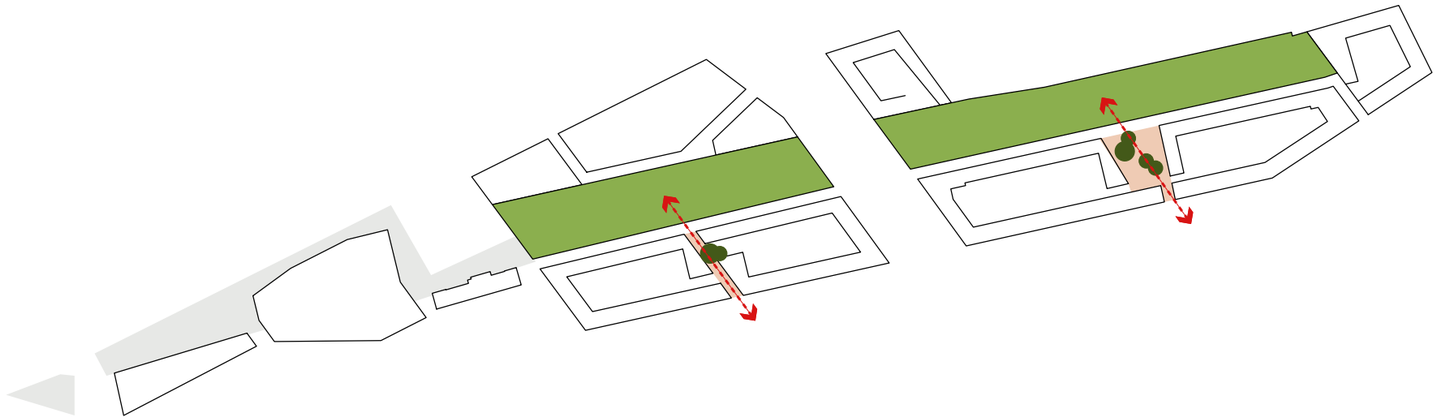
Raamwerk van openbare ruimtes in het Van Leeuwenhoek kwartier (bron: 'Nieuw Delft,City Lounge')

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Uit 'Nieuw Delft, City Lounge'

augustus 2014

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 voortborduurt. 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.

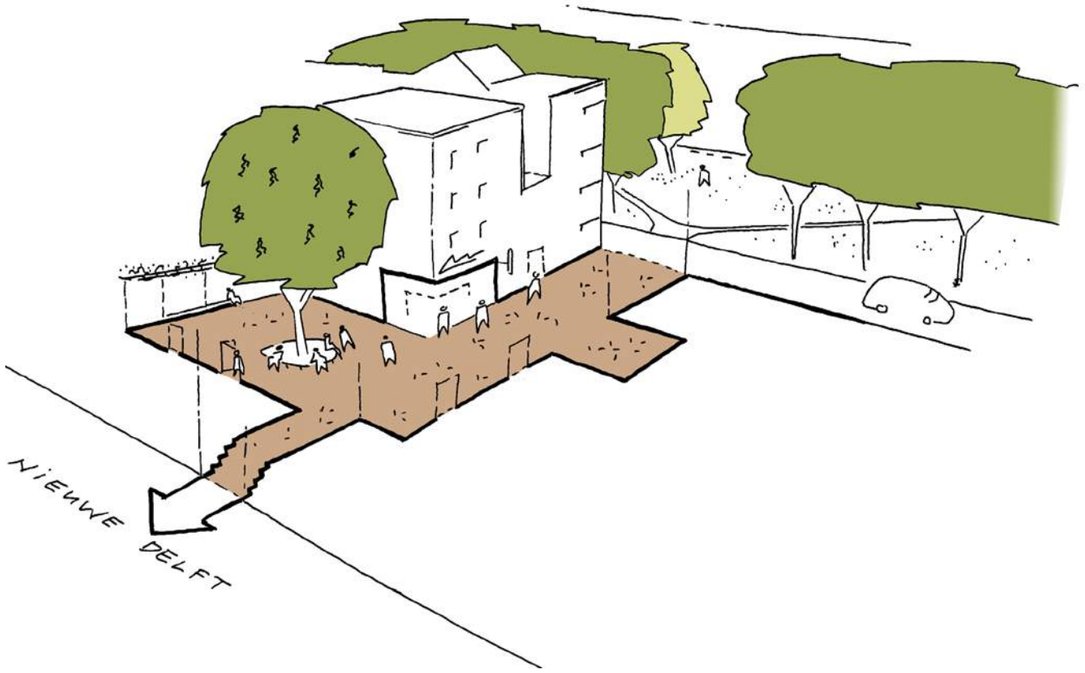
binnenhof, restaurant (referentie, Delft Bagijnhof)

binnenhof, terras

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

binnenhof, terras (referentie Amsterdam, Amsterdams Historisch Museum)

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

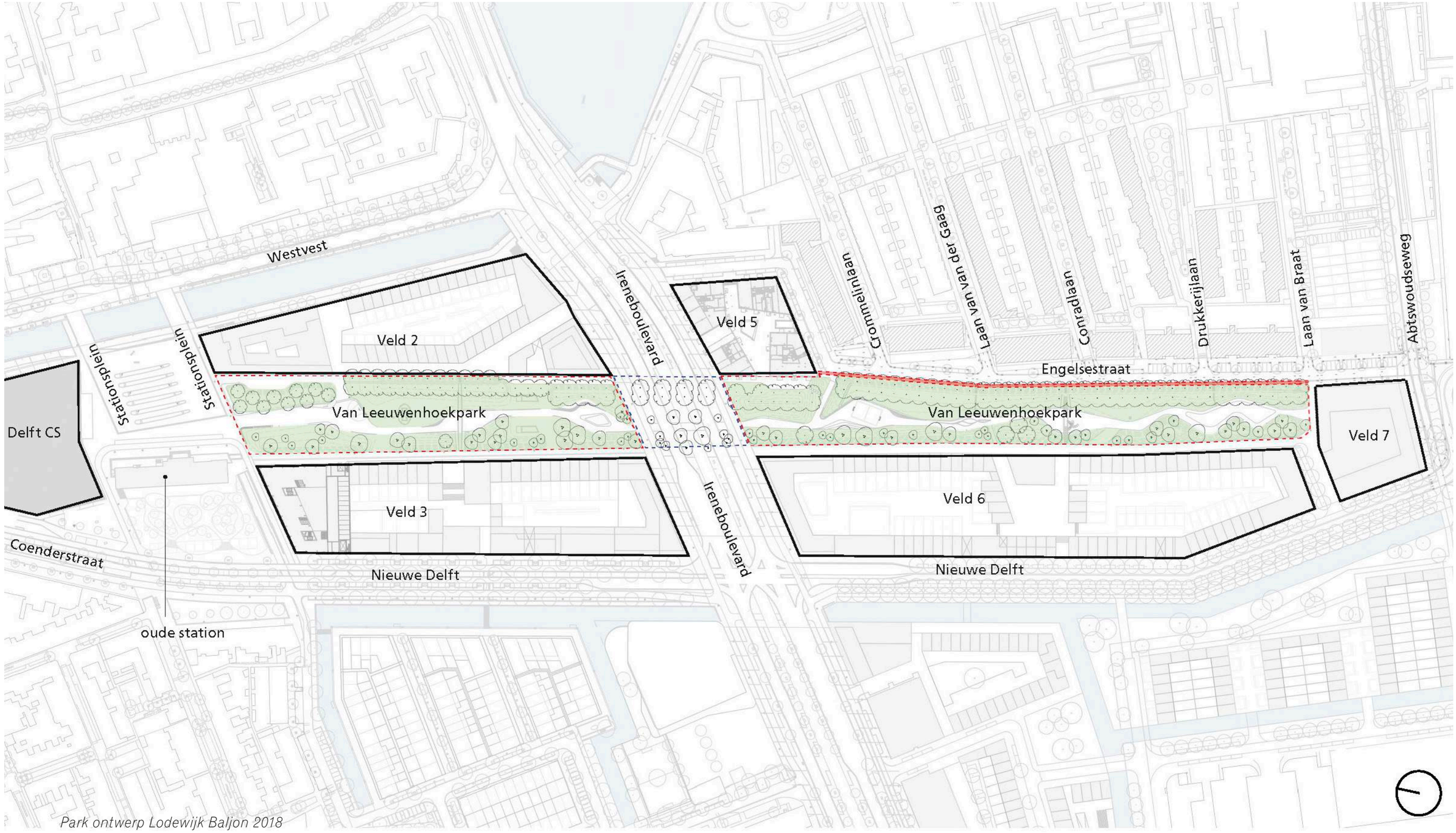


Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Park uitwerking

Voor het park Is geheel is een Voorlopig Ontwerp gemaakt door Lodewijk Baljon landschapsarchitecten. De eerste fase van het park tussen het busplein en de Ireneboulevard is door Baljon landschapsarchitecten uitgewerkt in een Definitief Ontwerp. De aanleg van dit eerste deel start medio 2022.

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Park ontwerp Lodewijk Baljon 2018

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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 en wordt vanaf medio 2022 aangelegd. Het zuidelijke deel is ontworpen op V.O. niveau.

Langs de Engelsestraat is een strook van 11 meter als tijdelijk park ingericht. De Nieuwe Gracht is als autoverbinding in tijdelijke vorm zo aangelegd dat er voor veld 6 de maximale bouwruimte beschikbaar is. De kademuur van de gracht is in definitieve vorm aanwezig en de waterverbinding is gerealiseerd. Later zal deze waterverbinding op de definitieve breedte worden gegraven.

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 een woonstraat met eenrichtingsverkeer. Deze woonstraat is enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer en dient niet als toegang voor de parkeervoorzieningen van Veld 6 (die vinden plaats vanaf de Nieuwe Gracht).
- De individuele grondgebonden kavels aan de zijde van het park exclusief het kopgebouw hebben een Delftse stoep als overgang naar de openbare ruimte.

Uitsnede referentieplan 2022

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Regels Veld 6 - Zuid

Voor de verschillende delen van Veld 6 Zuid 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 veelkleurige kleurenspectrum van de hele reeks gebouwen langs de Nieuwe Gracht en het van Leeuwenhoekpark. Samenhang en harmonie 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.

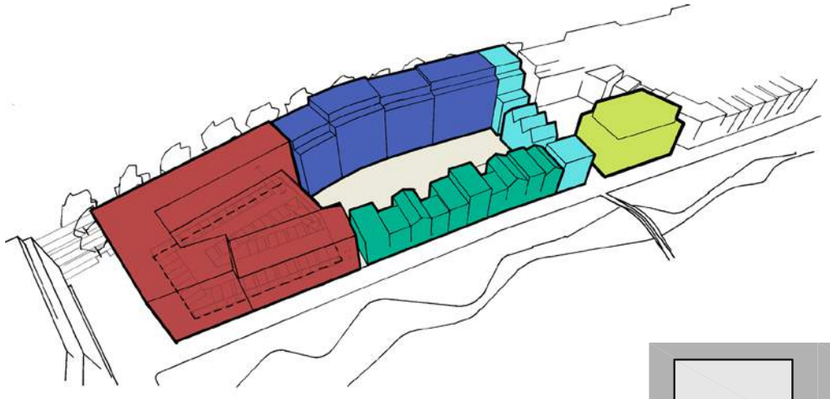
Parkeren:
De parkeervoorziening voor bewoners is geïntegreerd opgenomen in het kopgebouw en is afgedekt met een deckconstructie met daarop een groene binnentuin, die toegankelijk is voor de woningen en/of werkfuncties in het kopgebouw. In of onder de hof en de binnentuin wordt geen parkeervoorziening gerealiseerd. Alle aan de binnentuin grenzende woningen hebben hierdoor een deels private en deels collectieve tuin in de volle grond.

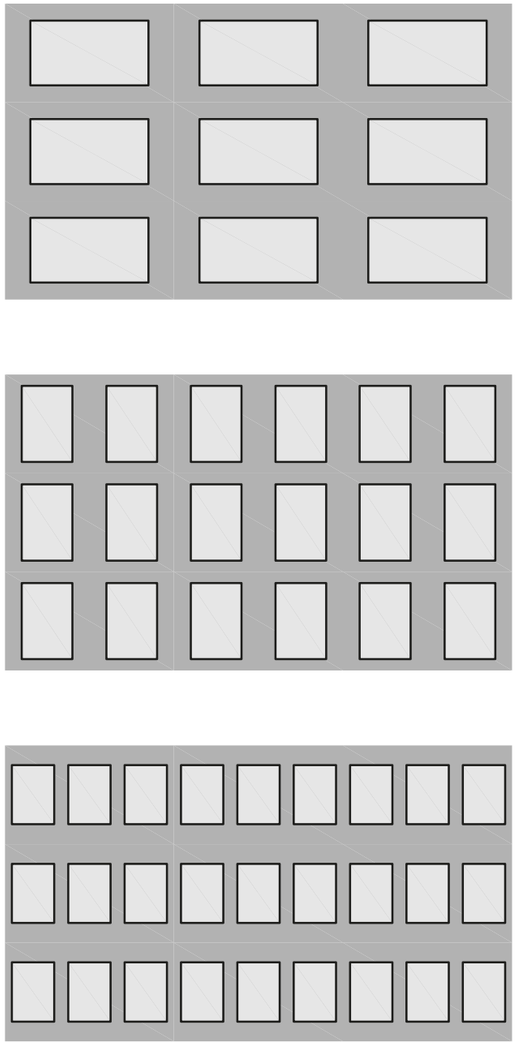
Parcellering en geleding:
Veld 7 vormt stedenbouwkundig de afsluiting van de lange strook bebouwing van veld 6. Het kopgebouw van veld 6 is aan de zijde van de Nieuwe Gracht en het Van Leeuwenhoekpark herkenbaar als een geleed, sculpturaal volume dat subtiel anticipeert op de schaal en architectonische korrel van de aangrenzende kleinschaliger bebouwing. Het kopgebouw heeft eenzelfde hoogte als de straatwanden langs de Nieuwe Gracht. De gevelwanden tussen de hof 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.

Samenhang en Beeldkwaliteit:
De zone van veld 6 Zuid wordt gevormd door de hof, een tussenlid en het afsluitende kopgebouw. Deze blokdelen hebben hun eigen karakteristiek maar vormen samen met elkaar en met veld 6 Noord een in architectonische geleding en uitstraling zowel samenhangend als gedifferentieerd stedelijk bouwblok. Samenhang wordt geborgd door de architectonische driedeling in plint, tussenlid en kroon, het afstemmen van de mate van schaal en 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 van veld 6 en maakt onderdeel uit van een informele doorsteek voor voetgangers van de Voorhof naar het Van Leeuwenhoekpark en de Schie.

De bebouwing rondom 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

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

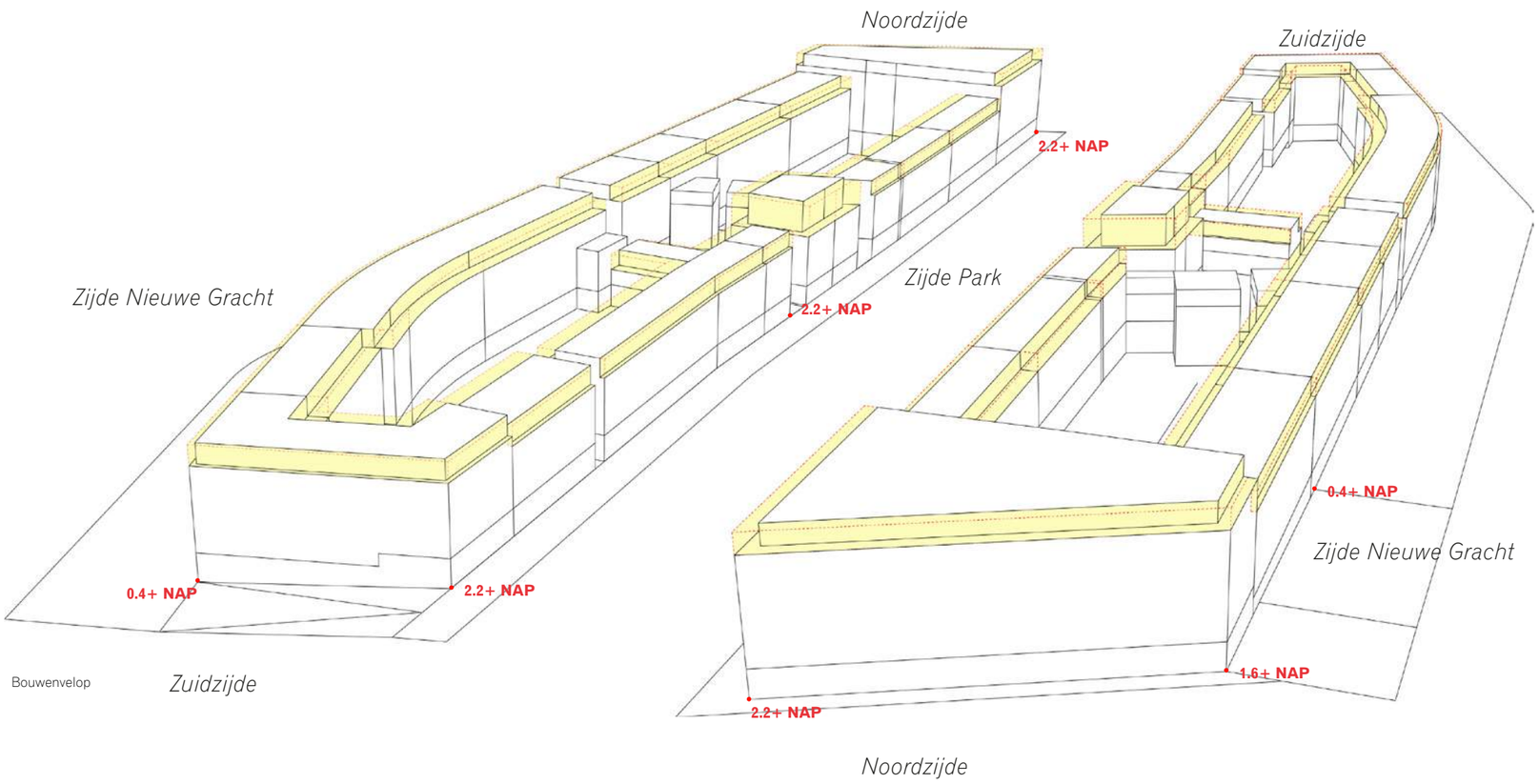
Functionele organisatie

Organisatie

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

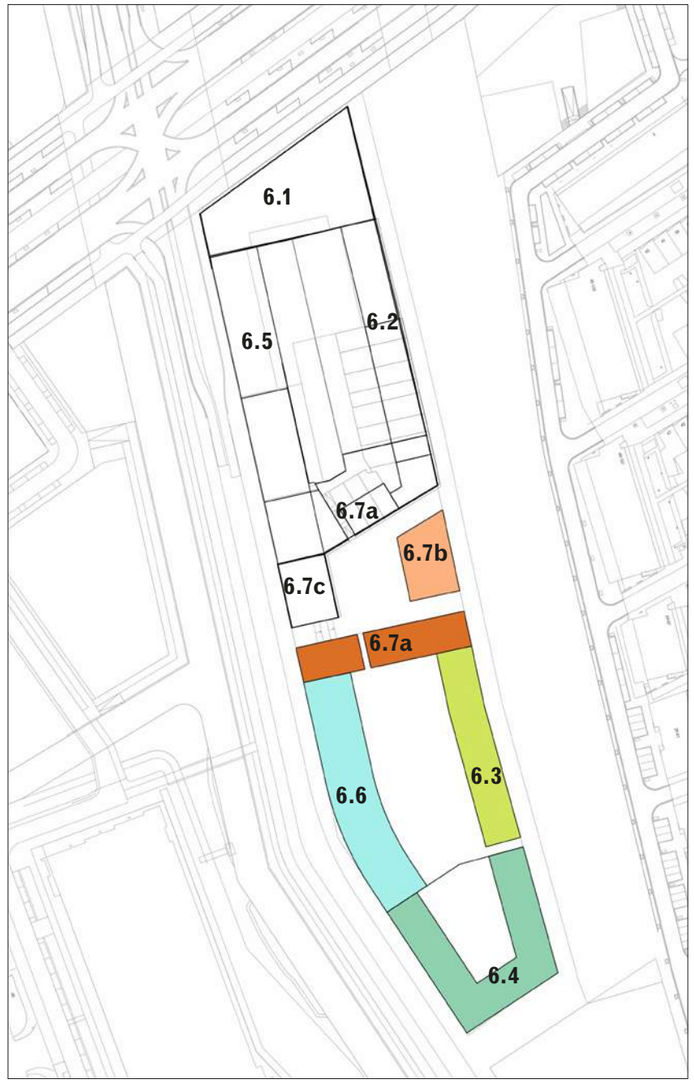
De Bouwenvelop

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 opdrachtgever 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

Zuidzijde



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bouwenvelop 6.7a

Bouwenveloppe 6.7a (Nieuwe Gracht)

Uitgiftegrens:
Aangezien er sprake is van een niet-wonen functie op de begane grond wordt het kavel uitgegeven vanaf de gevellijn en is er geen sprake van een Delftse stoep.

Bouwhoogte:
De bouwhoogte is maximaal 21,7 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 terugspringen of staat onder een hoek van maximaal 76 graden.

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

Bouwdiepte:
Het gebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 16 meter diep. Een kelder onder de bebouwing is, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel, toegestaan. De begane grond mag maximaal 21 meter diep zijn.

Hoekblokken:
Daar waar de bebouwing langs de Nieuwe Gracht aansluit op de hofbebouwing is in de bouwenvelop een speciale kavel gedefinieerd (zie 3d tekeningen). De in deze enveloppes toegestane ruimte voor het te bouwen volume achter de standaard bouwenvelop (langs de Nieuwe Gracht en het Van Leeuwenhoekpark) dient zo volledig als mogelijk gerealiseerd te worden.

Erker / buitenruimte:
Aan de voorzijde en achterzijde is het mogelijk om boven 3,8 meter vanaf het straatniveau 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zij-erfgrens is zowel aan de voorgevel als de achtergevel ten minste 70 centimeter.

Bouwenveloppe 6.7a (hof)

Uitgiftegrens:
Het kavel wordt t.b.v. een Delftse stoep uitgegeven tot 1 meter 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 à 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 zij-erfgrens 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.

Berging
In de zone voor een berging mag op 60% van de breedte van de kavel een berging gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 2.50 meter. De materialisatie van deze buitenberging dient hoogwaardig te zijn en afgestemd op de architectuur van de woning. Aan de zijde van de collectieve tuin dient de kavel te worden afgezoomd met een haag.

Parcellering:
De kavels hebben een minimale breedte van 5,7 meter. De typologische/architectonische korrel bedraagt dienovereenkomstig 5,7 meter.

Bouwenveloppe 6.7a (Van Leeuwenhoekpark)

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

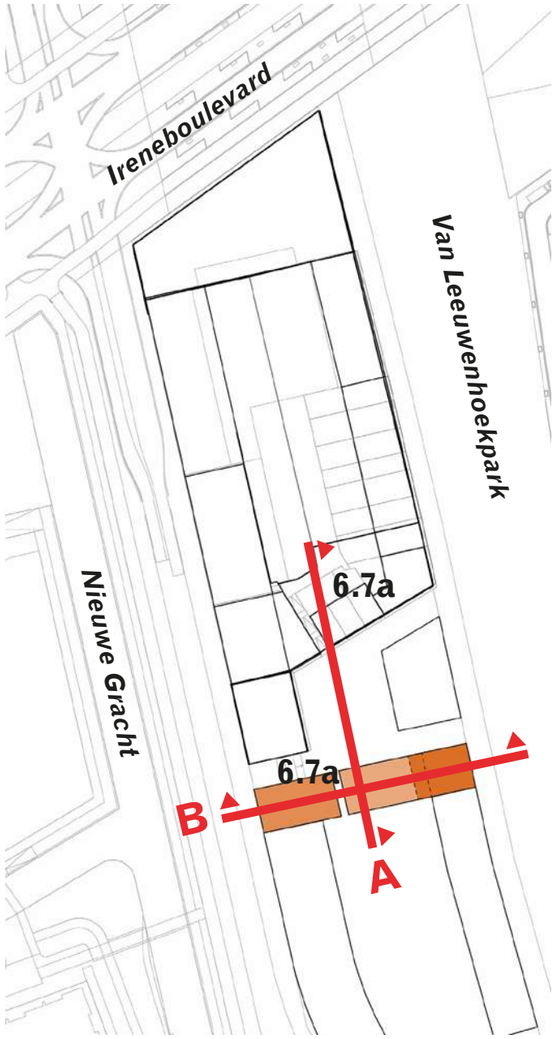
Bouwhoogte:
De bouwhoogte is maximaal 19,50 meter +NAP.
De gevelhoogte vanaf straatniveau dient 4 lagen te zijn. Boven de gevelhoogte van 4 lagen, is het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terugliggend of staat onder een hoek van 76 graden.

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

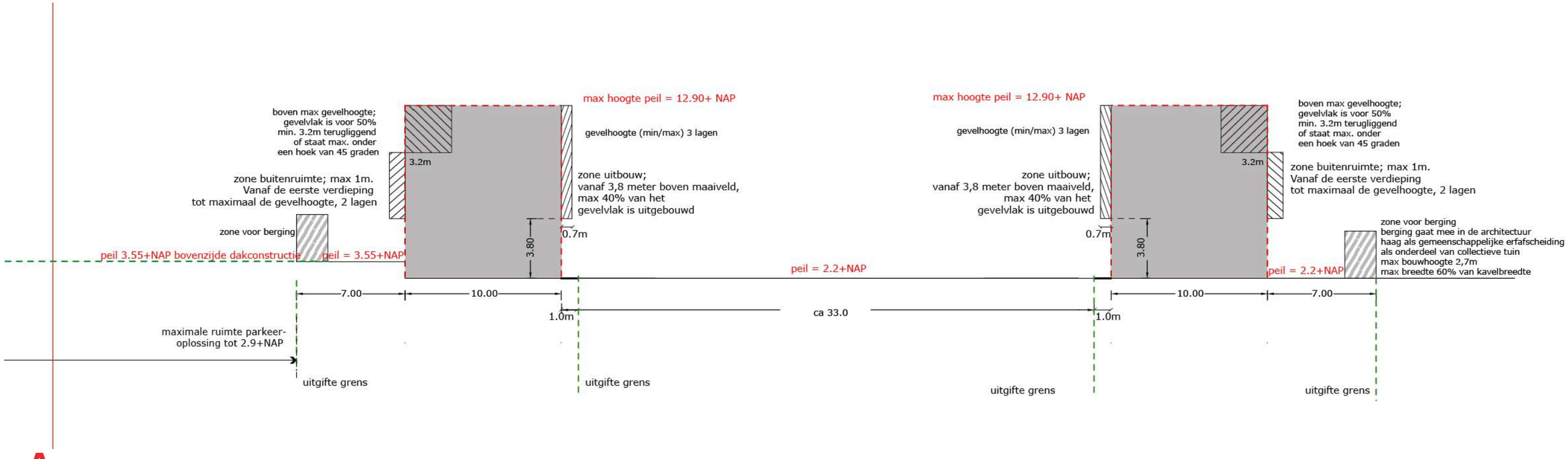
Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 12 meter diep. Een kelder is mogelijk mits deze boven het maximale ontgravinigspeil van ProRail blijft.

Erker / buitenruimte:
Aan de voorzijde is het mogelijk boven 3,8 meter vanaf het straatniveau 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Aan de achterzijde is vanaf de eerste verdieping tot de gevelhoogte van 4 lagen een uitbouw voor terrassen/balkons, van maximaal 1 meter diep toegestaan. Afstand tot de zij-erfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

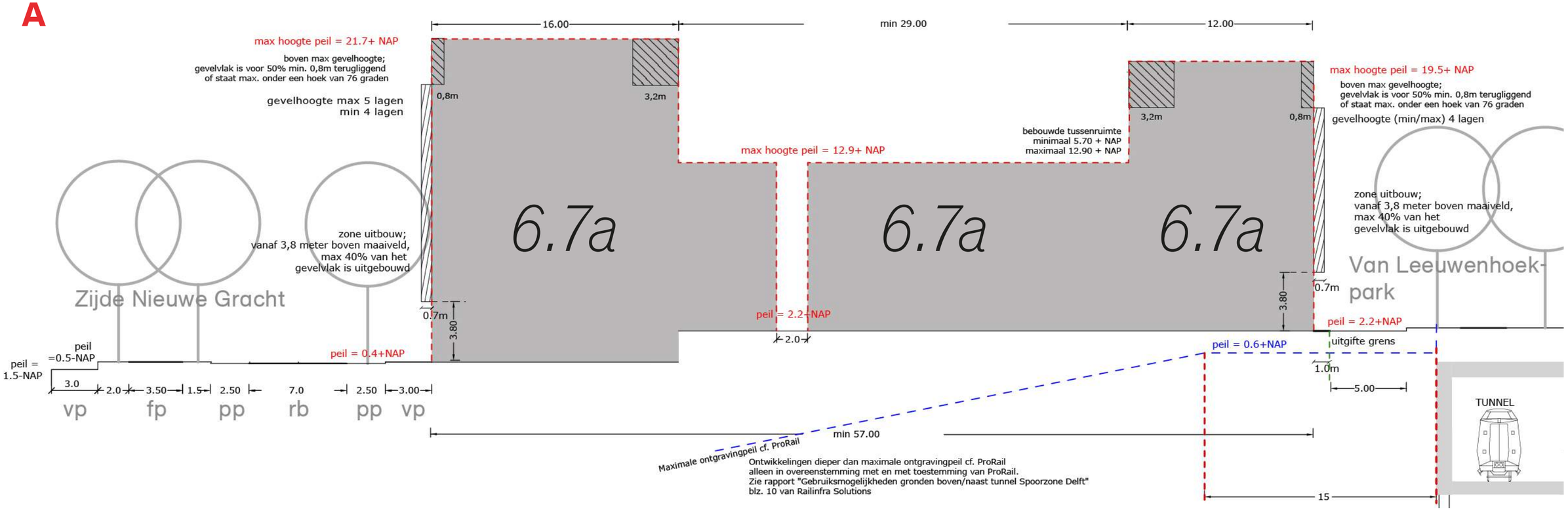
Parcellering:
De hoekkavel op de hoek van de hof en het Van Leeuwenhoekpark heeft een breedte van 19 meter. In architectuur zal hier aansluiting moeten worden gezocht in de schaal en uitstraling van de aangrenzende kavels langs het park.



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



A



B hoogte maten vanaf straatniveau

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bouwenvelop 6.7b

Uitgiftegrens:
Aangezien er sprake is van een niet-wonen functie op de begane grond wordt het kavel uitgegeven vanaf de gevellijn en is er geen sprake van een Delftse stoep. Aan de hofzijde is het mogelijk een ondergrondse fietsenkelder te realiseren, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel. Deze voorziening dient een hoogwaardige inrichting van de hof als openbare ruimte niet te belemmeren.

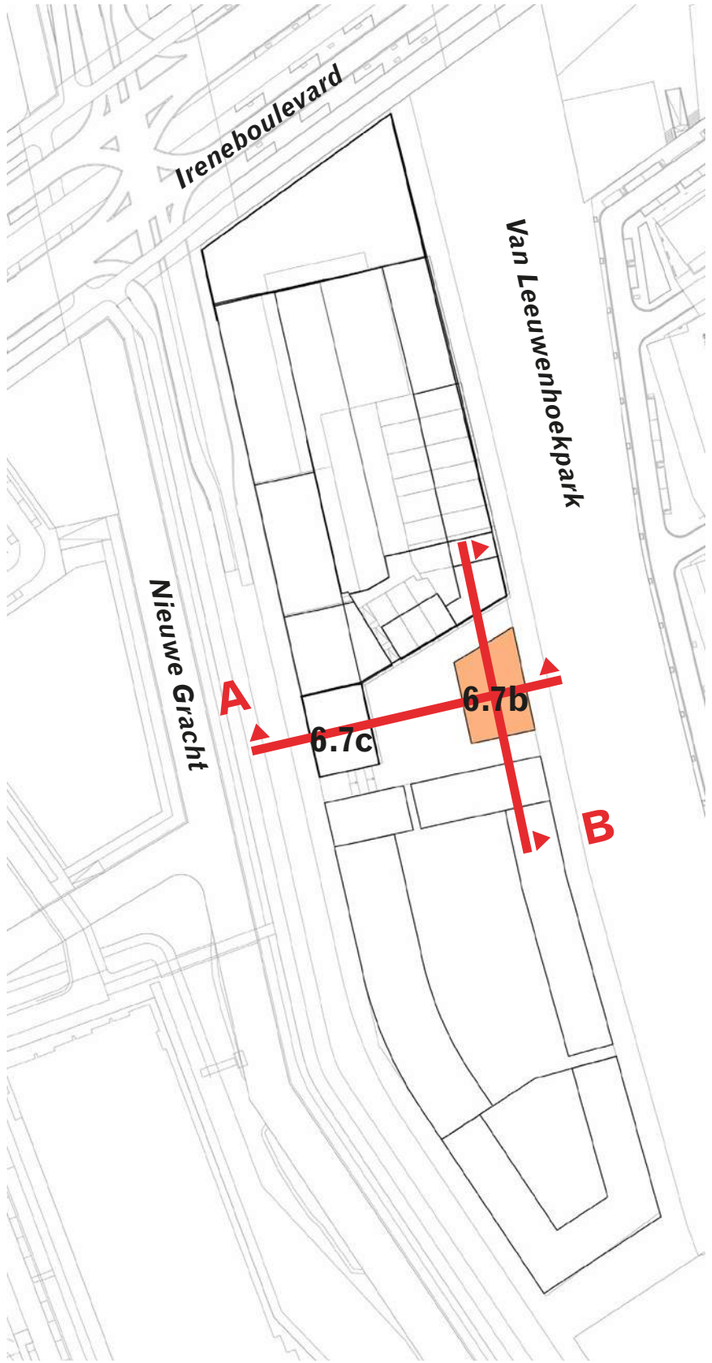
Bouwhoogte:
De bouwhoogte is maximaal 22,0 meter +NAP.
De gevelhoogte vanaf straatniveau dient 4 lagen te zijn. Boven de maximale gevelhoogte van 4 lagen, is het gevelvlak voor 2 meter terugliggend over maximaal 2 verdiepingen.

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

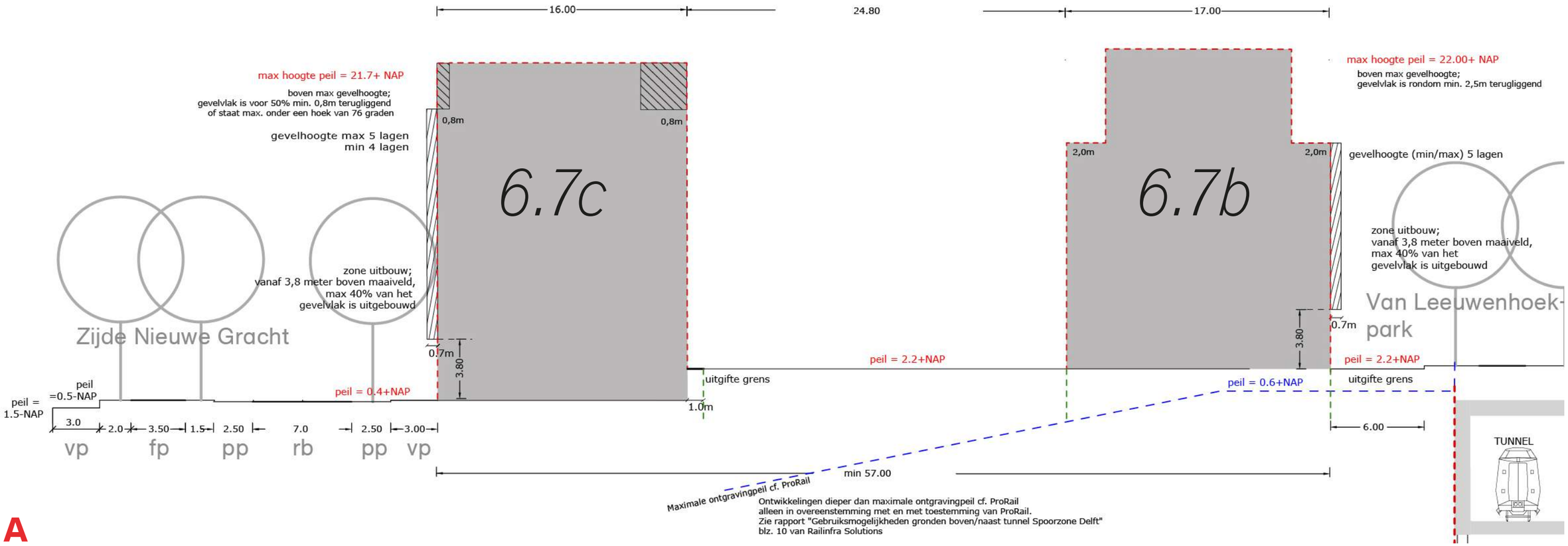
Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn aan het park, maximaal 17 meter diep.

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

Beeldkwaliteit:
De bebouwing heeft een tweezijdige oriëntatie op het park en de hof. Park-, hofzijde maar ook de beide gevels langs de doorsteken moeten als volwaardige gevels worden uitgewerkt. De uitwerking van de laatste twee verdiepingen verdient als kroon van dit alzijdige blok extra aandacht.



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bouwenvelop 6.6-6.3

Bouwenveloppe 6.6 (Nieuwe Gracht)

Uitgiftegrens:
Aangezien er sprake is van een niet-wonen functie op de begane grond wordt het kavel uitgegeven vanaf de gevellijn en is er geen sprake van een Delftse stoep.

Programma
De begane grond van het gebouwvolume is bestemd voor werkfuncties met een adres aan de Nieuwe Gracht en facilitaire functies, zoals bergingen, van de bovenliggende woningen. Alle bewoners/gebruikers hebben via de gedeelde ontsluiting (trap/lift) toegang tot de Nieuwe Gracht en de binnentuin.

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 75 graden.

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

Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 16 meter diep. De begane grond is 21 meter diep. Aan de zijde van de collectieve tuin dient de bebouwing van de begane grond door een tuinmuur afgezoomd te worden.

Collectieve tuin
De collectieve tuin wordt direct naast de uitgiftegrens omzoomd door een haag.

Kelder
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 zij-erfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter. Aan de achterzijde is het mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter vanaf een verdieping boven het maaiveld van de binnentuin. Afstand tot de zij-erfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Parcellering:
De kavels hebben een vaste breedte.

Bouwenveloppe 6.3 (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 ligt het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terug of staat onder een hoek van 75 graden.

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

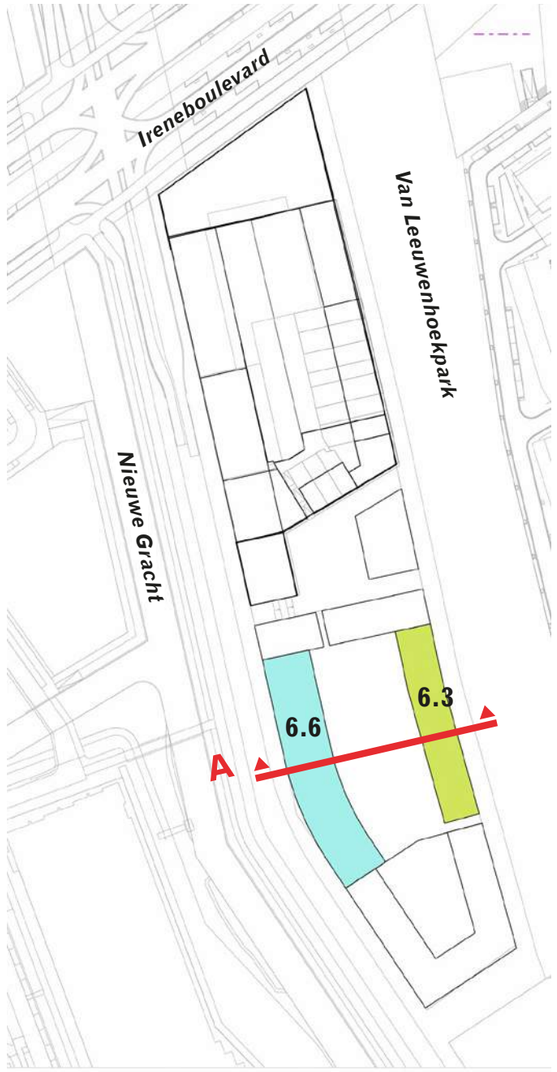
Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 12 meter diep

Berging
In de zone voor een berging mag op 60% van de breedte van de kavel een berging gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 2.50 meter. De materialisatie dient hoogwaardig te zijn en afgestemd op de architectuur van de woning. Aan de zijde van de collectieve tuin dient de kavel te worden afgezoomd met een haag.

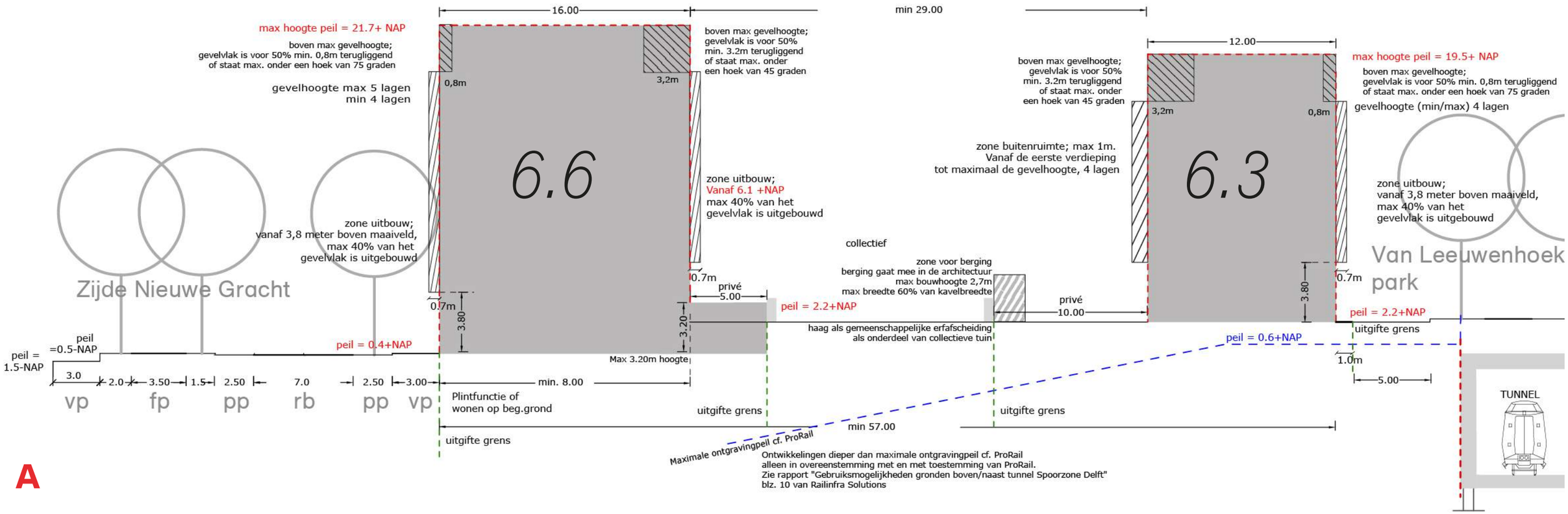
Collectieve tuin
De collectieve tuin wordt direct naast de uitgiftegrens omzoomd door een haag aansluitend op de zone voor de bergingen en bebouwingen.

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 zij-erfgrens 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.



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



A

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bouwenvelop 6.4

Uitgiftegrens:
Aangezien er sprake is van een niet-wonen functie op de begane grond wordt het kavel uitgegeven vanaf de gevellijn en is er geen sprake van een Delftse stoep.

Programma
De gebouwzone van 6.00 meter diep rondom de meerlaagse parkeervoorziening kan worden gebruikt voor werkfuncties met een adres aan de straat. In het gebouwvolume boven het niveau van het parkeerdeck ligt de nadruk op de woonfunctie. Alle bewoners/gebruikers hebben via de gedeelde ontsluiting (trap/lift) toegang tot de Nieuwe Gracht, Van Leeuwenhoekpark en de binnentuin.

Bouwhoogte:
De bouwhoogte is langs de de Nieuwe Gracht en het van Leeuwenhoekpark maximaal 21,0 meter +NAP. De gevelhoogte is langs de Nieuwe Gracht vanaf straatniveau minimaal 4 lagen en maximaal 5 lagen. Langs het van Leeuwenhoekpark is de maximale gevelhoogte 4 lagen. Boven de maximale gevelhoogte van 5 respectievelijk 4 lagen, is het gevelvlak voor 50% minimaal 0,8 meter terug liggend of staat onder een hoek van 76 graden.

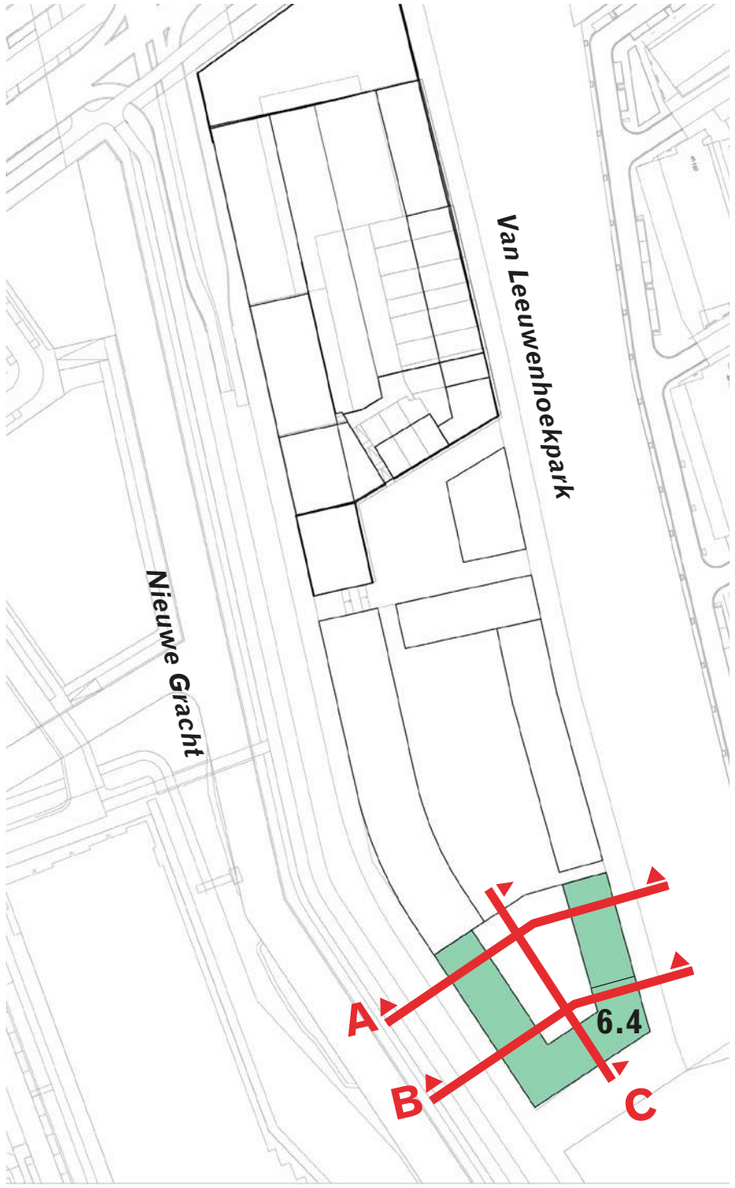
Begane grond:
De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,80 meter. Mogelijke publieke plintfuncties sluiten t.p.v. entrees à niveau aan op de openbare ruimte.

Bouwdiepte:
Het hoofdgebouw is, gemeten vanaf de gevellijn, maximaal 14 meter diep.
Een kelder onder de bebouwing is, binnen de technische mogelijkheden van de spoortunnel, toegestaan.

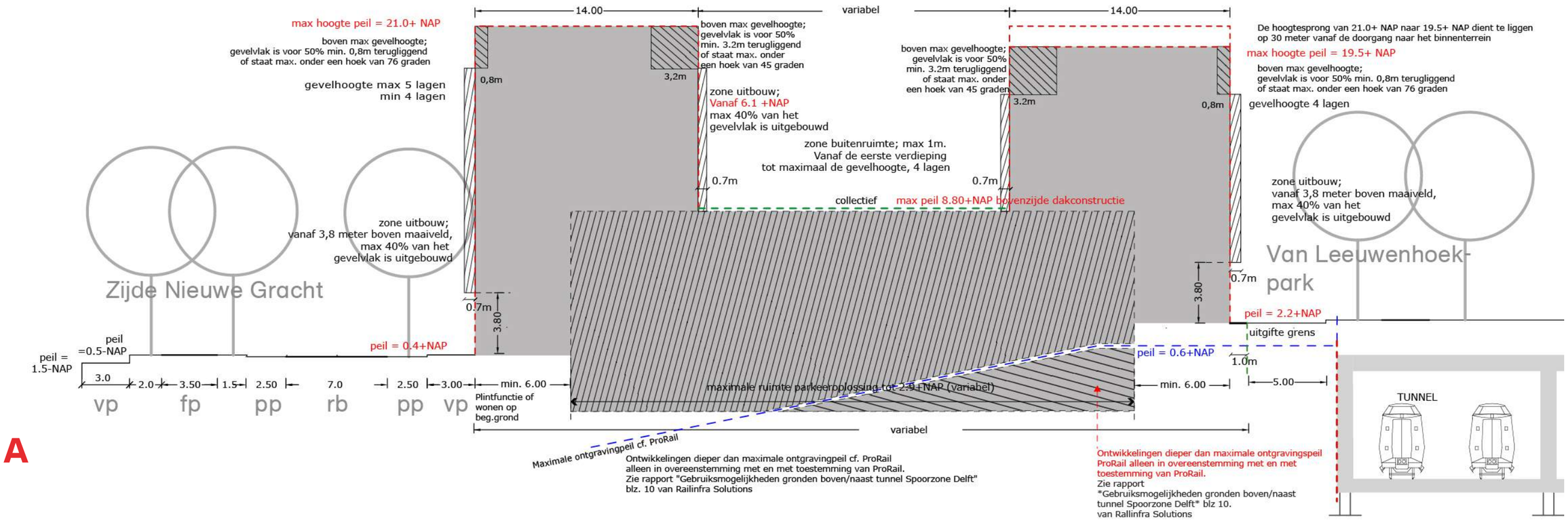
Erker / buitenruimte:
Boven 3,8 meter vanaf het straatniveau is het aan de voor- en achtergevel mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen, maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zij-erfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter.

Parkeren:
Het parkeren voor de bewoners van geheel veld 6 Zuid wordt in dit bouwblok gefaciliteerd en wordt bereikbaar gemaakt door een inrit vanaf de Nieuwe Gracht. De meerlaagse parkeervoorziening grenst behalve met de in- en uitrit nergens aan de openbare ruimte en is op het binnenterrein afgedekt door een deck met daarop een collectieve tuin en voorzien van een intensief groene gevel.

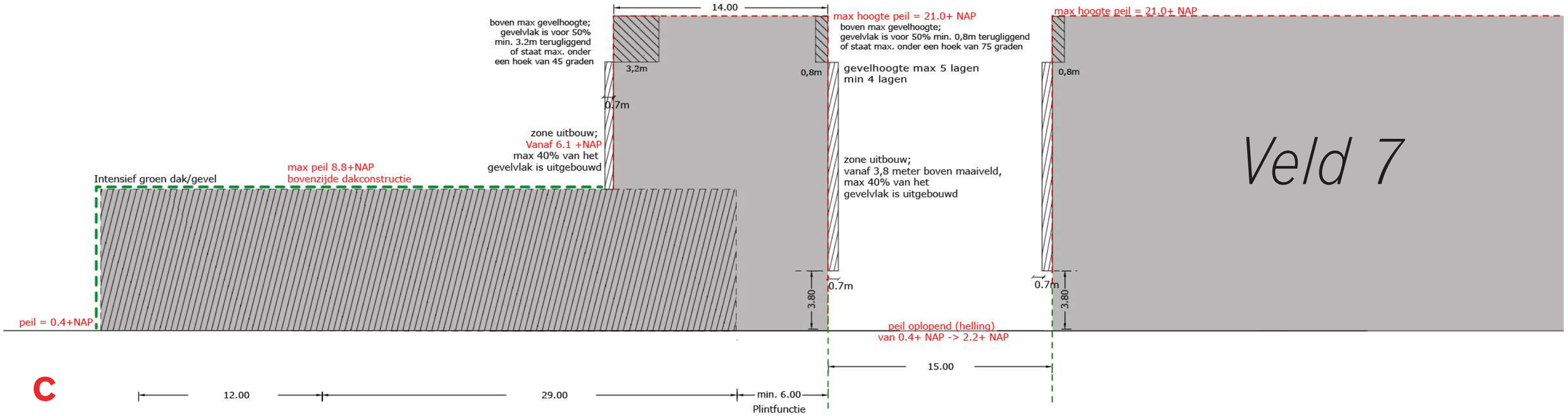
Parcellering:
De architectuur van het kopgebouw dient op subtiele wijze te anticiperen op de schaal c.q korrelgrootte van de naastgelegen bebouwing.



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

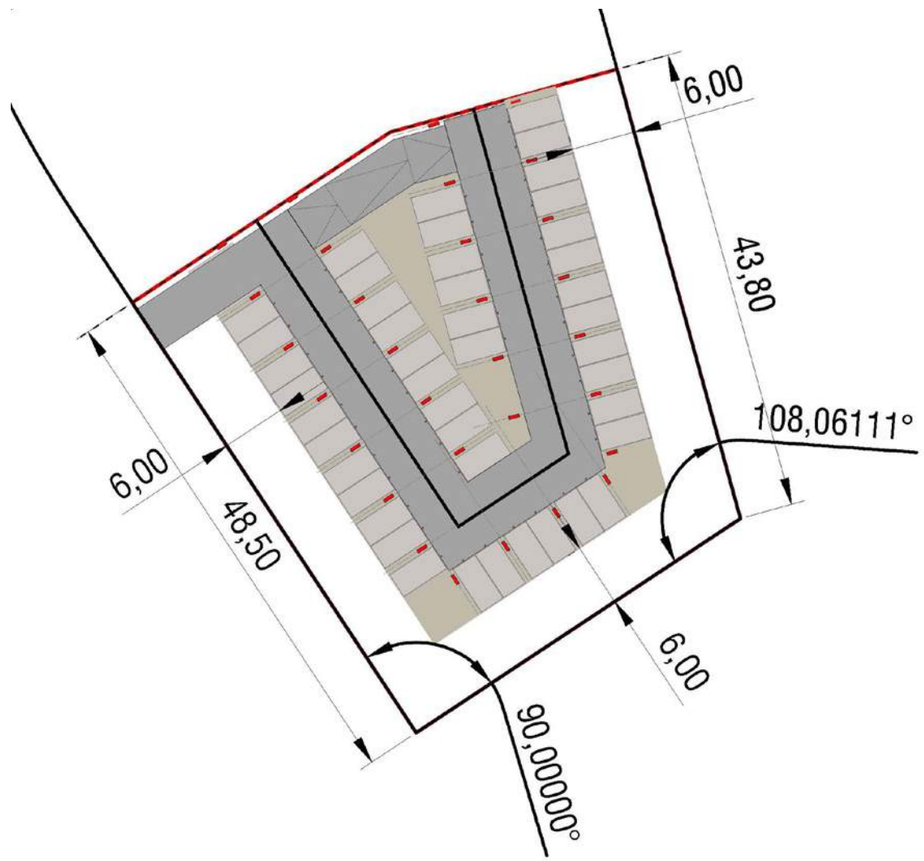


Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

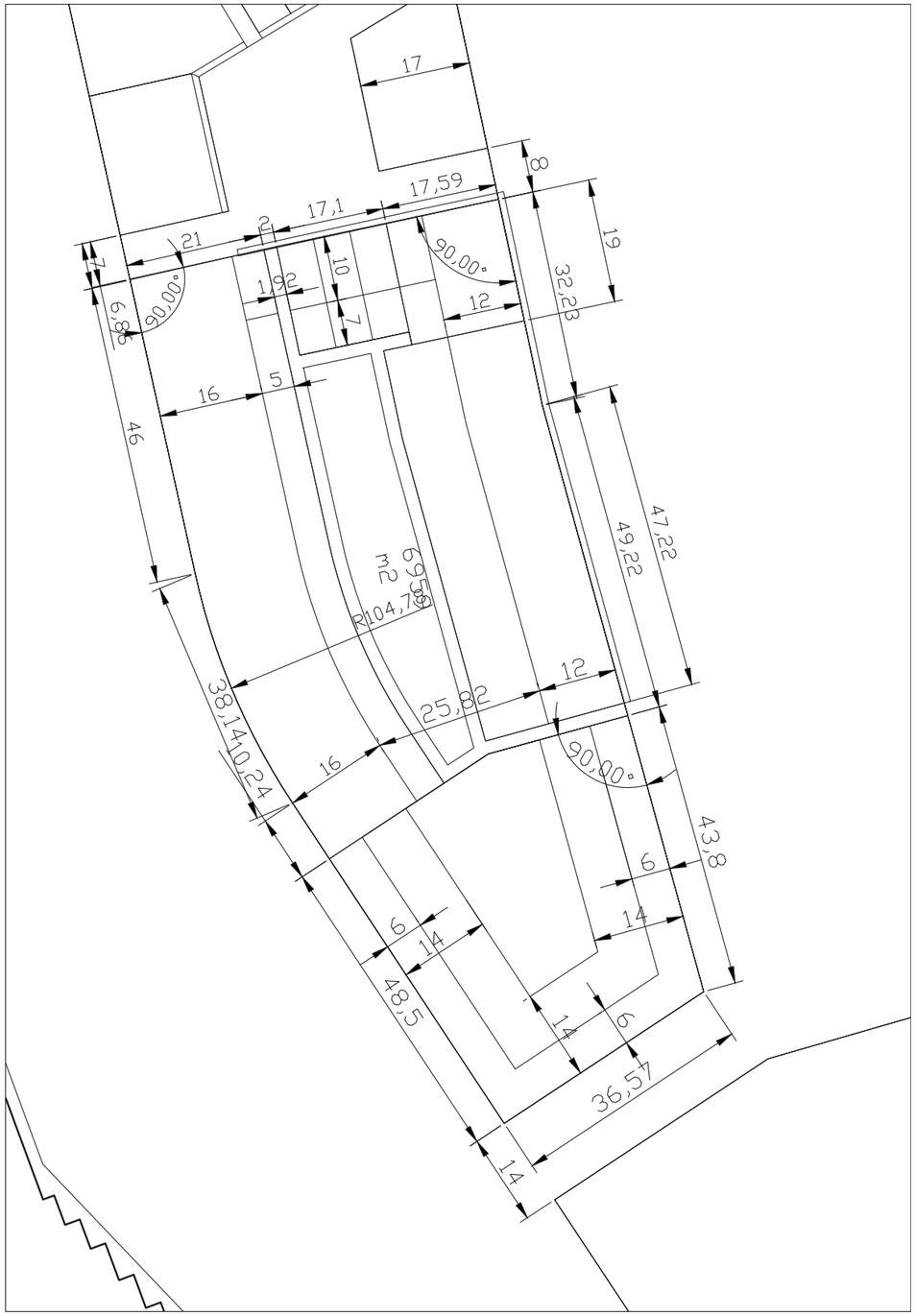


Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Proefuitwerking parkeervoorziening



Maatvaste proefverkaveling inc. hoekoplossing

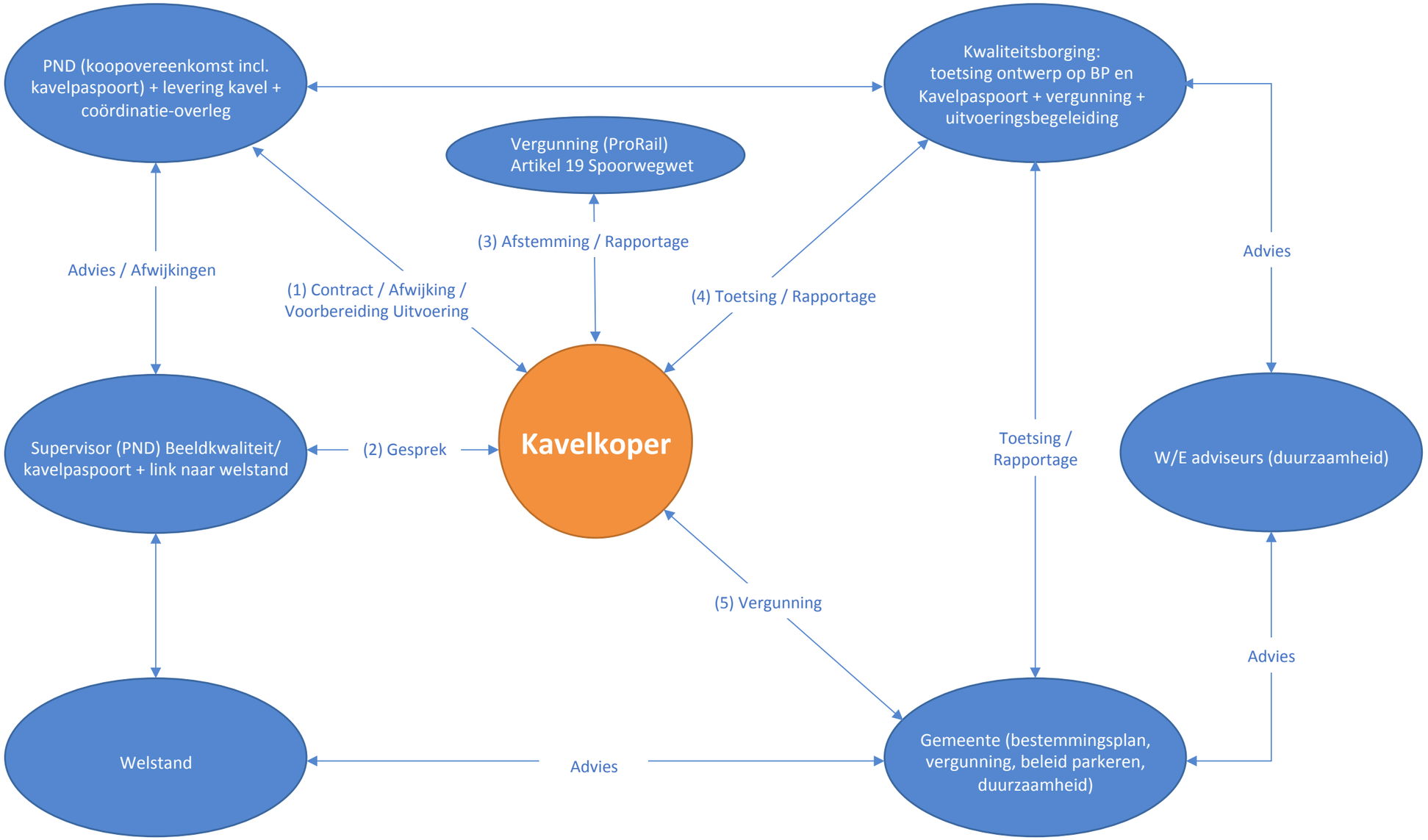


Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 2

Relatieschema betrokken partijen zelfbouw ontwerp

Versie november 2022



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 3

Werkdocument beeldkwaliteit VLHK

Werkdocument Beeldkwaliteit Van Leeuwenhoekkwartier

Algemeen

Dit document is bedoeld als werkdocument voor begeleiding van bouwplannen in de 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 welstand en kwaliteitskamer.

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 de 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 buren 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 welstandscommissie.

Eisen en aanbevelingen beeldkwaliteit

Vereisten

Vereisten voor de beeldkwaliteit Van Leeuwenhoekkwartier zijn:

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

Aanbevelingen

Aanbevelingen vanuit de commissie welstand voor wat betreft de beeldkwaliteit van de buurt zijn:

1. De dakrand

Het gevel vlak wordt op een herkenbare, hoogwaardige wijze beëindigd als ware het een eigentijdse kroonlijst;

2. Kleur metselwerk

Als referentie voor de steenkeuze zijn er ter 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) de volgende kleuren geselecteerd:

F2.30.66 Oker
E8.30.60 Okerbruin 1
E4.30.50 Okerbruin 2

E4.30.50 Okerbruin 2
C8.30.40 Lichtbruin
D6.40.40 Oranjebruin

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

F6.05.85 Cremewit 1

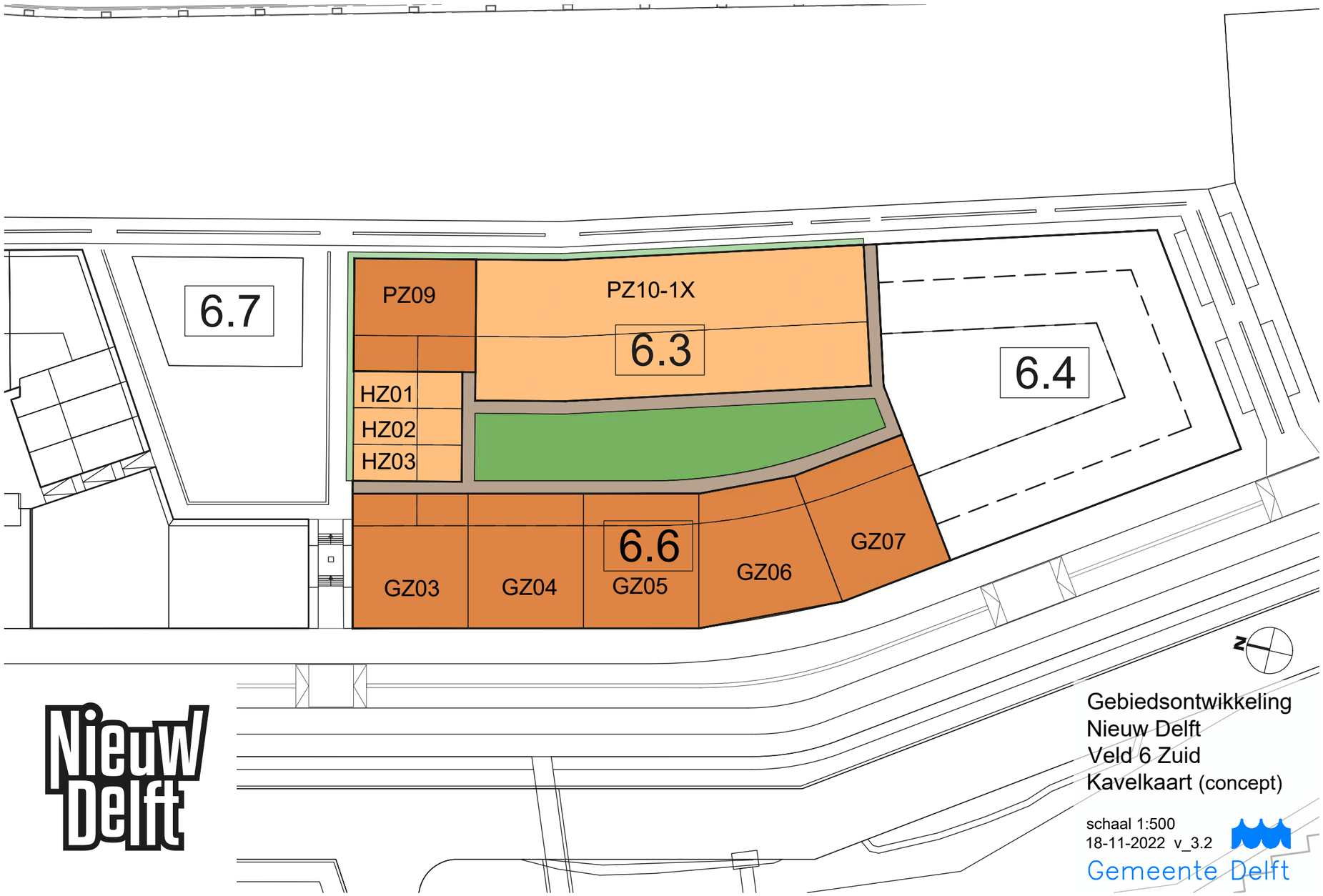
Afwijkingen hiervan zijn zeker denkbaar en bespreekbaar, maar zullen apart met de Commissie Welstand besproken moeten worden.

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

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 4

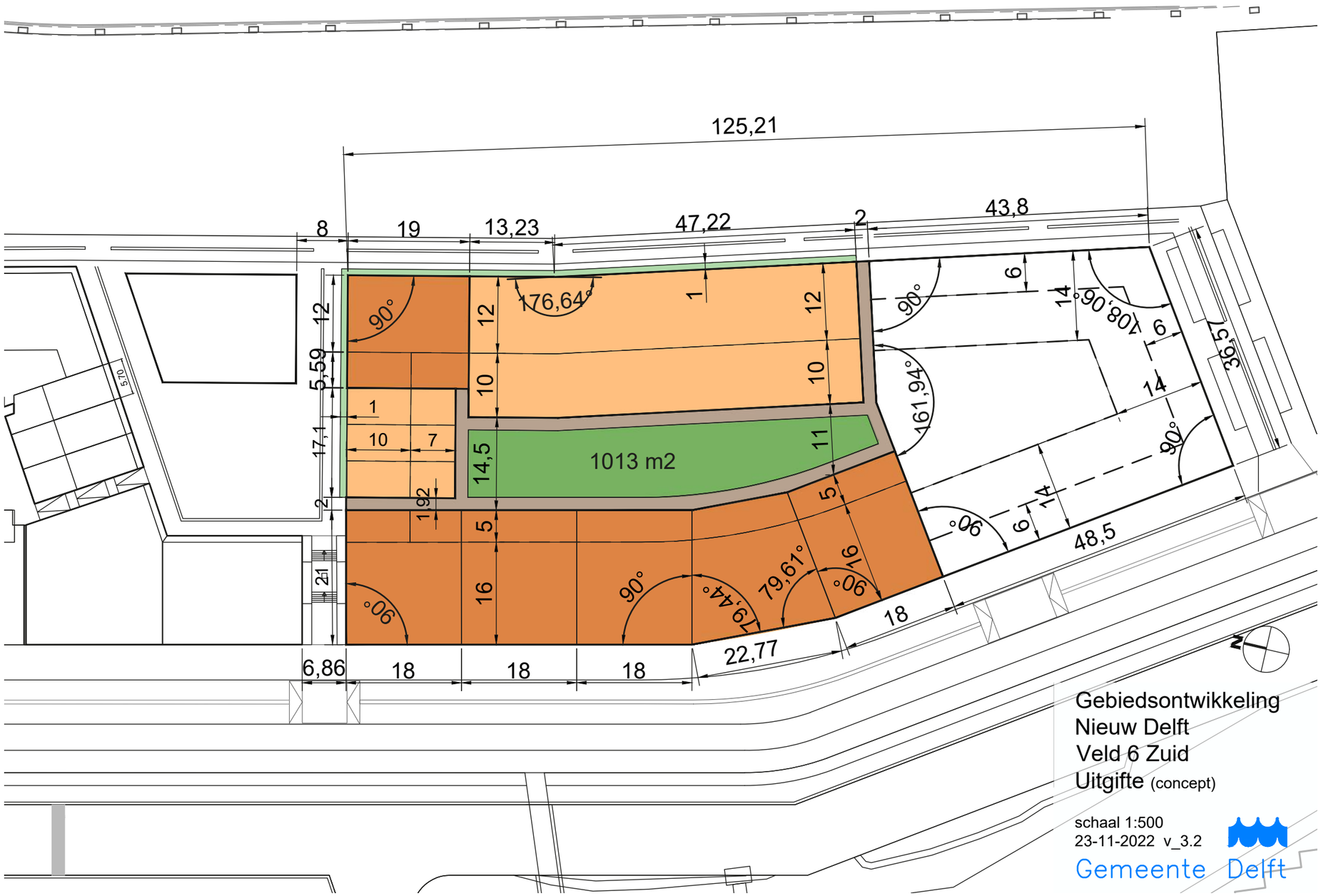
Kavelkaart Veld 6 zuid



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 5

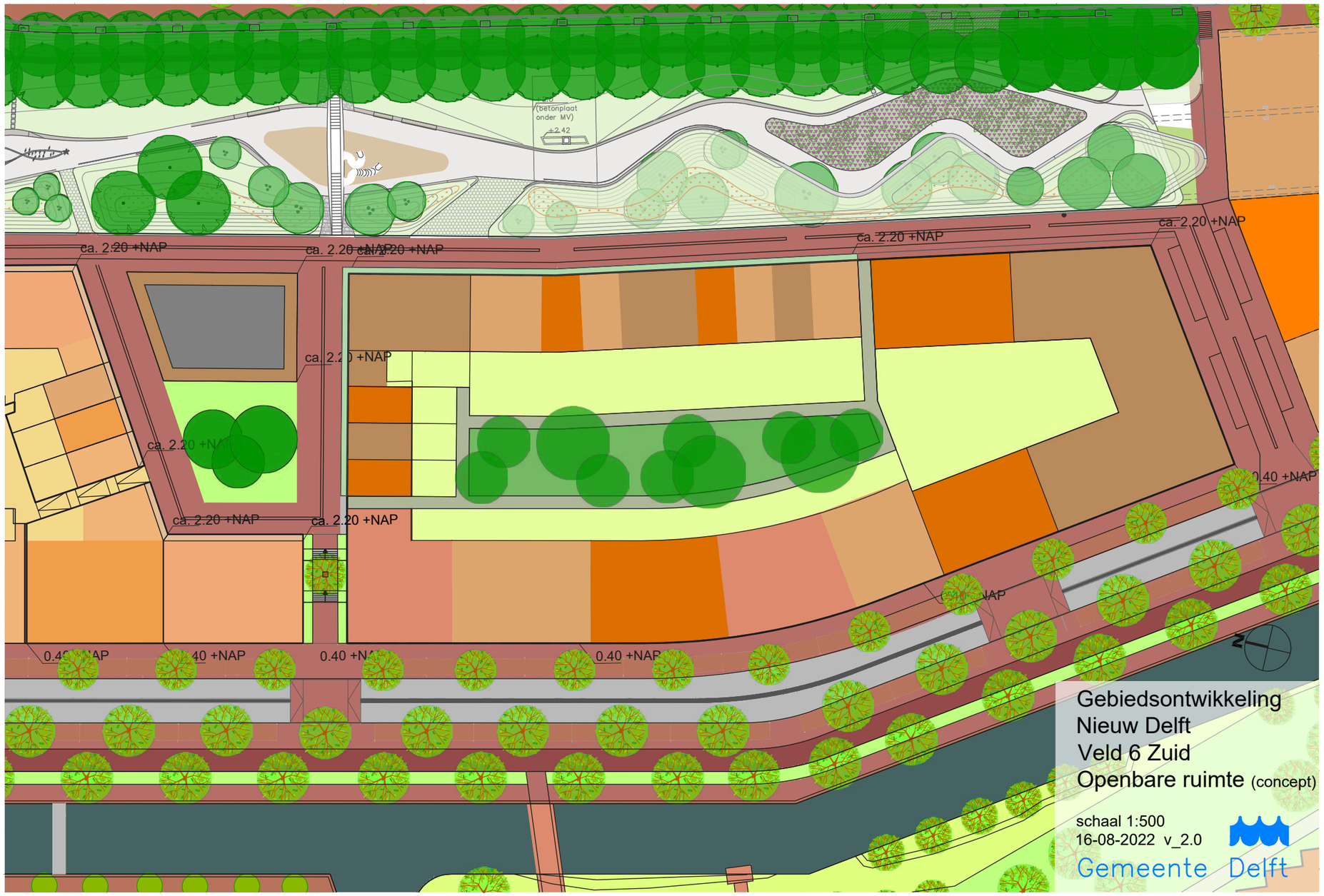
Kavelkaart Veld 6 zuid – uitgifte



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 6

Kavelkaart Veld 6 zuid – openbare ruimte



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 7

Verdeelsleutel collectieve tuin

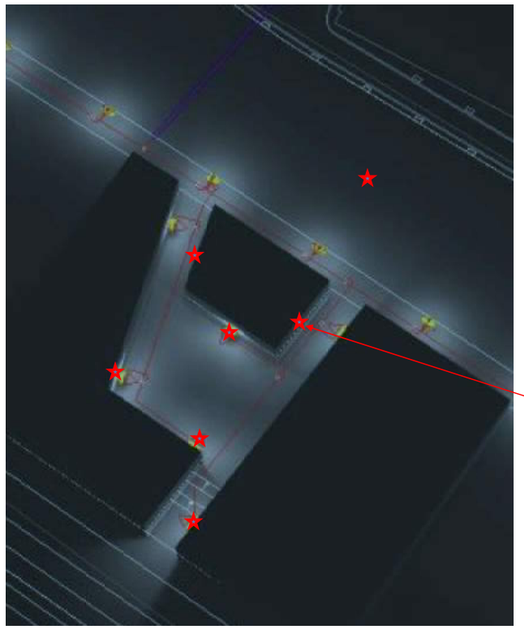
Verdeelsleutel collectieve tuin Veld 6 Zuid

	Kavelnummer	Indicatie m² bvo	% aandeel verdeelsleutel
Groepskavels	GZ03	1.754,0	12,9%
	GZ04	1.754,0	12,9%
	GZ05	1.754,0	12,9%
	GZ06	1.754,0	12,9%
	GZ07	1.754,0	12,9%
	PZ09	1.231,0	9,1%
Individuele kavels	H01	159,6	1,2%
	H02	159,6	1,2%
	H03	159,6	1,2%
	PZ10-1X	3.110,4	22,9%
	totaal	**13.590,2**	**100,0 %**

De tabel in deze bijlage is een indicatieve tabel waar geen rechten aan kunnen worden ontleend

BIJLAGE 8

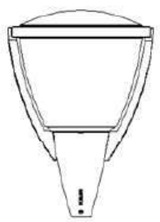
Hangende verlichting



Philips Berlin CDS570

Toepassing:	Nieuw stedelijke inbriedingslocaties zoals Schutterveld en Zuidpoortgebied
Lichtmast:	Philips Metronomis, Conic
Muurbeugel:	Philips Metonomis, Lang recht
Materiaal:	Aluminium, gecoat
Armatuur:	Berlin CDS 570 Opaal of helder
Materiaal:	Gietaluminium
Kleur:	RAL7016, Antracietgrijs
Afstand h.o.h:	20-25 meter

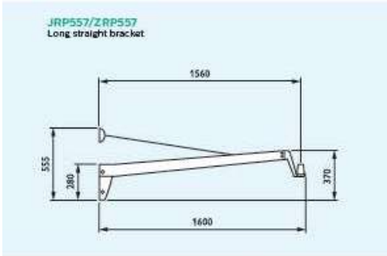
Hangende verlichting:
De arm komt op 4,5 meter boven het maaiveld van de aansluitende openbare ruimte

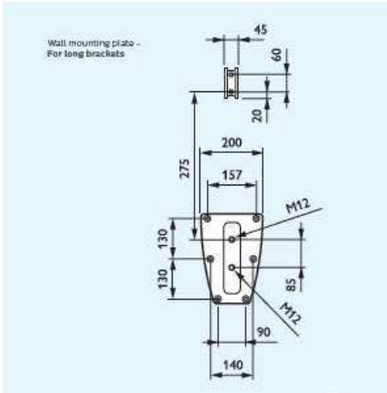


BDS570

BDS570	BDS570	11,4

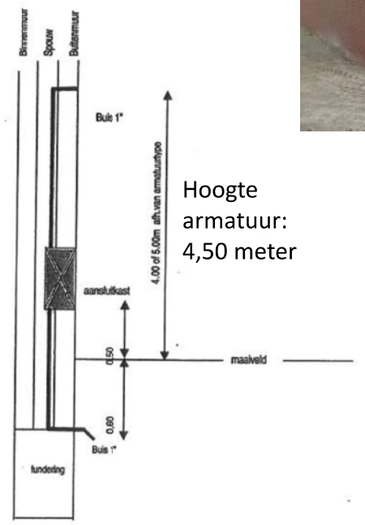
Het gewicht van de armaturen (BDS570) bedraagt 11,4 KG.
De muur-bracket weegt ongeveer 8KG.
In totaal komt het gewicht van het armatuur plus de muursteun uit op ongeveer 19,4 kg.



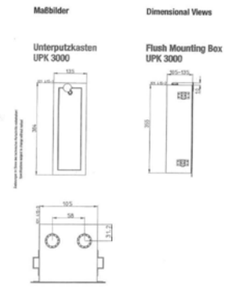


Voorzieningen in gevels tbv openbare verlichting

- Buisleidingen uitvoeren in kunsstof met een diameter van tenminste 1".
- Eventuele losse bochten, sokken a.d. verlijmen
- Voor hoogtematen zie schets
- Buizen aanbrengen in spouw
- Afmetingen aansluitkast:
- Breed 105
- Hoog 355
- Diep 105/135 mm (inbouw
- RVS aansluitkast
- Aansluitkast inbouw, bestaande uit: inbouw raam, afdekraam en deur



Hoogte armatuur:
4,50 meter



Gedoogverklaring OV aan gevel

Gemeente Delft
p/a Postbus 78
2600 ME DELFT

Betreft: bevestiging openbare verlichting aan gevel

VERKLARING:

De ondergetekende, eigenaar van het perceel, straat: ..... huisnummer ..... te Delft verklaart geen bezwaar te hebben tegen het aanbrengen, hebben en onderhouden van onderdelen van de openbare verlichting aan de gevel van genoemd perceel.
De onderdelen bestaan uit een muurarm of overspanning met armatuur en de bijbehorende voedingsleiding.

De gemeente Delft, eigenaar van de openbare verlichting, verklaart dat alle schade aan het gebouw ontstaan door het bevestigen of het wegnemen van voormelde onderdelen dient door of vanwege en ten laste van de gemeente Delft te worden hersteld.

Wanneer verbouwing of wijziging van het perceel het noodzakelijk maakt, dienen de onderdelen op eerste aanzegging te worden verwijderd of verplaatst door of vanwege en voor rekening van de gemeente Delft.

Deze afspraak is gemaakt op dd. ....-....-..... te Delft en in tweevoud ondertekend.
(één kopie voor perceeleigenaar).

De perceeleigenaar:		De gemeente Delft:
Naam	:	namens deze:
Adres	:	
Postcode	:	H.R. van Belle
Woonplaats	:	hoofd Beheer Openbare Ruimte
Telefoon	:	
Handtekening:		Handtekening: .....

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 9

Factsheet bodemenergiesystemen

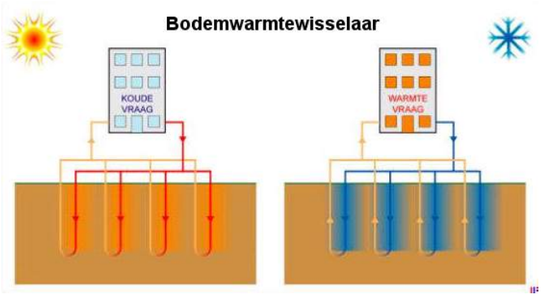
Memo

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.

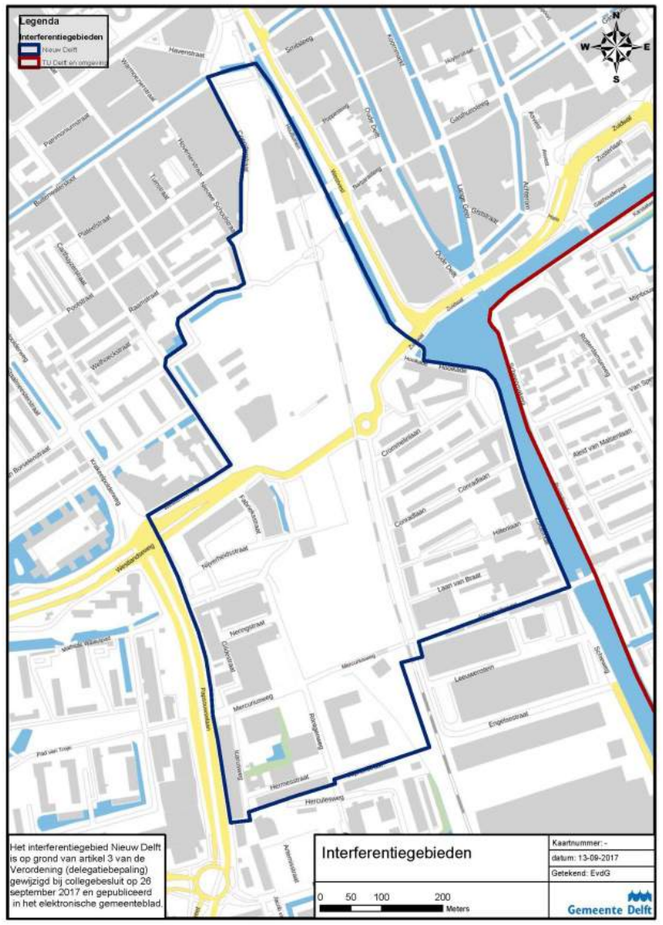
Wat zijn bodemenergiesystemen?
Er zijn verschillende typen bodemenergiesystemen, de zogenaamde open en de gesloten. Open systemen staan zoals het woord al zegt in ‘open’ verbinding met het grondwater. Deze factsheet gaat over ***gesloten*** bodemenergiesystemen waar hieronder nader op wordt ingegaan.

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 bodemenergie systemen. Dit is zeker in druk stedelijk gebied van belang.

Op grond van de Verordening geldt binnen het interferentiegebied[1] 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.



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

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zonder aanvullende regelgeving geldt ‘wie het eerst komt, het eerst pompt’. Het eerste systeem wordt, door geen rekening met de buren te houden, relatief ondiep aangelegd. Systemen die hierna volgen mogen dit eerste systeem niet hinderen en moeten dieper worden aangelegd, 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 en https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2017-43973/1/bijlage/exb-2017-43973.pdf

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.

Wat is de beoordelingstermijn van de vergunning aanvraag?
De beoordelingstermijn van de vergunningaanvraag inclusief melding is 8 weken (afd 4.1.3.3 Awb). Er mag pas gestart worden met de werkzaamheden nadat de OBM is verleend.

BIJLAGE 10

Definitie bouwrijp Veld 6.3 en 6.6

Definitie bouwrijp en bodemgeschiktheid Veld 6.3 en 6.6, Nieuw Delft

Bouwrijp:
De kavels aan de parkzijde (veld 6.3) zullen worden geleverd op een peil van circa +1,50m NAP (zijnde het opleverpeil).

De kavels van Veld 6.3 aan het hof worden ook opgeleverd op +1,50m NAP. De kavels aan de Nieuwe Gracht (Veld 6.6) worden opgeleverd op een peil van circa -0,30 m NAP. De kavels zullen op maaiveldniveau vrij zijn van opstallen en kabels en leidingen, behoudens langs de randen van de kavel. Langs de randen van de kavel kunnen er wel kabels en leidingen aanwezig zijn.

Indien de ligging van oude funderingen, palen en overige zaken voor oplevering bekend is of deze voor oplevering aangetroffen worden, zullen deze bij het bouwrijp maken tot op opleverpeil worden verwijderd. Verwijdering van oude funderingen, palen en overige zaken dieper dan het opleverpeil is voor rekening en risico van de koper.

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 koper grondaan- of afvoer en/of bemaling noodzakelijk is, komen alle hiermee verband hebbende kosten voor rekening van de koper.

De koper dient zelf voor eigen rekening en risico alle maatregelen ter treffen die benodigd zijn om te kunnen bouwen op en nabij de spoortunnel.

Bodemgeschiktheid voor de beoogde functie:
Ten aanzien van de bodemgeschiktheid van de tot het verkochte behorende grond en het grondwater garandeert PND aan de koper dat de bodem (incl. grondwater) op het opleverpeil op het moment van levering milieutechnisch geschikt zal zijn voor de beoogde functie (bijv. woonfunctie en/of kantoorfunctie). Beneden het opleverpeil geldt deze garantie uitdrukkelijk niet.

Als bemaling en/of sanering beneden opleverpeil noodzakelijk is, is dat voor rekening en risico van koper.

Paraaf Ontwikkelaar Paraaf de Gemeente Delft

Geschiktheid voor de beoogde bebouwing betekent niet per definitie volledig vrij van verontreiniging, maar dat koper zijn beoogde plan kan realiseren op veld 6 vanaf opleverpeil.

Archeologie:
PND heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan archeologisch bureau onderzoek verricht. Deze informatie is in het bestemmingsplan verwerkt. Deze informatie is door PND ter beschikking gesteld aan de koper. Tevens heeft PND proefboringenonderzoek uitgevoerd. Ook deze informatie is beschikbaar. Na het uitvoeren van het proefboringenonderzoek is het kavel vrij verklaard door Archeologie en bevindt zich er geen beperking meer op m.b.t. archeologie.

Het is aan koper om bij de ontwikkeling en realisatie van het plan rekening te houden met reguliere wet- en regelgeving (conform het Verdrag van Malta). Het mogelijke vertragingsrisico en de eventuele vertragingskosten in verband met eventuele archeologische vondsten en verwijdering hiervan zijn geheel voor rekening van de koper.

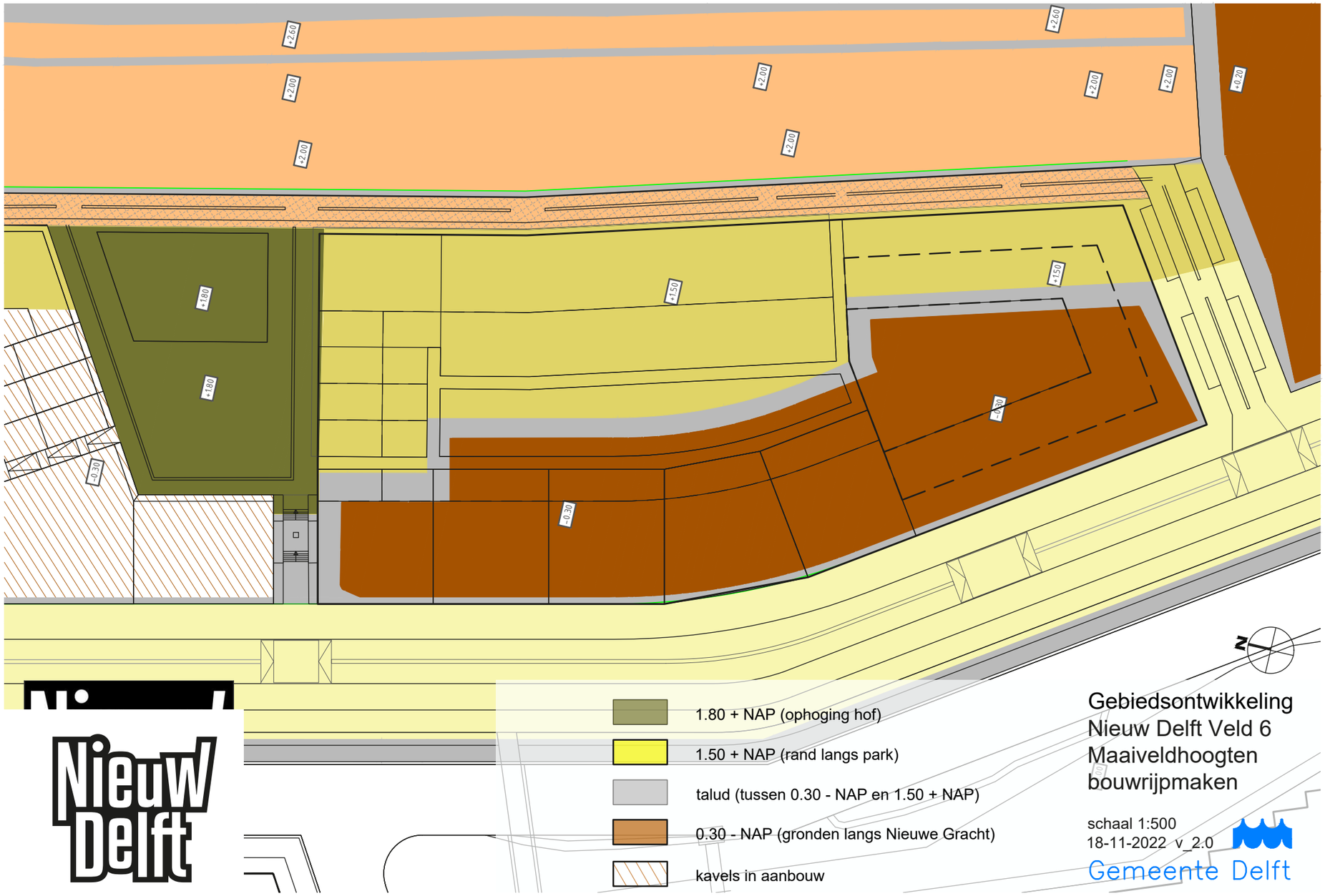
Niet gesprongen explosieven:
Ten aanzien van eventuele niet gesprongen explosieven heeft PND een onderzoek laten uitvoeren waaruit gebleken is dat het betreffende gebied van Veld 6 onverdacht is. Ten aanzien van eventuele niet gesprongen explosieven spreken Partijen af dat PND zorgt voor verwijdering mochten deze aangetroffen worden vóór de juridische levering. De overzichtskaart die in het verleden is opgesteld, is door PND ter beschikking gesteld aan de koper.

Proces-verbaal van oplevering:
Partijen spreken af dat in het proces-verbaal van oplevering expliciet wordt beschreven of er archeologische vondsten, niet gesprongen explosieven dan wel funderingsresten en obstakels door PND zijn gevonden, en zo ja waar deze zijn gevonden in Veld 6 en of en hoe deze zijn verwijderd.

Paraaf Ontwikkelaar Paraaf de gemeente Delft

BIJLAGE 11

Kavelkaart Veld 6 zuid – bouwrijpmaken



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 12

Memo bodemkwaliteit

1 Inleiding

Op verzoek van de projectorganisatie Nieuw Delft wordt in voorliggend memo de actuele bodemkwaliteit beoordeeld van bouwvelden 6 en 7 project Nieuw Delft.

1.1 Beknopte voorgeschiedenis

Op basis van het beschikte *Raamsaneringsplan grondsanering Spoor & Stad, kenmerk SSD-VU-RAP-1.0.01-SA-0001-A, d.d. 23 april 2009* zijn er binnen de spoorzone, zo ook binnen de velden 6 en 7, bodemsaneringen uitgevoerd. De uitvoering van de sanering is beschreven in het *Samenvattend evaluatierapport kenmerk: SSD-RU-RAP-1.0.01-MI-0206-A, d.d. 17 mei 2018, bodemsanering Spoorzone Delft Fase 01 en 02, periode 2009-2018.* Recent (19-10-2021) is, na levering van aanvullende informatie, dit evaluatierapport goedgekeurd (Zaaknummer: 00614442, kenmerk: ODH113271). Hierbij zijn gebruiksbeperkingen opgenomen welke gebaseerd zijn op de situatie zoals beschreven in het bovengenoemde evaluatierapport (situatie tot 2018). Nadien zijn in de periode 2018 t/m 2021 op veld 6 nog diverse saneringswerkzaamheden uitgevoerd. In voorliggend memo zijn de gebruiksbeperkingen uit de beschikking opgenomen en is beoordeeld in hoeverre deze gebruiksbeperking na uitvoering van de genoemde saneringen (periode 2018-2021) nog van toepassing zijn. Daarnaast zal specifiek voor de benoemde gevallen (D05 en D06) de actuele bodemkwaliteit worden beschreven. Ook is er op veld 6.5 nog een, tot dan toe onbekende, ernstige verontreiniging aangetoond waarvan de sanering begin 2022 is uitgevoerd, maar vanwege een nog aanwezige bouwkeet nog een restverontreiniging is achtergebleven die na de bouwvak 2022 gesaneerd wordt.

Figuur 1: Ligging Veld 6 & 7

Figuur 01: ligging bouwvelden 6 en 7

1.2 Beschikbare informatie

De beschikbaar gestelde documenten betreffen de volgende stukken:

1.(2017-02-03 D06) Ao Nijverheidsstraat 8_02-03-2017_SSD-RU-RAP-1.0.01-MI-0170-DEF
2.(2017-11-09 D06) EVA_Spoorzone D6_SSD-RU-RAP-1.0.01-MI-0182-C_09-11-2017
3.(2017-11-23 D06) 2017-11-24 ODH Instemming evaluatie Wbb D06
4.(2018-05-17) 2018-05-17 INFORMATIE KAART WBB GEVALLEN – nieuwe situatie
5.(2018-07-17) SSD-RU-RAP-1.0.01-MI-0194-B-Bouwkwavel 07 (OBS_BK6.1 6.2 6.5)_opm Brenda
6.(2018-07-17) SSD-RU-RAP-1.0.01-MI-0194-DEF
7.(2018-11-2) Eindsit kavel 8_Stantec_02-11-2018_ SSD-RU-RAP-1.0.01-MI-0207-DEF
8.(2018-11-09 bouwkavel 7, 8a en 8b) SSD-RU-RAP-1.0.01-MI-0208-A
9.(2019-02-04 D05) 02A19264-1001 Evaluatie puinlaag BK07
10.(2019-02-07 inmeting) 12-12-2018-A3 Delft Tekening 1
11.(2019-11-7) BG9246TPCO1910180931 – PFAS onderzoek bouwveld 6
12.(2019-11-19) BG9246TPCO1910180931 – PFAS onderzoek bouwveld 7
13.(2019-11-28) BG9246-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001 Bodemonderzoek Bouwveld 6 7 Nieuw Delft
14. (2020-02-14) Nader onderzoek PFOS Herontwikkeling Nieuw Delft te Delft, RSK, 516645.001(01).
15.(2020-10-08) Aanvullend onderzoek veld 6.1 geval D05 DEVE20201087.pdf
16.(2020-10-28) melding-immobiel-versie-4-1 Westlandseweg 1 V4.pdf
17.(2020-11-02) Publicatiebrief_00594014_ODH-2020-00148743 (003).pdf
18.(2021-01-22) evaluatie-immobiel-versie-4-1 pdf Veld 6 D05 Delft.pdf
19.(2021-02-09) Besluit op aanvraag_00605684_ODH-2021-00017462.pdf
20.(2021-03-25) DEVE20200854_Evaluatie_PFOS Veld 06 en 09 v2 (1).pdf
21.(2021-10-19) Besluit op aanvraag 00614442-00019940.pdf
22. (2021-12-21) Bodemonderzoek ter plaatse van Spoorzone veld 6.5 te Delft DEVE20210875 (v3)
23. (2022-1-5) Melding BUS-sanering, locatie Nieuwe Gracht Delft.
24. (2022-3-15) Evaluatie Immobiel BUS sanering, opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V.
25. (2022-3-28) Beschikking Wet bodembescherming - saneringsverslag (Besluit Uniforme Saneringen) ODH299805
26. (2022-6-15) Melding BUS-sanering rest veld 6.5, locatie Nieuwe Gracht Delft
27. (2022-6-17) Besluit op melding BUS-sanering rest veld 6.5, Nieuwe Gracht te Delft ODH376848.

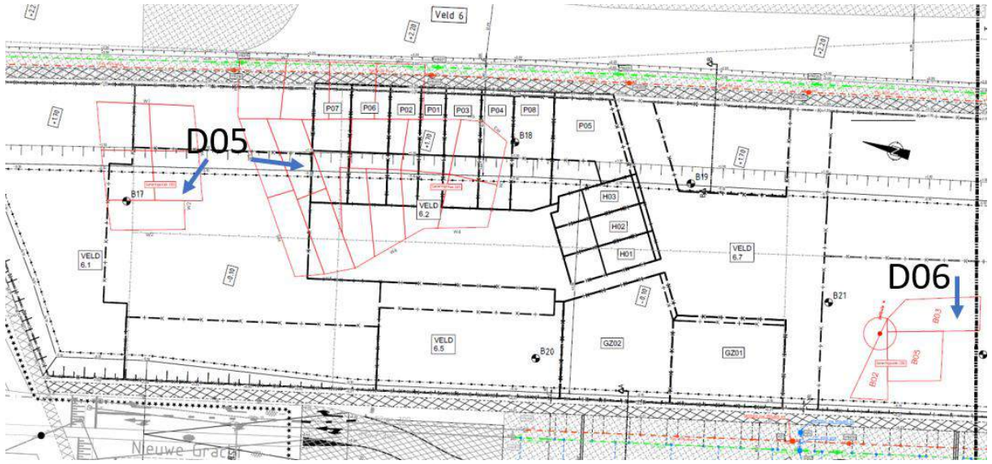
2 Beschouwing actuele bodemkwaliteit

2.1 Veld 6 (met de voormalige gevallen D05 & D06)

Bij een 2-tal gesaneerde gevallen is destijds een restverontreiniging achtergebleven (gevallen D05 en D06). Voorafgaand aan de ontwikkelingen zijn voor deze beide gevallen onderzoeken (13: 2019-11-28 en 15: 2020-10-08) en daarna saneringen (19: 2021-02-09) uitgevoerd. Na de inwerkingtreding van het Aangepaste Tijdelijk Handelingskader (ATHK) PFAS (29 november 2019) bleek na onderzoek dat bouwveld 6 belast was met waarden boven de waarde voor hergebruik voor de functie Wonen/Industrie. In het kader hiervan zijn ontgravingen uitgevoerd zodat geen waardes boven THK (inmiddels vervangen door het Handelingskader 12-2021; HK) Wonen/industrie aanwezig meer zijn (20: 2021-03-25) tot de funderingsdiepte. Voor de meest actuele beoordeling van de bodemkwaliteit is de informatie uit de meest recente bodemrapporten gebruikt.

Figuur 02 Ligging gevallen D05 en D06 in oude situatie

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Figuur 03 Ligging gevallen D05 en D06 in nieuwe situatie

2.1.1 Voormalig geval D05 (veld 6.2)

Vanuit de beschikking (verwijzing) zijn voor voormalig geval D05 geen gebruiksbeperkingen geformuleerd (21). Wel is de volgende verontreinigingssituatie samen te vatten voor de nog aanwezige restverontreiniging (puin):

- Op basis van de onderzoeksresultaten voorafgaand aan de sanering van 2021 (en na de sanering in 2014), wordt geconcludeerd dat sprake is van een geval een ernstige bodemverontreiniging.

Figuur 04 Huidige situatie geval D05

- Ten aanzien van geval D05 kan gesteld worden dat ter plaatse geen sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond tot NAP -1 m. Hiermee voldoet de leeflaag ter plaatse van geval D05 aan de gewenste bodemkwaliteit die voor bouwveld 6 tot NAP -1 m is afgesproken. Wel dient nog rekening te worden gehouden met de restverontreiniging vanaf NAP -1 m:

- ➢ De oppervlakte wordt geschat op 1.210 m² matig tot sterk met PAK en zware metalen verontreinigd grond, waarvan 755 m² uitsluitend sterk verontreinigd is bedraagt minimaal 375 m³ tot maximaal 755 m³. Dit betreft de roze gekleurde vakken B1, B3, B6, B8, B9, B10, B11 en B14.
- ➢ De vakken B1, B3 en B14 (⊠) zijn eind 2020 begin 2021 ontgraven waardoor de nog aanwezige restverontreiniging zich beperkt tot de vakken B6, B8, B9, B10 en B11.
- ➢ De oppervlakte van de nog aanwezige restverontreiniging beslaat dan een oppervlakte van circa 385 m². Uitgaande van een sterk verontreinigde laagdikte van 0.75 m bedraagt de hoeveelheid restverontreiniging nog circa 290 m³ die zich op een diepte bevindt van NAP – 1 tot NAP -1.75 en voldoet daarmee aan de gewenste bodemkwaliteit op dit veld. Een en ander is vastgelegd in het evaluatierapport: 18: (2021-01-22).

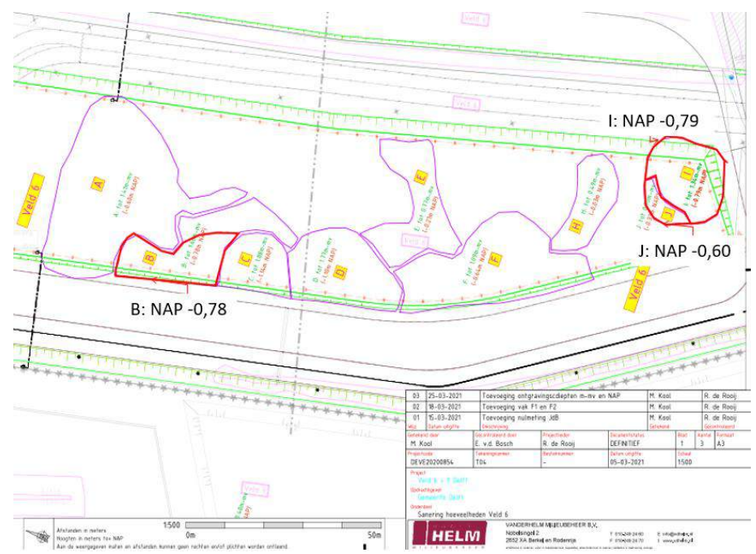
2.1.2 PFOS verontreiniging en sanering veld 6 (6.4 en 6.6)

Na onderzoek naar PFAS op bouwveld 6 bleek dat dit veld belast was met waarden boven de waarde voor hergebruik voor de functie Wonen/Industrie. In het kader hiervan zijn ontgravingen uitgevoerd zodat geen waardes boven het Handelingskader (HK, december 2021) Wonen/industrie aanwezig meer zijn (20: 2021-03-25) tot de te ontgraven funderingsdiepte (NAP -0,6 m). In onderstaande tabel en figuur is aangegeven waar nog gehaltes PFOS in de putbodem werden gemeten onder de te ontgraven funderingsdiepte.

Tabel 3.1: Toetsing controlemonsters PFOS Veld 6

Controlemonster	Traject (m-mv)	Parameter	Gemeten gehalte (µg/kg)	Terugsaneerwaarde (< 3 µg/kg)	Overschrijding terugsaneerwaarde (> 3 µg/kg) en opmerkingen
06ABC putbodem	A:0,60-0,80 B:1,10-1,30 C:1,60-1,80	PFOS	12	< 3 µg/kg	Ja, ter plaatse van putbodem 06AB verder ontgraven omdat funderingsdiepte dieper is dan de bemonsterde putbodem 06AB en ter plaatse van putbodem 06C niet verder ontgraven. Putbodem 06C zit onder het niveau van de te ontgraven funderingsdiepte*
06A depotgrond	0,50-1,40	PFOS	12	< 3 µg/kg	Ja, depot afgevoerd
06A putbodem	1,50 -1,70	PFOS	1,4	< 3 µg/kg	Nee
06B putbodem 2	1,70-1,90	PFOS	3,1	< 3 µg/kg	Ja, maar niet verder ontgraven omdat de putbodem onder het niveau van de te ontgraven funderingsdiepte ligt*
06ABC putwand	0,00-1,50	PFOS	1,4	< 3 µg/kg	Nee
06DEFH putwand	0,00-1,50	PFOS	1,0	< 3 µg/kg	Nee
06DEFH putbodem	D:1,60-1,80 E:0,60-0,80 F:1,10-1,30 H:0,60-0,80	PFOS	0,99	< 3 µg/kg	Nee
06IJ putbodem	I: 1,60-1,80 J:1,10-1,30	PFOS	72	< 3 µg/kg	Ja, maar niet verder ontgraven omdat de putbodem onder het niveau van de te ontgraven funderingsdiepte ligt*
06IJ putwand	0,00-1,50	PFOS	1,4	< 3 µg/kg	Nee

* mail Paul Matthijssen d.d. 13 januari 2021



Figuur 05: PFOS ontgravingsplan met restverontreiniging

Alleen in de vakken B, I en J zijn nog gehaltes boven het HK aangetroffen op de aangegeven diepte:

- Vak B (veld 6.6) : 3,1 ug/kg PFOS op een diepte van NAP -0,78 m;
- Vak I (veld 6.4): 72 ug/kg PFOS op een diepte van NAP -0,79 m;
- Vak J (veld 6.4): 72 ug/kg PFOS op een diepte van NAP -0,60 m.

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

2.1.3 Voormalig geval D06 (veld 6.7)

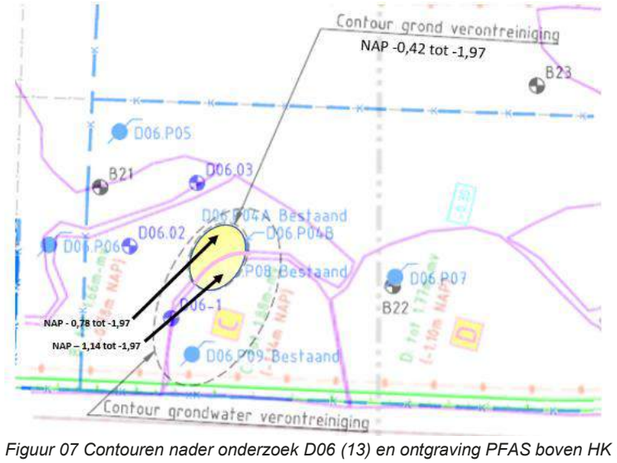
Bij de reeds uitgevoerde sanering in 2017 is ontgraven tot maximaal 2,5 m-mv (NAP -1,5 m). Het grondwater is niet actief gesaneerd. Plaatselijk is op de putbodem een licht tot sterk verhoogd gehalte nikkel gemeten. Er is sprake van een restverontreiniging onder de ontgravingsvakken B02 en B05 (beide licht verhoogd, klasse Industrie) en B03 (>I). De terugsaneerwaarde is hier Wonen. Deze restverontreiniging bevindt zich op een diepte van NAP -1,5 meter. De restverontreiniging is conform uitvoeringsplan aan de bovenzijde afgedekt met geotextiel.

Figuur 06 Situatie na sanering 2017, D06

In het onderzoek van 13 (2019-11-28) zijn de volgende conclusies getrokken:

- In de **grond** is ter hoogte van peilbuis 04 (▲gesitueerd op de kruising van de vakken B02, B03, B05) een verontreiniging met nikkel, kobalt en molybdeen in de laag van NAP -0,42 tot -1,97 m aangetroffen (deel 6.7). Het betreft een grondverontreiniging van zeer geringe omvang met een oppervlakte van circa 10 m^2. Ten tijde van het onderzoek had het maaiveld een hoogte van NAP +0,13. De afwerkhoogte ten behoeve van de oplevering bedraagt NAP -0,3 m. Om vanaf de afwerkhoogte een leeflaag van 1 m te realiseren die voldoet aan de klasse industrie, dient 1,43 m afgegraven te worden. De hoeveelheid te ontgraven en af te voeren verontreinigde grond bedraagt dan afgerond circa 15 m^3. Ook dient nog rekening te worden gehouden met de restverontreiniging vanaf NAP -1,5 m ter hoogte van vakken B02 en B05 (beide licht verhoogd, klasse Industrie) en B03 (>I).
- In het **grondwater** is een sterke verontreiniging (nikkel, kobalt en molybdeen) ter plaatse van peilbuis P04 aangetoond in de grondwaterlaag tot maximaal NAP -4,2 m. Aangezien de bodemopbouw ter plaatse van NAP -0,7 tot -3,7 (1,5 tot 4,5 m-mv) uit klei bestaat en daaronder weer een zandige grondslag krijgt, is de verwachting dat de verontreinigde grondwaterlaag een dikte heeft van circa 2 m. In horizontale zin is de verontreiniging in westelijke richting niet afgeperkt maar kan gezien de afname in concentraties in westelijke richting een inschatting van het verontreinigde oppervlak worden gemaakt. Uitgaande van een oppervlak van circa 40 m^2 waarover de grondwater verontreiniging zich heeft verspreid met een verontreinigde grondwaterlaag van 2 m, wordt verwacht dat het verontreinigd bodemvolume circa 80 m^3 bedraagt.

Uit onderstaande figuur blijkt dat de ontgraving in het kader van PFAS tevens een deel (tot -1,14 NAP) van de sterke verontreiniging met met nikkel, kobalt en molybdeen is verwijderd. Uitgaande van een laagdikte van circa 1 m en een oppervlakte circa 10 m^2 is er nog circa 10 m^3 sterk verontreinigde grond aanwezig van NAP -1,14 tot -1,97 m en -0,78 tot -1,97 en een grondwaterverontreiniging zoals hierboven beschreven.



Figuur 07 Contouren nader onderzoek D06 (13) en ontgraving PFAS boven HK (19) over elkaar heen geprojecteerd

2.1.4 Nog te saneren verontreiniging veld 6.5

Tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van het leggen kabels en leidingen zijn sterk verhoogde gehalten zink, PAK, PCB, minerale olie en asbest aangetoond op veld 6.5. In de rapportage van (22) 2021-11-08 DEVE20210875, Bodemonderzoek ter plaatse van Spoorzone veld 6.5 te Delft, is de verontreinigingssituatie vastgelegd ten behoeve van de BUS melding. In de BUS evaluatie (25) is de sanering van veld 6.5 beschreven. Na sanering is hierbij vanwege de aanwezigheid van een bouwkeet nog een restverontreiniging achtergebleven.

Figuur 08:Restverontreiniging veld 6.5

De restverontreiniging ligt op uitgeefbaar terrein en zal dus tot circa -1,5 m-mv worden ontgraven. Het betreft een verontreiniging die over een lengte van maximaal 10 m is aangetroffen op een diepte van 0,5 tot 1,5 m-mv. Uitgaande van een nog te ontgraven strookbreedte van circa 2 m in Noordnoordwestelijke richting (zie figuur 08, noordelijk gericht) dient er rekening te worden gehouden met nog circa 1x10x2 = 20 m^3 sterk verontreinigde grond. De verwachting is dat deze grondverontreiniging na de bouwvak 2022 is verwijderd.

Grondwater:
Het grondwater is geanalyseerd op het standaardpakket, aangevuld met PAK en PCB. Uit de analyse is gebleken dat enkel naftaleen in een licht verhoogde concentratie is aangetroffen. Derhalve is uitgesloten dat de aangetroffen verontreinigingen in grond mobiel zijn.

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PFAS:
Ter plaatse van de kern van de verontreiniging is een monster genomen ten behoeve van de analyse op PFAS. Hieruit is gebleken dat deze bij toetsing aan het Handelingskader PFAS, toepasbaar is in klasse Landbouw/natuur. Dit monster wordt als voldoende representatief gezien voor het gehele verontreinigde pakket.

2.2 Bouwveld 7

Uit de conclusie van het onderzoek blijkt dat zowel de boven- als ondergrond schoon tot lokaal licht verontreinigd is. Het grondwater is licht verontreinigd. In de huidige situatie bestaat de bodem ter plaatse van bouwveld 7 tot minimaal 1,5 m-mv uit minimaal licht verontreinigde grond (klasse Industrie). Een gebiedsdekkend bodemonderzoek naar de algemene bodemkwaliteit is niet voorhanden van de locatie. Dit houdt verband met het feit dat op het oostelijke deel (circa 2/3 deel) van de locatie de nieuwe spoortunnel is gelegen.

Op veld 7 (12) zijn de vastgestelde concentraties PFAS en GenX zijn lager dan de, door het RIVM vastgestelde, risicogrenzen waarbij een humaan risico aanwezig is. Op basis van het Handelingskader zijn voor de onderzochte stoffen geen overschrijdingen van de maximale toegestane concentraties voor hergebruik voor de functie Landbouw en Natuur vastgesteld (en dus ver beneden de maximale waarde voor Wonen/Industrie). De aangetoonde gehalten zijn representatief voor de bodemlaag tot 2 m-mv.

3 Aanbeveling en conclusies in relatie tot ontwikkelingen

In de beschikking die is afgegeven op het evaluatierapport zijn alleen voor geval D06 (veld 6) de volgende gebruiksbeperkingen en nazorgverplichtingen opgenomen:

- In stand houden van de isolerende afdeklaag en leeflaag.
  Meer specifiek houdt dit in dat bij ontgravingen dieper dan NAP -1,5 m ter plaatse van geval D06 (veld 6.7), vakken B02 en B05 (beide licht verhoogd, klasse Industrie) en B03 (>I) een melding gedaan zal moeten worden bij het bevoegd gezag.

Verder zal op basis van de bevindingen uit onderzoek (13) rekening moeten worden gehouden met de grondwaterverontreiniging geval D06 (veld 6.7) rond P04. Hiervoor is geen meldingsplicht (géén ernstig geval) en zal alleen bij eventuele bemaling moeten worden gecontroleerd op de aangetoonde verontreinigingen (nikkel, kobalt en molybdeen).

Voor de sanering van de restverontreiniging op veld 6.5 is reeds een BUS melding gedaan en goedgekeurd en zal na de bouwvak 2022 worden uitgevoerd.

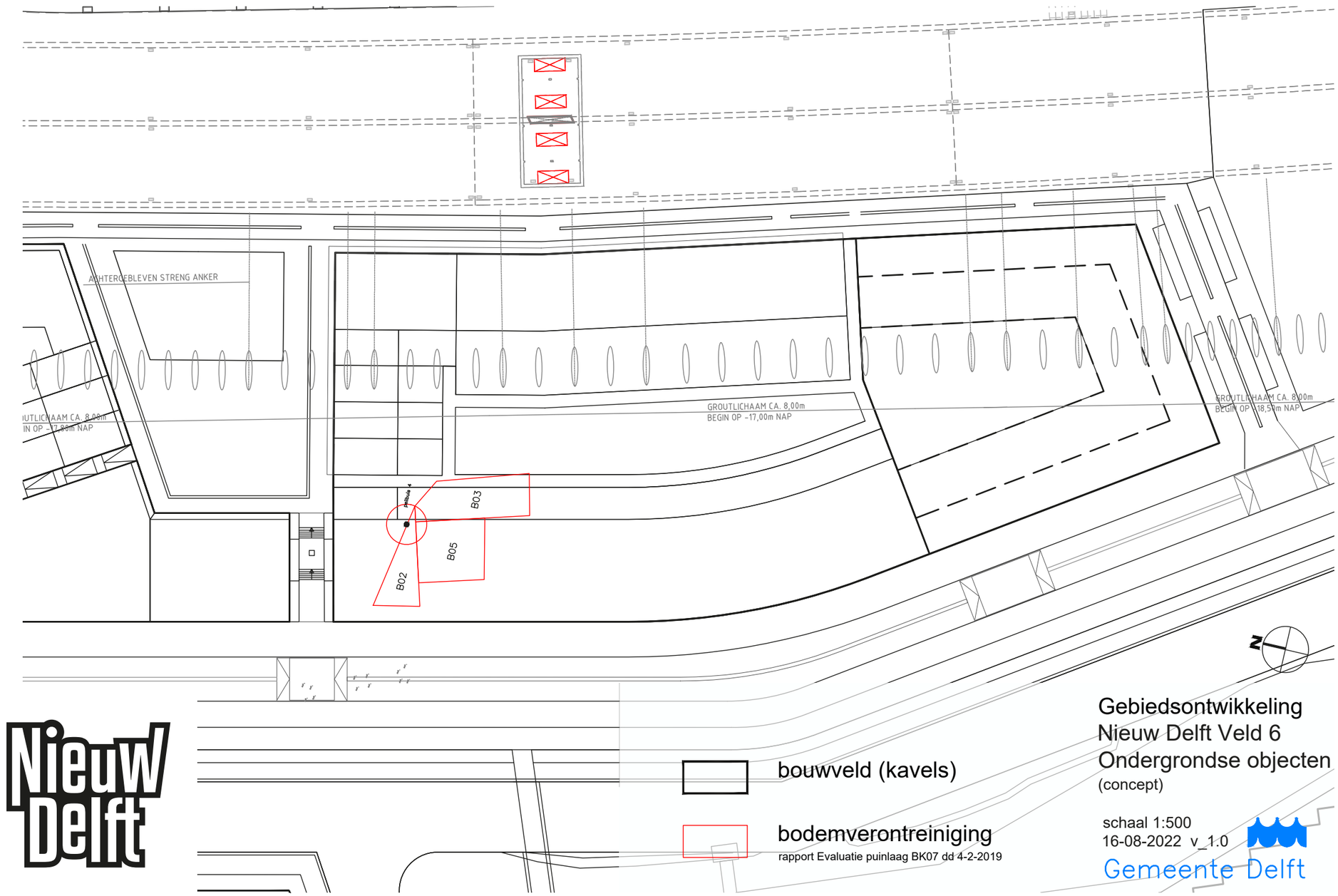
Als gevolg van de achtergebleven PFOS verontreinigingen is ter plaatse van van vak 6.4 en 6.6 sprake van de volgende gehaltes in de vakken B, I en J boven HK op de aangegeven diepte:

- Vak B (veld 6.6) : 3,1 ug/kg PFOS op een diepte van NAP -0,78 m;
- Vak I (veld 6.4): 72 ug/kg PFOS op een diepte van NAP -0,79 m;
- Vak J (veld 6.4): 72 ug/kg PFOS op een diepte van NAP -0,60 m.

Indien onder het aangegeven niveau grond vrijkomt (bijvoorbeeld kelders of parkeergarages) dient rekening te worden gehouden met hoge verwerkingstarieven per ton.

BIJLAGE 13

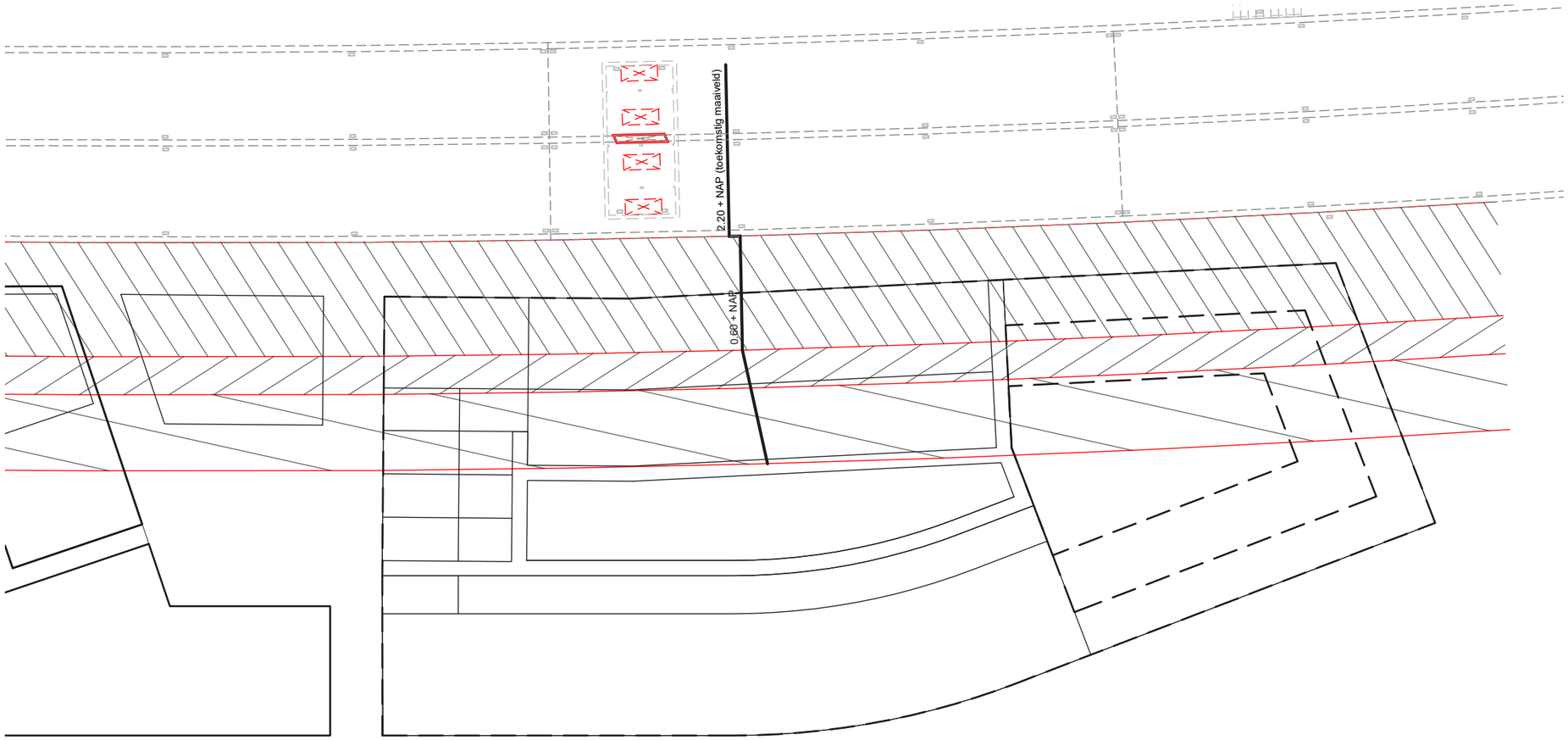
Veld 6 zuid – ondergrondse objecten



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 14

Veld 6 zuid – ontgravingsdiepte



Gebiedsontwikkeling
Nieuw Delft
Veld 6
Ontgravingsdiepte

schaal 1:500
27-09-2022 v_1.1

Gemeente Delft

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 15

Masterplan Stedin

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 16

Handleiding vergunningsaanvraag Prorail

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 Waterstaat 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[1]. 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'.

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.

Waaraan 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[2]. 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, eerst lid, van de Spoorwegwet noodzakelijk is. In dat geval moet voor het geheel van de activiteiten en werkzaamheden een vergunning worden aangevraagd.

[2] 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[3]. 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 'Indieningvereisten 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.

Waaraan 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 behandelingtermijn, 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 Waterstaat 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?

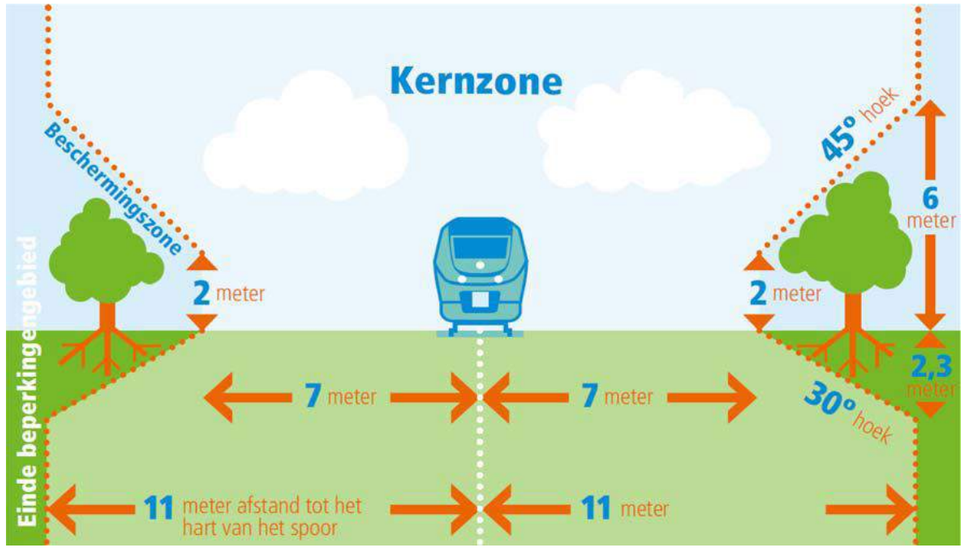
Het kan zijn dat u voor uw plannen naast een vergunning of een ontheffing op grond van de Spoorwegwet of een melding op grond van artikel 5 van de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen ook nog andere vergunningen of ontheffingen nodig hebt, zoals een omgevingsvergunning. Het is daarom verstandig bij 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.

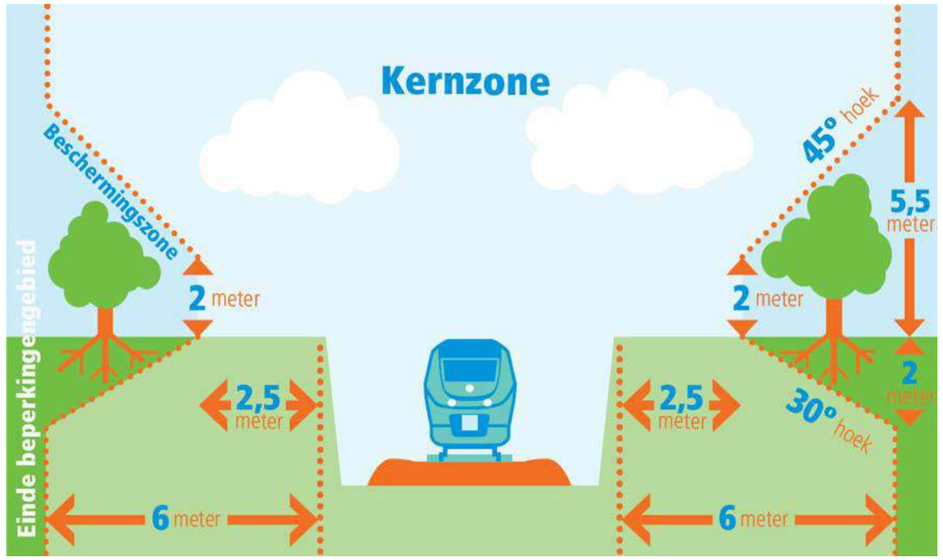
BIJLAGE I

AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG OP MAAIVELDNIVEAU



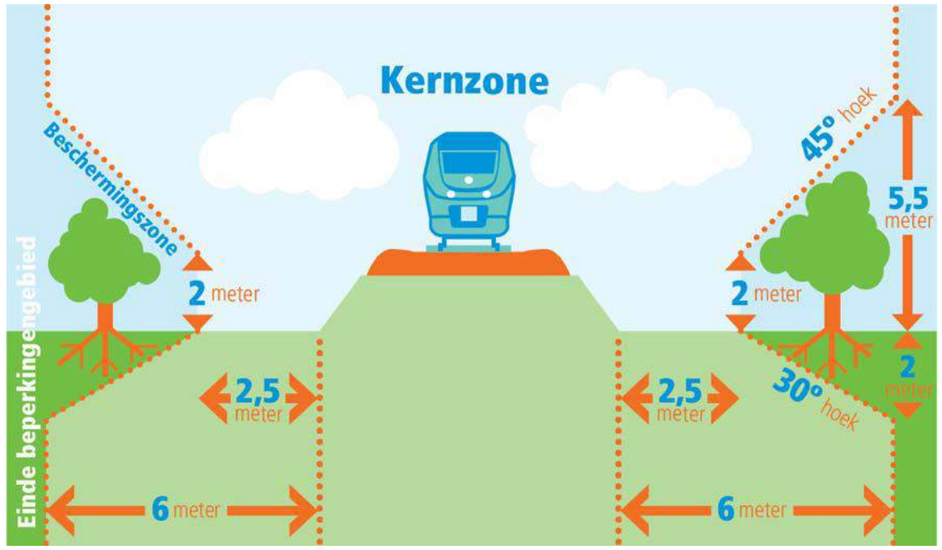
NB: de afstanden gelden, indien er meerdere sporen naast elkaar liggen, ten opzichte van het buitenste spoor.

AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG IN EEN INGRAVING

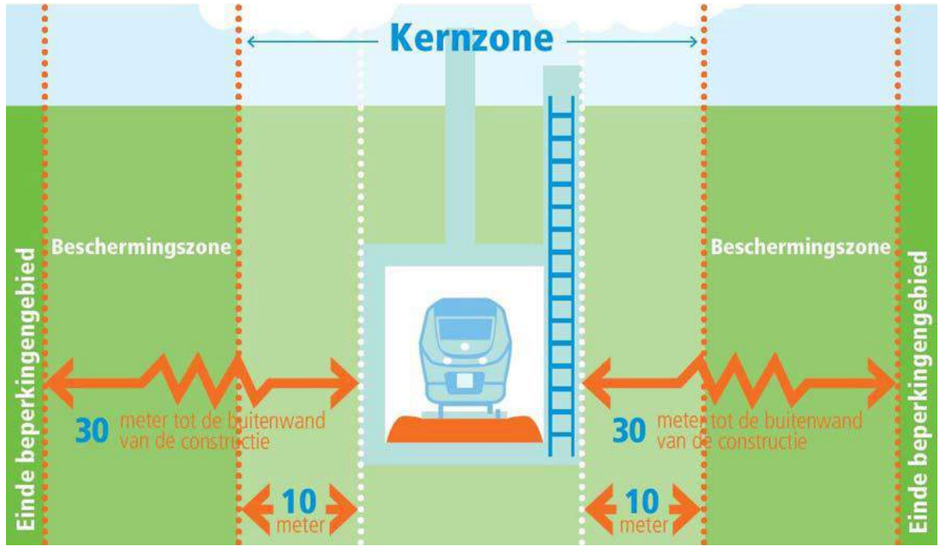


BIJLAGE I

AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG OP EEN OPHOGING



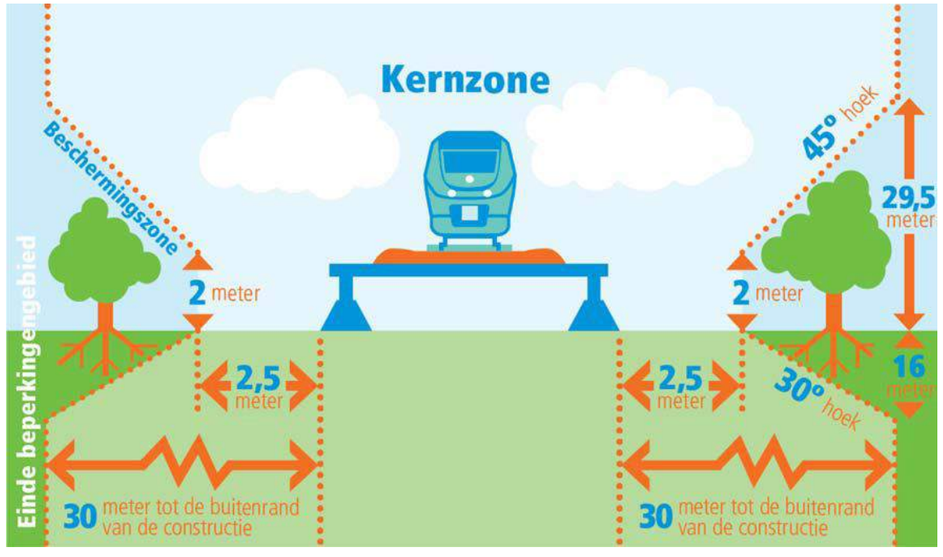
AANDUIDING KERNZONE EN BESCHERMINGSZONE BIJ EEN HOOFDSPOORWEG IN EEN TUNNEL



Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

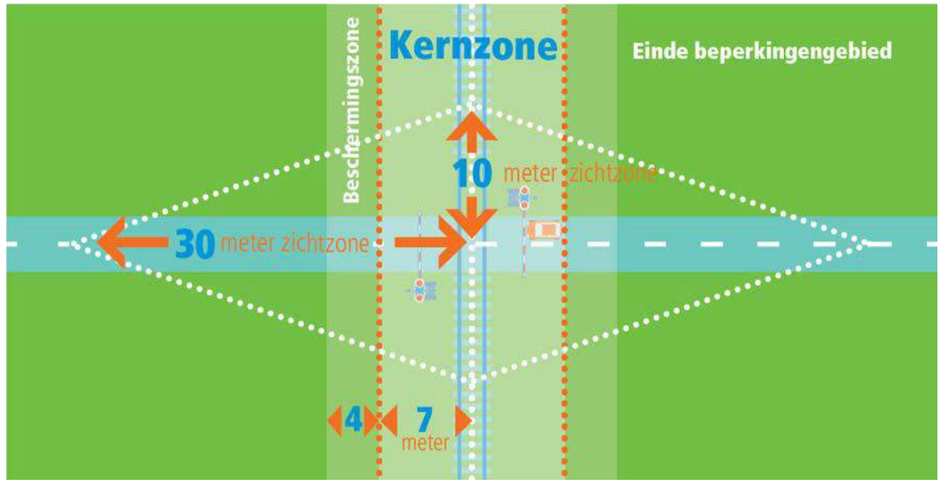
BIJLAGE I

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



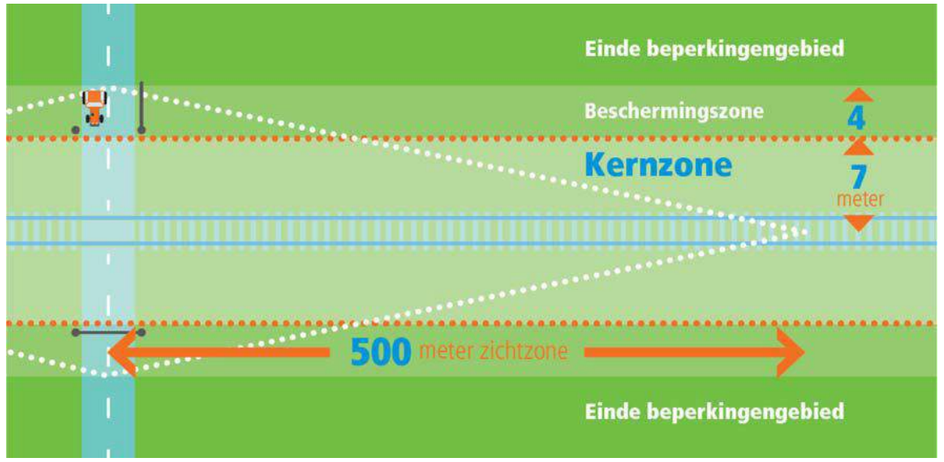
BIJLAGE II

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.

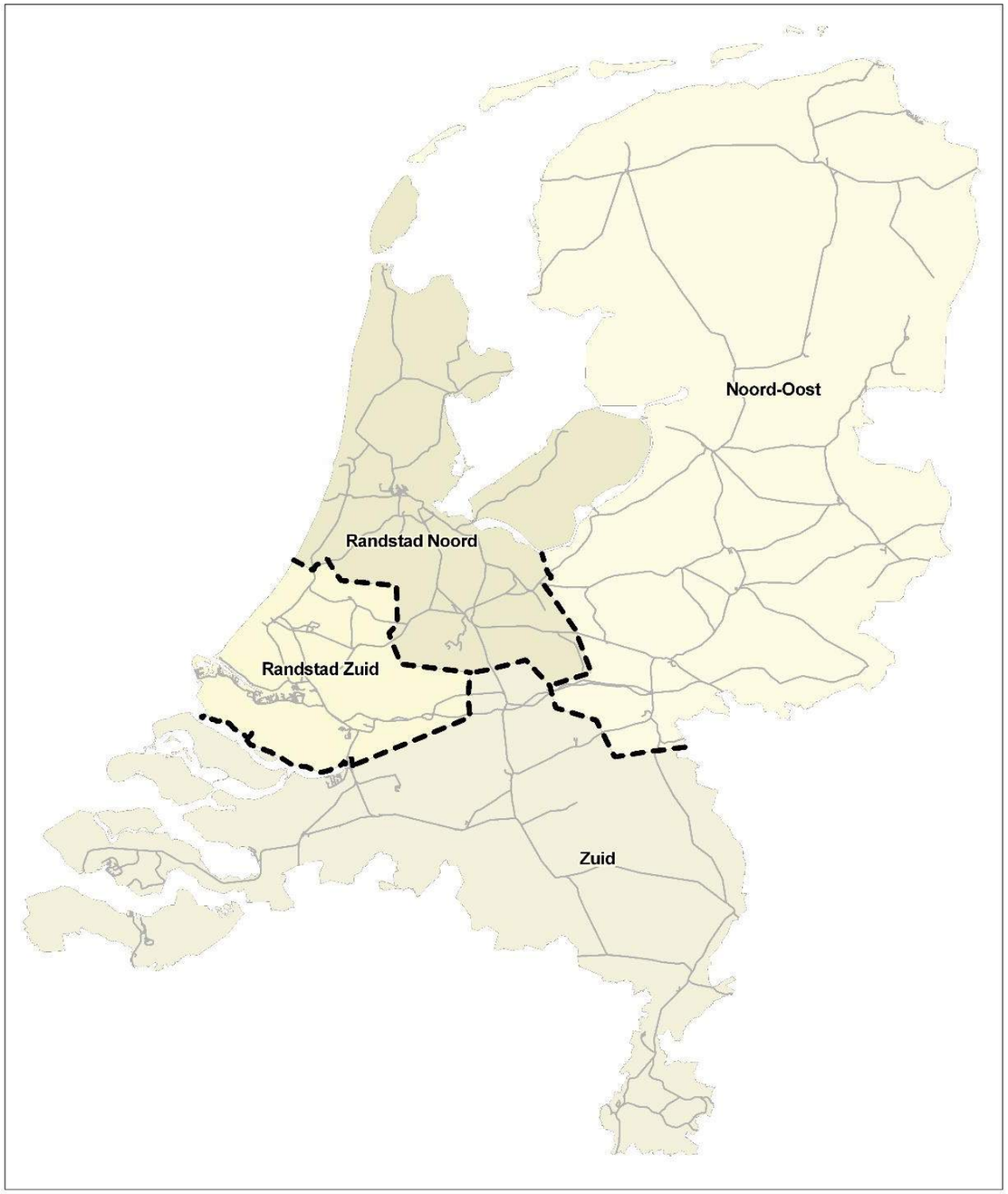
ZICHTLIJNEN BIJ EEN NIET-ACTIEF BEVEILIGDE OVERWEG



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.

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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 3486
088-2314884

Normenkader Veilig Werken en aanverwante regelgeving
Site: ProRail.nl en/of Railalert.nl

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BIJLAGE 17

BLVC kader Nieuw Delft

BLVC-kader gebiedsontwikkeling Nieuw Delft (concept) voor bouwactiviteiten en werken in de openbare ruimte

Tijdens bouwwerkzaamheden en werken in de openbare ruimte van de gebiedsontwikkeling Nieuw Delft gaan de dagelijkse zaken in de nabije omgeving gewoon door. Overlast voor de omgeving is onvermijdelijk. Denk aan geluidsoverlast, transporten, vervuiling, wegopbrekingen en omleidingen.

Tijdens de bouw moet de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en de veiligheid in de omgeving worden gewaarborgd en de algemene bereikbaarheid en leefbaarheid zo min mogelijk worden aangetast.

Tijdige en juiste communicatie over de uitvoering zorgt ervoor dat bewoners en (thuis)werkenden weten wat ze kunnen verwachten. Het voorkomt en beperkt weerstand en klachten en daarmee vertragingen, meerkosten en faalkosten.

Dit BLVC-kader beschrijft de kaders en maatregelen die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig, efficiënt bouwen en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.

Tevens beschrijft dit BLVC-kader de eisen en spelregels om te komen tot een BLVC-plan Uitvoering.

1. *Het BLVC-Plan Uitvoering*

Naast de wet- en regelgeving en richtlijnen vastliggend in de stukken opgenomen in aanbestedingsdocumenten, ontwikkel- en koopovereenkomsten, is het BLVC-kader de leidraad voor het maken van een BLVC-Plan Uitvoering (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) toegespitst op een bouwproject of een werk in de openbare ruimte van de gebiedsontwikkeling Nieuw Delft.

Bouwprojecten en werken in de openbare ruimte, die in opdracht van gemeente Delft, Projectorganisatie Nieuw Delft (PND), worden uitgevoerd duiden we in dit BLVC-kader aan als bouwprojecten. Het BLVC-Plan Uitvoering is een essentieel onderdeel van een bouwproject.

Het BLVC-Plan Uitvoering dient goedgekeurd te zijn door

1) PND voor vastgoed projecten binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Delft

2) PND voor werken op de hoofd- en plusnetten binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Delft PND

3) Afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente voor de afgifte van een vergunning voor Werken in de Openbare Ruimte middels de Moor procedure;

    a. MOOR is alleen bedoeld voor werkzaamheden aan kabels en leidingen.

    b. BOR geeft toestemming voor gebruik van openbare ruimte die tijdens de bouw nodig is. Daarbij wordt niet alleen naar bouwen en bouwproces gekeken maar ook naar het door kunnen blijven functioneren van de omgeving tijdens de bouw

De opdrachtgever van bouwprojecten (ontwikkelaar, ontwikkelcombinatie of gemeente Delft, PND) is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen en naleven van het BLVC-Plan Uitvoering. Om die reden is ook de opdrachtgever het aanspreekpunt voor PND. In de praktijk voert de aannemer/bouwer van de opdrachtgever het BLVC-Plan Uitvoering uit en stemt opzet en uitvoering af met PND.

Dit BLVC-kader heeft geen betrekking op werken in de openbare ruimte waarvan PND geen opdrachtgever is.

2. *Opstellen BLVC-Plan Uitvoering*

De opdrachtgever van bouwprojecten dient maatregelen te treffen ten aanzien van de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Een groot deel van deze maatregelen zijn vastgelegd in dit BLVC-kade (zie paragraaf 5 hieronder).

De in paragraaf 5 opgenomen

- **algemene eisen (A)** gelden voor **elk** bouwproject;
- **specifieke eisen (S)** dienen te worden uitgewerkt en specifiek te worden gemaakt per bouwproject. Deze uitgewerkte specifieke eisen (S) worden door de opdrachtgever toegevoegd aan het door de opdrachtgever op te stellen BLVC-Plan Uitvoering.

3. *Opstellen communicatieplan*

Bouwen in Nieuw Delft betekent veel hinder voor bedrijven en bewoners in en om de gebiedsontwikkeling. Goede communicatie voorkomt veel problemen. Communicatie is daarom een essentieel onderdeel van het BLVC-Plan Uitvoering. Het maken van afspraken over communicatie tussen ontwikkelaar, PND en aannemers, die in de directe omgeving aan het werk zijn, is van groot belang.

Om de communicatiestappen van een project duidelijk in beeld te brengen wordt per bouwproject door de opdrachtgever een communicatieplan opgesteld. Het communicatieplan is de uitwerking van het onderdeel communicatie van het BLVC-Plan Uitvoering.

PND stelt richtlijnen ter beschikking voor de communicatie, die gebruikt dienen te worden bij het opstellen van dit plan. Het communicatieplan kan als bijlage worden toegevoegd zodat de communicatieparagraaf van het BLVC-Plan Uitvoering beperkt blijft

Het communicatieplan doorloopt (als onderdeel van het BLVC-Plan Uitvoering) de processtappen zoals beschreven in paragraaf 9.

4. *Aanvullende of afwijkende eisen*

PND kan aanvullende of afwijkende eisen stellen, gericht op een specifiek bouwproject of situatie. Denk bijvoorbeeld aan eisen ten gevolge van:

- Beschikbaarheid en/of aard van bouw- en of werkterreinen;
- Nabijheid van scholen of andere gevoelige publieksvoorzieningen
- Belangrijke verkeersstromen, zoals voet- en fietspaden, alsmede verkeersroutes

Opdrachtgevers zullen deze aanvullende of afwijkende eisen c.q. voorwaarden opvolgen.

5. *Generieke BLVC-eisen Nieuw Delft*

Onderstaande generieke BLVC-eisen zijn de vertaling van het evenwicht dat gerealiseerd moet worden tussen de bouwactiviteiten en het veilig en optimaal laten verlopen van de andere functies in de omgeving van een bouwproject.

Bij situaties waarvoor geen eisen zijn geformuleerd, wordt gehandeld in de geest van het BLVC-kader.

PND ziet erop toe, dat de gestelde eisen worden nageleefd (zie paragraaf 10).

De generieke eisen zijn onderverdeeld in twee groepen:

- **Algemene (A) eisen.**
  Deze zijn voor elk project gelijk en ze zijn toetsbaar en direct handhaafbaar.

- **Specifieke (S) eisen.**
  De opdrachtgever werkt deze eisen uit in concrete, toetsbare maatregelen en acties gericht op de specifieke situatie van het bouwproject. Deze uitwerking is onderdeel van het BLVC-Plan Uitvoering.

BEREIKBAARHEID		
Verkeersstromen langs werk		
1	A	De omliggende woningen, bedrijven, kantoren, voorzieningen, entrees, bevoorradingsplaatsen, parkeergarages en nooduitgangen zijn 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar volgens de bestaande situatie. De minimale breedte van de doorgang is gelijk aan de breedte van de aansluitende in-/uitgang van het gebouw. De doorgangen zijn mede bepaald op basis van normaal te hanteren uitrij-en inritcurves en zijn vrij van obstakels.
2	A	De bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten is te allen tijde gegarandeerd volgens eisen van de diensten en de bereikbaarheidscoördinator van de gemeente Delft
3	A	Alle op of nabij het bouwterrein aanwezige brand- en blusvoorzieningen (o.a. hydranten), alle VRI-kasten, alle hoofdkranen van waterleidingen, alle technische voorzieningen in de openbare ruimte en omliggende gebouwen zijn 24/7 normaal (zonder aanvullende maatregelen of materieel) bereikbaar.
4	S	Omleidingsroutes voor langzaam verkeer worden in aantal, lengte en duur tot een minimum beperkt. Opdrachtgever beschrijft in het BLVC-Plan Uitvoering van elke omleiding de: • route (in woorden en ingetekend op kaart); • periode (vanaf start bouw) en duur; • nut en noodzaak; • inrichting (op kaart met toelichting); • bordenplan (op kaart). Voor de routes geldt: • De stromen autoverkeer, fietsen en bromfietsen en voetgangers zijn gescheiden; • Kruisend gemotoriseerd verkeer en niet-gemotoriseerd verkeer ((brom)fietsers en voetgangers) zijn voorzien van een verkeersregeling. Hiervan kan worden afgeweken indien opdrachtgever in het BLVC-Plan Uitvoering aantoont dat de veiligheid gewaarborgd is zonder verkeersregeling.
5	A	Omleidingsroutes voor langzaam verkeer (fietsers en voetganger) voldoen aan de volgende eisen: • 's Avonds en 's nacht goed verlicht, er zijn geen donkere hoeken; • Obstakelvrij; • Verharding is aaneengesloten; • Looproutes en oversteekplaatsen zijn op een comfortabele manier bruikbaar voor mensen met een (visuele) beperking, rolstoelgebruikers, voetgangers met rolkoffers, kinderwagens en mensen op hoge hakken. • Er zijn geen hoogtesprongen aanwezig. • Indien helling aanwezig, is breedte minimaal 200 cm en hellingshoek maximaal 3%; • Tijdelijke voetpaden zijn minimaal 200 cm breed, enkelzijdig fietspad minimaal 250 cm en dubbelzijdig fietspad minimaal 350 cm. Dit betreft de minimale breedte, de breedte is afgestemd op de reguliere verkeersstromen op spitstijden; • Duidelijke en overzichtelijke, tijdelijke bewegwijzering bij omleidingen voor het verkeer.

BEREIKBAARHEID		
5a	S	De logistieke ontsluiting van het bouwgebied van Veld 6+7 van de Spoorzone is door Nieuw Delft reeds gerealiseerd boven het tunnel tracé. De in-en uitgang van deze "bouwweg" is gelegen aan de Nieuwe Gracht, nabij Veld 7. Deze logistieke voorziening blijft in beheer van PND en mag niet benut worden voor opslag en parkeren. Een detailkaart geeft de te gebruiken aanrij routes aan (zie bijlage 220415 Logistieke Zone 6-10 v22)
Verkeersstromen door gebied		
6	A	De noord-zuidverbindingen in het Nieuw Delft-gebied (Nieuwe Gracht; alleen gemotoriseerd verkeer), blijven in stand voor autoverkeer in 2 richtingen.
7	S	In het weekend, de nachten en de vakantieperioden (schoolvakanties regio Midden) zijn afsluitingen van noord-zuidverbindingen in het Nieuw Delft gebied beperkt mogelijk. Het BLVC-Plan Uitvoering bevat een voorstel waarin noodzaak, inrichting van de (tijdelijke) afsluiting, precieze periode (tijdvenster) en de duur van de beoogde afsluiting zijn omschreven.
8	S	Indien de regulier beschikbare wegcapaciteit verminderd moet worden, beschrijft het BLVC-Plan Uitvoering de periode, duur en noodzaak. De concrete inrichting van de afsluiting en de resterende wegcapaciteit zijn in het plan opgenomen. De inrichting zorgt voor een veilige verkeersafwikkeling.
9	S	Stremmingen van het openbaar vervoer (bus, tram en taxi) zijn ongewenst. Het BLVC-Plan Uitvoering beschrijft van onvermijdelijke stremmingen de noodzaak, inrichting van de afsluiting, het aantal en precieze periode en duur van de afsluiting. Er loopt geen busroute over de Nieuwe Gracht. Wel wordt deze weg door EBS gebruikt als ontsluiting. In algemeen vinden stremmingen bij voorkeur in het weekend plaats en binnen toelaatbare tijdvensters. Stremmingen van de Nieuwe Gracht in het weekend zijn niet wenselijk, vanwege de bereikbaarheid van de woonboulevard Leeuwestein Stremmingen c.q. omleidingen voor het openbaar vervoer en Hulp-en Nooddiensten dienen minimaal 20 weken voor uitvoering met de vervoerders en de bereikbaarheidscoördinator van de gemeente Delft te zijn besproken en gedocumenteerd. Voor stremmingen en buitengebruikstelling van openbare ruimte langer dan 4 maanden dient er voor de omrijroute(s) een verkeersbesluit genomen te worden. Na instemming van PND, dient de aanvraag tot het nemen van een verkeersbesluit verzorgd te worden door de opdrachtgever
Onttrekken openbare ruimte aan de stad		
10	S	Er wordt zo weinig mogelijk en zo kort mogelijk openbare ruimte onttrokken aan de stad. Een eventuele noodzakelijke onttrekking wordt zoveel mogelijk als aaneengesloten periode gerealiseerd. Dit voorkomt dat (verkeers-)situaties frequent wijzigen. Het BLVC-Plan Uitvoering beschrijft de periode(s), duur en noodzaak. Op een kaart (schaal 1:100) is de onttrekking ingetekend. Pas na instemming van PND kan op basis van de afspraken inzake gebruik en terug levering in oorspronkelijke staat, het gebruik van openbare ruimte opgenomen worden in het BLVC-Plan Uitvoering

BEREIKBAARHEID		
		Voor aanvang werkzaamheden worden met PND afspraken gemaakt over het tijdelijke gebruik met betrekking tot de kwaliteit van de in bruikleen te nemen openbare ruimte. Tevens wordt afgesproken in welke kwaliteit en hoe de in gebruik te nemen openbare ruimte, wordt terug geleverd. Een gedocumenteerde opname van de openbare ruimte dient vooraf opgesteld te worden ,zodat achteraf geen discussie over de kwaliteit van de openbare ruimte ontstaat.
Parkeren voertuigen personeel		
11	A	Het parkeren van auto's door bouwpersoneel (personenauto's en busjes voor woon- werkverkeer) is niet toegestaan in de openbare ruimte van Nieuw Delft (Spoorzone) en in direct aangrenzende (woon)wijken. Hiertoe dienen bij voorkeur P&R locaties te worden gebruikt buiten Nieuw Delft.
12	S	Het BLVC-Plan Uitvoering beschrijft op welke wijze bouwpersoneel naar de bouwplaats komt. Indien dit per auto is, staat in het BLVC-Plan Uitvoering waar deze worden geparkeerd.
13	A	Het bouwpersoneel parkeert de auto op de parkeerplaatsen die in het BLVC-Plan Uitvoering zijn opgegeven. De opdrachtgever treedt op als dit niet gebeurt.
Bouwlogistiek		
14	A	Het **'just in time delivery'** principe geldt voor alle bouwlogistiek in Nieuw Delft. Dat betekent dat bouwmateriaal niet eerder wordt aangeleverd dan 48 uur voor het daadwerkelijke gebruik ervan. (Zo beperken we de omvang van op bouwterreinen opgeslagen materialen.)
15	A	Bouwverkeer (vrachtwagens) is niet wenselijk op het stedelijk wegennet in Nieuw Delft van maandag t/m vrijdag tussen 08.00 – 09.00 en 17.00 – 18.00 uur. Zodra deelplannen in het prestatiegebied in gebruik worden genomen dient er een veilige aansluiting naar de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Vermenging van bouw-en burgerverkeer mag binnen de logistieke zone nimmer plaatsvinden. Indien de fasering van de verschillende deelplannen daar aanleiding toe geeft dienen er passende logistieke- en veiligheidsmaatregelen opgesteld te worden, die vervolgens worden uitgewerkt via het COND. De te nemen maatregelen kunnen een aanpassing op het BLVC Plan-Uitvoering tot gevolg hebben. Deze wijzigingen komen niet voor rekening van PND.
16	S	Routes van bouwverkeer op het stedelijk wegennet zijn gebaseerd op de minste overlast voor de omgeving en de grootste veiligheid. Het bouwverkeer maakt zoveel mogelijk gebruik van het hoofdwegennet, zoals **de Schieweg, Deltaweg, Westlandseweg, Prinses Beatrixlaan, N470** Vrachtverkeer via de **Sint Sebastiaansbrug** is in beide richtingen niet toegestaan. Indien mogelijk wordt, om dodehoekongevallen te voorkomen, linksaf de bouwplaats op- en afgereden. In het BLVC-Plan Uitvoering dienen de rijroutes in een kaart ingetekend te zijn na overleg met de bereikbaarheidscoördinator.
17	A	De opdrachtgever informeert leveranciers dat bouwverkeer naar de bouwplaats plaatsvindt via de in het BLVC-Plan Uitvoering vastgestelde routes.
18	A	Achteruitrijdend bouwverkeer is alleen toegestaan als de opdrachtgever kan aantonen dat er geen andere oplossing mogelijk is. Begeleiding door minimaal één gecertificeerde verkeersregelaar is dan vereist.

BEREIKBAARHEID		
		Indien van toepassing op te nemen in het BLVC-Plan Uitvoering.
19	A	De chauffeur van een vrachtwagen die bouwmateriaal aanvoert, neemt vooraf contact op met de bouwplaats om te informeren of er plaats is om te lossen. Indien de ruimte er niet is, rijdt de chauffeur naar een van de door Nieuw Delft aangewezen bufferplaats, gelegen aan de kade van aan de Schieweg. Hij/zij wacht tot er los- en laadruimte is op de bouwplaats. De opdrachtgever is verplicht leveranciers op de hoogte te brengen van deze regeling en erop toezien dat deze regeling wordt nageleefd. Uiterlijk 12 weken voor de start van de werkzaamheden levert de opdrachtgever een globale planning van het project aan bij PND.

LEEFBAARHEID		
Uitstraling tijdelijk ingerichte situatie		
20	A	Tijdelijk ingerichte openbare ruimte rond de bouwplaats die langer dan 6 maanden duurt, heeft een goed en functioneel afwerkingsniveau. Dit betreft de vorm, de kwaliteit en de materialisatie. De afwerking is zodanig dat het beheer- en onderhoudsregime ook vergelijkbaar is.
21a	A	De afzetting van het bouwterrein op vaste locatie voldoet aan goed en deugdelijk werk. Daar, waar mogelijk is, de hekwerken met een vaste verankering uitvoeren en zorgdragen voor voldoende schoren i.v.m. de windgevoeligheid De volgende eisen worden gesteld • Kleur van het hek is rond het gehele bouwterrein hetzelfde; • Op hoeken van het bouwterreinen staan aan elke zijde 2 twee hekwerken op een wijze dat de zichtlijnen van voetgangers, fietsers en verkeer op elkaar worden geborgd; • Binnen het terrein mogen op de hoeken geen hoge objecten worden geplaatst om deze zichtlijnen te garanderen; • De bouwhekken dienen in rechte lijnen te staan, zijn onderling gekoppeld en per zijde bevestigd met minimaal 2 klemmen; • Hoewel zoveel mogelijk te vermijden, is bij toepassing van fundatieblokken de oversteek maximaal 10 cm; • Bouwterreinen worden alleen geopend als dit voor het werk noodzakelijk is. Na gebruik worden bouwterreinen gelijk afgesloten. Dus ook tijdens het laden en lossen van een vrachtauto; • Aan buitenzijde van het bouwterrein is aan beide zijde van entree(s) (niet op de schuifpoort) is de ISO/VCA bebording aangebracht. Ook is een telefoonnummer vermeld waarmee 24/7 contact kan worden opgenomen bij calamiteiten; • Deze ontwerpen worden vooraf voor akkoord aan het communicatieteam van PND voorgelegd. PND reageert zoveel mogelijk binnen 11 werkdagen. • Uitingen / aankleding op de bouwhekken mogen bestaan uit afbeeldingen / tekst over het project, kunst of levend groen.

LEEFBAARHEID		
		• In uitingen op de bouwhekken wordt vermeld dat het bouwproject onderdeel is van gebiedsontwikkeling Nieuw Delft • Bouwhekken aan palen te bevestigen, die in de grond verankerd zijn. • Voor de verankering worden geen uitstekende fundatieblokken toegepast.
22	S	Bij (bouw)werkzaamheden die zich verplaatsen waardoor ook het werkterrein verplaatst, gelden voor de afzetting van (het) werkterrein(en) en de werklocatie dezelfde eisen als bij punt 21a. Het BLVC-Plan Uitvoering beschrijft de locatie en duur ervan en uitvoering van de afzetting van de terreinen.
23	A	De locatie van een bouwkeet is in een tekening van het bouwterrein in het BLVC-Plan Uitvoering opgenomen. De locatie en uitvoering van de keet voldoet aan de volgende eisen: • geen plekjes waar mensen zich kunnen verschuilen; • voldoende verlichting rondom de keet; • deuren draaien naar buiten.
Overlast geluid, trillingen en verlichting		
24	S	Geluid en trillingen als gevolg van de werkzaamheden (zoals bijvoorbeeld graven en slopen) worden tot een minimum beperkt. Het BLVC-Plan Uitvoering beschrijft de wijze waarop dit is uitgewerkt voor het project. Dit voorstel omvat de uitvoering, de werktijden en de periode waarin deze werkzaamheden plaatsvinden.
25	A	Funderingsconstructies worden aangebracht of verwijderd met zonodig geluids- en trillingsarme technieken, zoals gedrukte, geschroefde en-of geboorde systemen. De systeemkeuze dient opgenomen te worden in de aanvraag omgevingsvergunning
26	A	Geluid producerende installaties (waaronder pompbemaling) staan binnen het bouwterrein zo ver mogelijk van de aangrenzende kantoren, woningen en voorzieningen. Als de installaties desondanks hoorbaar zijn in de verblijfsruimtes van de aangrenzende kantoren en woningen, worden geluid beperkende maatregelen toegepast. De systeemkeuze dient opgenomen te worden in de aanvraag omgevingsvergunning
27	S	Indien vooraf verwacht wordt dat geluid- en trilling beperkende maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat geluid en trillingen van bouwinstallaties (waaronder heien funderingswerk, pompbemaling e.d.) in de verblijfsruimten van kantoren en woningen te horen is, dan dienen deze maatregelen in het BLVC-Plan Uitvoering te worden beschreven. In dit kader wordt verwezen naar de eisen die opgenomen zijn in het Bouwbesluit en/of gemeentelijke regelgeving.
28	A	De opdrachtgever stelt een monitoringplan geluid op indien verwacht wordt dat werkzaamheden worden verricht die de maximaal toelaatbare wettelijke grenswaarden (Bouwbesluit) van geluid nabij gevoelige bestemmingen (zoals scholen, woningen) benaderen of overschrijden (bijvoorbeeld tijdens het trillen van damwanden). Dit monitoringplan geluid is als onderdeel van het BLVC-Plan Uitvoering opgenomen en betreft het meten van geluidwaarden (emissies) in de omgeving

LEEFBAARHEID		
		bij gevoelige bestemmingen en de signalering van het bereiken van wettelijke grenswaarden. De opdrachtgever stelt bij overschrijding van de grenswaarde(n) de locatiemanager van PND en bevoegd gezag hiervan direct in kennis. De opdrachtgever treft daarnaast direct maatregelen, om onder de wettelijke grenswaarden te blijven en meldt deze aan de locatiemanager van PND en bevoegd gezag. De opdrachtgever maakt minimaal wekelijks de resultaten van de monitoring geluid toegankelijk voor het bevoegd gezag en de stakeholders in de omgeving.
29	S	De opdrachtgever beschrijft in het communicatieplan (als onderdeel van het BLVC-Plan Uitvoering op welke wijze de monitoringgegevens toegankelijk gemaakt worden voor de omgeving.
30	A	Werkzaamheden (inclusief bouwlogistiek / aanvoer op werkterrein) beginnen niet voor 07.00 uur, en eindigen uiterlijk om 19.00 uur. Op zondagen en feestdagen wordt niet gewerkt. Bouwlogistieke activiteiten op en rond het werkterrein vóór 07.00 uur zijn niet toegestaan. Indien opdrachtgever aantoont dat er redelijkerwijs geen werkbare alternatieven zijn, kan hiervan bij hoge uitzondering van worden afgeweken. Vervolgens dient ontheffing te worden aangevraagd bij bevoegd gezag. Wanneer er op zaterdag gewerkt wordt en het werk geluid veroorzaakt, dient de omgeving (omwonenden) daar vooraf over te worden geïnformeerd. Ook bij werkzaamheden buiten reguliere werktijden, op zondagen en feestdagen, dient na het ontvangen van de ontheffing de omgeving tijdig te worden geïnformeerd, in overleg met het communicatieteam van PND. Indien gewacht moet worden voordat gelost kan worden, wordt gebruik gemaakt van de aangewezen bufferplaatsen.
31	A	Versterkt geluid (radio's en dergelijke) is niet toegestaan.
32	A	Het zagen van natuursteen, bestrating en vergelijkbare materialen wordt op het werkterrein in een geluidsisolerende ruimte verricht.
33	A	Door opdrachtgever / uitvoerende partij geplaatste (bouw)verlichting is niet storend voor gebruikers van omliggende woningen en gebouwen en voor verkeersdeelnemers. Het toepassen van speciale kappen beperken de lichtuitstraling buiten het bouwterrein en tijdens de nachtelijke uren.
Werktijden		
34	S	De reguliere werktijden waarop de opdrachtgever mag werken, zijn maandag tot en met zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur. , met uitzondering van feestdagen. Als voor aanvang van het project duidelijk is dat hiervan moet worden afgeweken, is de argumentatie en de concrete uitwerking en documentatie ervan in het BLVC-Plan Uitvoering opgenomen. Voor 07:00 uur zijn (bouw)werkzaamheden niet toegestaan (hiertoe worden onder andere gerekend: het laden en lossen van goederen, een aggregaat aanzetten, grondwerk et cetera). Het veelvuldig achteruitrijden voor 07:00 uur kan tot hinder leiden en wordt niet toegestaan. Indien in uitzonderlijke gevallen dient te worden afgeweken van bovengenoemde uitgangspunten, zal tijdig een aanvullende vergunning aangevraagd moeten worden bij Bevoegd Gezag van de gemeente Delft.

LEEFBAARHEID		
		Ook dient de omgeving hierover tijdig te worden geïnformeerd, in overleg met het communicatieteam van PND.
35	A	Werkzaamheden, die overmatige overlast veroorzaken (geluid, trillingen, stof en stank), worden op zaterdagen, zondagen, en/of feestdagen niet uitgevoerd binnen een straal van 150 m van woningen. Bijvoorbeeld: het trillen van damwanden, jekkeren van beton (sloop methode) of grond / bestrating aan trillen met behulp van een trilplaat, vallen hier onder. Indien in uitzonderlijke gevallen dient te worden afgeweken van bovengenoemde uitgangspunten, zal tijdig een aanvullende vergunning aangevraagd moeten worden bij Bevoegd Gezag van de gemeente Delft. Ook dient de omgeving hierover tijdig te worden geïnformeerd, in overleg met het communicatieteam van PND.
36	S	Werktijden aan infrastructuur is maatwerk en moet als zodanig worden afgewogen. Hierbij wordt het **'kort en hevig'** principe toegepast, met bijvoorbeeld avond-, nacht- en weekendwerk, om de verkeershinder te beperken. Het BLVC- plan beschrijft aanpak, uitvoering, periode en duur.
Omgevingssensitiviteit		
37	A	De bouwer of aannemer van de opdrachtgever is aangesloten bij stichting Bewuste Bouwers of voert een vergelijkbare certificering.
38	A	De opdrachtgever werkt minimaal 1 keer per jaar mee aan een evenement, zoals bijvoorbeeld De Dag van de Bouw, of activiteit op of rond het bouwterrein met als doel het vergroten van de levendigheid in het gebied, of het vergroten van het draagvlak en de betrokkenheid bij stakeholders.
39	S	De opdrachtgever dient uiterlijk zes maanden voor de eerste oplevering een inhuizingsplan (tijdstip, doorlooptijd en ontsluitingswijze enz.) ter bespreking aan te bieden aan PND. Doel is om het proces van afbouw en inhuizingen ordentelijk te laten verlopen met minimale overlast in de openbare ruimte. In het BLVC-Plan Uitvoering is opgenomen wanneer in de tijd het inhuizingsplan wordt aangeboden aan PND.

VEILIGHEID		
Schoon, heel en veilig		
40	A	Voor het bouwterrein gelden de volgende eisen: • De opdrachtgever houdt het werkterrein en de directe omgeving schoon, intact en veilig; • Alle werkzaamheden worden binnen de bouwplaats uitgevoerd en veroorzaken geen onveilige situaties buiten de bouwplaats (vonken, vallend puin en dergelijke altijd binnen de bouwplaats); • De aannemer heeft zijn werkterrein net en ordelijk ingericht; • Aan het eind van elke werkdag is al het aanwezig puin, grondresten en andere vervuiling in de openbare ruimte verwijderd en gereinigd; • Opslag van kleine materialen vindt alleen plaats in containers of daarvoor bestemde bakken binnen het afgezette bouw- en/of werkterrein; • Vuilniszakken staan niet buiten de keet. Afval wordt regelmatig afgevoerd;

VEILIGHEID		
		• Graffiti / plakreclame op de bouwhekken wordt binnen 48 uur verwijderd; • Onkruid dat naast / tegen de bouwhekken aangroeit wordt elke 4 weken verwijderd; • Bedrijfsnamen op de bouwketen zijn toegestaan, mits per bedrijfsnaam het oppervlakte van de tekst functionele afmeting krijgt, die passend zijn in het geheel.
41	A	Er worden geen materialen leunend tegen het bouwhek opgeslagen. De afstand tussen het bouwhek en opgeslagen materialen is zodanig dat bij omvallen van het materiaal het bouwhek niet omvalt.
42	A	Op en rond de bouwplaats gelden de volgende veiligheidsmaatregelen: • Het bouwterrein is veilig en kan veilig gepasseerd worden. Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke vallende en afstuitende materialen bij hijs- of andere werkzaamheden boven maaiveld; • De toegang van het terrein is afgesloten behalve voor het binnen rijden van vrachtwagens of bouwpersoneel. Hierop vindt controle plaats door een bevoegd medewerker; • Bouwkranen mogen niet met hijslasten over het openbare gebied of bestaande bebouwing draaien; • Zie ook eis 16.
43	A	Met het oog op de veiligheid is het niet toegestaan te telefoneren of gebruik te maken van sociale media tijdens werkzaamheden waarbij aandacht voor het werk en de omgeving noodzakelijk is.
44	S	Er worden in de ontwerp- en uitvoeringsfase keuzen gemaakt en maatregelen in het ontwerptraject genomen om de omgevingsveiligheid van de bouwplaats te borgen. De openbare weg en ruimten dienen toegankelijk en veilig te zijn en tijdens de werkzaamheden veilig te blijven. Tijdens de VO-fase en DO-fase voert de opdrachtgever hiertoe een risicoanalyse over omgevingsveiligheid uit. Deze analyse en het Basis Plan van Aanpak, waarbij de veilige uitvoerbaarheid van het bouwplan wordt aangetoond, legt de opdrachtgever ter bespreking voor aan PND. Deze analyse ondermeer documenteren met informatie zoals het bouwsysteem van de draagstructuur en de gevel, de bouwkraan positie met aan-en afpik positie, als mede de doorsneden gevels, gelegen aan de openbare ruimte met de bouw- en hijsveiligheid zone. Risico's als aanrijdgevaar, omvallend materieel en vallende voorwerpen zijn aantoonbaar beheerst. De risicoanalyse, de maatregelen ter beheersing van de risico's en de relatie tot de mobiliteit (eisen 1 t/m 5) zijn onderdeel van het BLVC-plan.
45	A	Er is een organisatie die in geval van calamiteiten of hinder altijd (24/7) telefonisch bereikbaar is, met directe toegang tot de aannemer. Een vertegenwoordiger van de aannemer dient binnen 2 uur na de melding van de calamiteit aanwezig te zijn op de bouw. De 24/7 bereikbaarheid met en het telefoonnummer wordt actief gecommuniceerd naar bewoners en bedrijven in de omgeving. Gegevens staan in BLVC-Plan Uitvoering vermeld.

VEILIGHEID		
46	A	Opdrachtgever beheert, controleert en onderhoudt tijdelijke voorzieningen buiten de bouwplaats zoals fietsomleidingen, verkeersborden, loopbruggen, en transportbanden. Gebreken worden binnen 48 uur opgelost.

COMMUNICATIE		
Communicatie-activiteiten		
47	S	De opdrachtgever heeft een inspanningsverplichting om (pro)actief de relatie met stakeholders in algemene zin goed te krijgen en te houden. In het BLVC-Plan Uitvoering staat beschreven met welke concrete activiteiten en middelen dit doel wordt bereikt, inclusief de contactmomenten.
48	A	De opdrachtgever informeert voorafgaand aan de werkzaamheden stakeholders, gevestigd of woonachtig in de omgeving van de bouwplaats over de werkzaamheden. Hiervoor organiseert hij een informatiebijeenkomst, of informeert de omgevingsmanager van de opdrachtgever de stakeholders persoonlijk. Deze communicatie en de afbakening van het gebied dat wordt geïnformeerd, wordt afgestemd met het communicatieteam van PND.
49	A	De opdrachtgever neemt één keer per 6 maanden deel aan (informatie)bijeenkomsten voor de omgeving die PND regelmatig organiseert. Tijdens deze bijeenkomsten presenteert de opdrachtgever de voortgang van de bouw. Hij is daar aanspreekbaar op het bouwproces en het gedrag van de aannemers.
50	A	De opdrachtgever is de afzender van en realiseert de eigen communicatie-uitingen. Hij is daarbij verantwoordelijk voor de inhoudelijke informatie en voor de tijdige en zorgvuldige uitvoering van de bouwcommunicatie. De opdrachtgever stemt (bouw)communicatie-uitingen af met het communicatieteam van PND (incl. perswoordvoering). Voor werkzaamheden in de openbare ruimte in opdracht van een gemeentelijke opdrachtgever, is de gemeente Delft afzender en opdrachtgever van de communicatie.
51	A	PND heeft een centraal e-mailadres, waar alle meldingen over of naar aanleiding van bouwactiviteiten kunnen worden ingebracht (zoals: informatievragen, klachten, schadeclaims, meldingen over de openbare ruimte). Opdrachtgever levert bij vragen binnen 3 werkdagen de informatie aan bij PND Informatiecentrum, waardoor de melding kan worden afgehandeld. Bij klachten wordt zo snel mogelijk maar in elk geval binnen 24 uur de klacht opgelost of informatie verstrekt over hoe de klacht opgelost gaat worden.
52	A	Als de aannemer van een project waarvan PND opdrachtgever is, wordt benaderd door de pers, verwijst deze de pers door naar perswoordvoering PND. De opdrachtgever informeert perswoordvoering van PND over woordvoeringlijnen van het project en concrete ontwikkelingen binnen het project. Als PND over een project waarvan zij geen opdrachtgever is, wordt benaderd door de pers, dan wordt doorverwezen naar de betreffende opdrachtgever.

COMMUNICATIE		
53	S	Bij projecten waarvan de uitvoering langer duurt dan 3 maanden plaatst de opdrachtgever een goed zichtbaar bouwbord, dat voldoet aan de volgende eisen: ➢ Geen zichtprobleem voor het verkeer; ➢ Maximale grootte van 400 x 250 cm; ➢ Uitvoering volledig gesloten (volkern, hout of gesloten zeil); ➢ Op het bouwbord staat: o Projectnaam; o Beeld bij voorkeur een impressie van het op te leveren project; o Doel van het project, wat levert het op; o Geplande maand en jaar van oplevering; o De tekst: 'Onderdeel van gebiedsontwikkeling Nieuw Delft': grafisch element op te vragen bij communicatieteam PND; o Logo van Nieuw Delft o Contactgegevens zijnde: Informatie: Contactgegevens aannemer Logo van opdrachtgever/aannemer Calamiteiten: 24/7 telefoon aannemer Het bouwbord kan opgenomen worden in de bouwschutting, dan is het een gesloten bord gemonteerd op een CityFence (of vergelijkbaar). Deze is geplaatst op een vanaf openbaar gebied goed zichtbare plaats. Het ontwerp van het bouwbord wordt voor akkoord voorgelegd aan het team communicatie van PND. Reactie van PND is zoveel mogelijk binnen 8 werkdagen.
	A	Bedrijfsvlaggen van maximaal 300 x 150 liggend of banieren van 300 x 100 cm van opdrachtgever of aannemer zijn toegestaan aan slechts één zijde van de bouwplaats tot maximaal drie stuks.
Calamiteiten en klachten		
56	A	Meldingen en klachten die binnenkomen bij de opdrachtgever, worden gemeld aan PND informatiecentrum nieuwdelft@Delft.nl).
56a		Klachten, die binnenkomen via het klachtensignaleringssysteem van de gemeente Delft en/of PND, worden gedeeld met de betrokken opdrachtgever en/of uitvoerende partij, die haar constructieve medewerking aan de afwikkeling van de klacht(en) zal verlenen.
57	A	De opdrachtgever lost calamiteiten op het werk, zo snel mogelijk op. De calamiteit wordt ook zo snel mogelijk – maar uiterlijk binnen 2 uur - gemeld aan de locatiemanager van PND
Planning		
58	S	Uiterlijk 20 weken voor de start van de werkzaamheden levert de opdrachtgever een globale planning en een begrijpelijke opzet van het Plan van Aanpak van het project aan bij projectleider van PND. Daarnaast is in het BLVC/Communicatieplan een voorstel uitgewerkt met communicatiemomenten afgestemd op de planning van het project en de aard van de werkzaamheden (bouwmethodes, tijdelijke inrichting, alternatieve routes, planning en verwachte hinder voor omgeving).

COMMUNICATIE		
		Daarbij worden boodschap/doel van de communicatie, doelgroep en middelen beschreven.
59	A	De omgeving wordt minimaal 8 weken van tevoren geïnformeerd over de start van het bouwproject. Ook organiseert de opdrachtgever een informatiemoment om het bouwplan toe te lichten en de gelegenheid te geven om vragen te stellen. Deze communicatie en het verspreidingsgebied worden tijdig afgestemd met het communicatieteam van Nieuw Delft.
60	A	Werkzaamheden, die overmatige hinder voor de omgeving veroorzaken (geluid, stank, trillingen, stof, beperkte bereikbaarheid en dergelijke), worden alleen uitgevoerd als de omgeving hierover minimaal 3 weken van te voren via een bewonersbrief is geïnformeerd. Andere middelen zijn toegestaan als hiermee een bereik van vrijwel 100% kan worden aangetoond. De taal waarin wordt gecommuniceerd moet aansluiten bij de doelgroep. Wanneer deze voor een groot deel uit niet-Nederlands sprekende belanghebbenden bestaan, moet het bericht ook in het Engels vertaald worden; hetgeen gebeurt op aanwijzing van team communicatie PND.
61		PND beschikt over een eigen website, nieuwsbrief en social-media kanalen voor Nieuw Delft. Aanvullend op de communicatie door de opdrachtgever, zal PND deze kanalen waar nodig inzetten om de omgeving te informeren over de bouw. De opdrachtgever levert hier desgevraagd de juiste informatie voor aan.

6. Bijzondere omstandigheden

Indien er niet voldaan kan worden aan één of meerdere van de generieke eisen of als bepaalde oplossingen een hogere kwaliteit opleveren, is afwijking mogelijk, mits afdoende aangetoond en onderbouwd in het BLVC-Plan Uitvoering en behoeven goedkeuring van PND.

PND beoordeelt op basis hiervan of er aanleiding is een of enkele eisen te heroverwegen dan wel te laten vallen. Hiervoor geldt het volgende:

- Kleine afwijkingen worden onderbouwd en voor akkoord voorgelegd aan de locatiemanager van PND, en opgenomen in het concept BLVC-Plan Uitvoering
- Voorafgaand hieraan wordt het concept BLVC-Plan Uitvoering besproken met de locatiemanager van PND.
- Grote afwijkingen (zoals in ieder geval afwijkingen op de voorgeschreven geluids- en trillingsarme technieken m.b.t. fundering en damwanden, alsmede het in gebruik nemen van openbare ruimte gedurende de realisering van het bouwplan) worden onderbouwd en met advies van het Coördinatieoverleg Nieuw Delft (COND) voor akkoord voorgelegd aan BLVC-vooroverleg PND.

7. Definities van rollen van betrokken partijen

Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH Delft)

Verleent omgevingsvergunningen en handhaaft als bevoegd gezag hierop (ten aanzien van o.a. werktijden, de veiligheid, bouw-en hijsveiligheid en trilling- en geluidsoverlast.

Beheer Openbare Ruimte (BOR)

De vergunningverlening en handhaving op het gebied van bereikbaarheid en Werkzaamheden in de openbare ruimte dienen tijdig gemeld te worden bij het meldpunt Opbrekingen Openbare Ruimte MOOR
https://www.delft.nl/milieu/bodem/vergunning-voor-graven-gemeentegrond en
https://www.delft.nl/wonen/bouwen

Projectorganisatie Nieuw Delft

De gebiedsmanager PND heeft de opdracht van het College van B&W van de gemeente Delft de gebiedsontwikkeling te ontwikkelen, te realiseren en te managen.

De projectleider van PND is voor de kavelkoper, ontwikkelaars het aanspreekpunt met betrekking de contractvorming en uitwerking van de ontwikkeling en realisering van het bouwplan.

De locatiemanager van PND adviseert de projectleider en de vergunningsverleners (VTH Delft) m.b.t. alle aspecten van het BLVC-Plan Uitvoering en is sparringpartner voor de opdrachtgever(s) voor het samenstellen van het BLVC-Plan Uitvoering.

PND is namens de gemeente Delft de contractpartner bij de gronduitgifte, de ontwikkelingsovereenkomst, de koopovereenkomst en/of de opdrachtverstrekking van werken in de openbare ruimte.

Dit BLVC-kader wordt als bijlage aan de koopovereenkomst toegevoegd. PND beheert de borgsom(men) (zie paragraaf 10) en kan boetes opleggen indien niet voldaan wordt aan de eisen van het BLVC-kader of aan de afspraken vastgelegd in het door de opdrachtgever ingediende BLVC-Plan Uitvoering.

Team Communicatie Nieuw Delft

Team Communicatie PND adviseert de locatiemanager PND over het onderdeel communicatie van het BLVC-Plan Uitvoering of het communicatieplan en is sparingpartner voor de communicatie.

Het Team Communicatie PND zorgt voor de afstemming van de communicatiemomenten van de verschillende projecten. Het verzorgt en begeleid de introductie van de opdrachtgever bij de omgeving. Het team organiseert in samenwerking met de opdrachtgever regelmatig informatiebijeenkomsten voor de omgeving over de bouwactiviteiten in Nieuw Delft.

Het communicatieteam beheert de overkoepelende communicatiekanalen voor het gebied, waaronder een e-mailadres, website, digitale nieuwsbrief en social media. Deze worden aanvullend op de communicatie door de opdrachtgever ingezet om de omgeving te informeren over het verloop van onder meer de bouw. Via deze kanalen komen ook vragen, klachten, schademeldingen en andersoortige meldingen over bouw in Nieuw Delft binnen.. Deze worden doorgezet naar of afgehandeld in samenspraak met de betreffende opdrachtgever

Het communicatieteam draagt in samenwerking met de gebiedsmanager zorg voor perscontacten van Nieuw Delft. De opdrachtgever van werken in de openbare ruimte verwijst bij vragen vanuit de pers altijd door naar de perswoordvoerder PND.

Marketing/Communicatie van de ontwikkelaar en perswoordvoering PND stemmen de woordvoeringslijnen over het project op elkaar af.

Coördinatieoverleg Nieuw Delft (COND)

PND faciliteert 2 wekelijks het Coördinatie Overleg Nieuw Delft (COND). Alle kavelkopers en ontwikkelaars binnen prestatiegrenzen van Nieuw Delft dienen hieraan deel te nemen. Partijen kunnen zich laten vertegenwoordigen door de uitvoerende partij

Doel van dit overleg is de uitvoering van alle verschillende projecten binnen de prestatiegrenzen van Nieuw Delft op elkaar te kunnen afstemmen, zodanig, dat de uitvoering van alle projecten kunnen doorgaan en de omgevingshinder in Nieuw Delft geminimaliseerd wordt.

De onderlinge afstemming van betrokken partijen, betreft vooral planning, fasering, ruimte gebruik; veiligheid burger- en bouwverkeer en logistieke aspecten. De verschillende BLVC-Plannen Uitvoering worden in het COND nader toegelicht en afgestemd.

Tevens dient dit overleg als platform om kennis te delen en beleidslijnen te ontwikkelen om bovenstaande doelstelling te bereiken.

Bouwplannen en/of werken in de openbare ruimte, direct buiten de prestatiegrenzen van Nieuw Delft, dienen ook haar activiteiten af te stemmen binnen dit COND.

PND verzorgt het secretariaat (voorzitter en notulist), alsmede de Analyse Overall Planning met de bijbehorende logistieke kaart van de locatie

BLVC-vooroverleg Nieuw Delft

Deze werkgroep heeft tot doel het concept BLVC-Plan Uitvoering te toetsen voordat deze kunnen worden geagendeerd in de COND.

De toetsing wordt uitgevoerd door de Locatiemanager PND en de Bereikbaarheidscoördinator als mede de omgevingscoördinator worden betrokken bij de toetsing

Op afroep en afhankelijk van de inhoudelijke afwegingen en/of belangen, worden de buiteninspecteur (VTH), de OV, de Hulp-en Nooddiensten en de wegbeheerder (BOR) betrokken bij de toetsing.

De toetsing wordt inhoudelijk teruggekoppeld naar de indiener van concept BLVC-Plan Uitvoering

Bereikbaarheidscoördinator gemeente Delft

Binnen de gemeente Delft is de Bereikbaarheidscoördinator verantwoordelijk voor het operationaliseren van de afstemming binnen de gemeentelijke afdelingen, zodanig dat de optimale bereikbaarheid en kwaliteit binnen het gebied Nieuw Delft gewaarborgd wordt en tegelijkertijd de verschillende bouwactiviteiten in het gebied, binnen deze randvoorwaarde, efficiënt verlopen, ongeacht welke partij opdrachtgever is.

Tevens neemt hij/zij deel aan het BLVC-vooroverleg Nieuw Delft

Hij probeert vanuit die hoedanigheid o.a. belangrijke partijen bij elkaar te brengen, inhoudelijke knelpunten te signaleren en oplossingen aan te dragen. Bij een dreigende impasse/ conflict tussen afzonderlijke uitvoeringsorganisaties, zorgt de Bereikbaarheidscoördinator in samenwerking met de locatie manager PND voor escalatie.

Omgevingscoördinator Nieuw Delft

- Vormt de schakel tussen Nieuw Delft, stakeholders (bedrijven, bewoners en overige instellingen) en bouwende partijen, gericht op de uitvoering van bouwprojecten;
- Op initiatief van het BLVC-vooroverleg levert de coördinator inhoudelijke input op concept BLVC-plannen Uitvoering
- Signaleert tijdens de uitvoering van projecten afwijkingen op BLVC-Plan Uitvoering en het melden ervan aan locatiemanager PND, directievoerder en (hoofd)aannemer;
- Treedt direct op, om maatregelen te laten treffen als dit noodzakelijk is, bij afwijkingen op BLVC-Plan Uitvoering tijdens de uitvoering van projecten;
- Is het aanspreekpunt voor meldingen en klachten van de omgeving;
- Draagt actief oplossingen aan bij problemen in de uitvoering op het vlak van BLVC of dagelijks beheer.

8. Kaders en richtlijnen voor het BLVC-Plan Uitvoering

De opdrachtgever dient op basis van voorliggend BLVC-kader een BLVC-Plan Uitvoering uit te werken, welke de specifieke aanpak beschrijft voor het bouwproject en de locatie waar het plaatsvindt. Het plan dient ook te voldoen aan volgende documenten waarin Delftse en nationale richtlijnen zijn opgenomen (geen limitatieve opsomming):

- Bouwbesluit 2012
- Verordening Werken in de Openbare Ruimte,
- Nadere Regels behorende bij de Verordening Werken In Openbare Ruimte
- Het Coördinatiestelsel Werken aan de Weg en hiermee verband houdende processen
- Handboek “Zo Werken Wij in Delft Op straat
- De meet- en beoordelingsrichtlijnen A, B en C van Stichting Bouwresearch (SBR);
- De richtlijnen voor Werk in Uitvoering genoemd in publicatie 96b van het CROW;
- Algemene Plaatselijke Verordeningen van de gemeente Delft (APV 01-12-2016)
- Landelijke Richtlijn Bouw- Sloopveiligheid versie november 2018

9. Vaststellingsprocedure

De opdrachtgever stelt (in samenwerking met de aannemer/bouwer) een concept BLVC-Plan Uitvoering op. In het concept BLVC-Plan Uitvoering is expliciet opgenomen:

1) dat conform de eisen in dit BLVC-kader wordt gewerkt;

2) hoe en waarom bepaalde keuzen zijn gemaakt (planning, fasering, voorzieningen bouw-en hijsveiligheid, onderbouwing en documentatie);

3) indien van toepassing: aan welke eisen van dit BLVC-kader niet kan worden voldaan en waarom niet (onderbouwing en documentatie)

Voorafgaand aan de definitieve opzet van het BLVC-Plan Uitvoering wordt tijdens het VO-DO fase van het bouwplan (sub 44) een eerste opzet opgesteld en met de projectleider, de locatiemanager PND en de bereikbaarheidscoördinator van de gemeente Delft besproken en toegelicht.

De adviezen en aanwijzingen worden door de opdrachtgever ter harte genomen

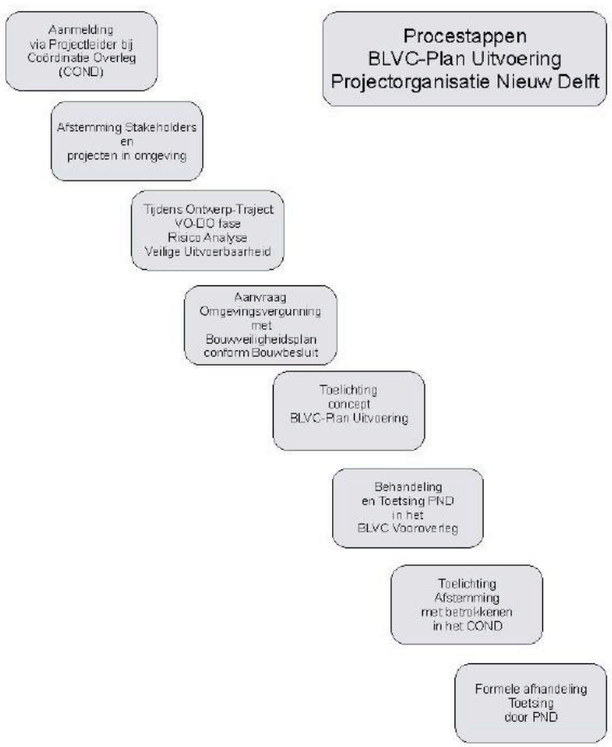
Opdrachtgever dient onderstaande procedures te volgen ter vaststelling van het BLVC-Plan Uitvoering.

- Opdrachtgever stemt het concept BLVC-Plan Uitvoering af met andere projecten die invloed kunnen hebben (raakvlakken) en met stakeholders in het (omliggende) gebied, waaronder huurders van kantoren, voorzieningen en bewoners in de nabijheid.
- Opdrachtgever neemt actief deel aan het Coördinatieoverleg (COND) van het betreffende gebied / Veld,
- Hij agendeert het concept BLVC-Plan Uitvoering in deze gremia voor afstemming en verkrijgen van akkoord.

Onderstaand de vervolgstappen om te komen tot een vaststelling van het BLVC-Plan Uitvoering

1) De conceptversie van de definitieve opzet van het BLVC-Plan Uitvoering, wordt uiterlijk 20 weken voor de start van de uitvoering van het bouwproject, ter kennisname en toetsing ingediend bij de Projectleider en de Locatiemanager PND.

2) Dit concept BLVC-Plan Uitvoering wordt besproken in het BLVC vooroverleg van PND tussen opdrachtgever en de locatiemanager PND.
3) Na akkoord wordt het BLVC-Plan Uitvoering door de locatiemanager PND op de agenda gezet van het COND, waar het vervolgens wordt besproken.
4) Daarna, minimaal 60 werkdagen voor de start van de uitvoering dient de opdrachtgever het definitieve BLVC-Plan Uitvoering in bij het COND.
5) Na eventuele wijzigingen naar aanleiding van de besprekingen in het COND, wordt het concept ter goedkeuring aan PND voorgelegd. PND heeft het recht om deze af te wijzen dan wel wijzigingen c.q. bemerkingen voor te stellen.
6) Zonder deze goedkeuring van het BLVC-Plan Uitvoering van PND mag het werk niet starten.



Figuur: processtappen naar vaststelling BLVC-Plan Uitvoering.

10. Toezicht en Sanctionering

Handhaving

De eisen op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte worden gehandhaafd door bevoegd gezag.

Het BLVC-Plan Uitvoering, dat uitgewerkt is op basis van de eisen in het generieke kader is onderdeel van de privaatrechtelijke contractdocumenten. De locatiemanager PND (i.c. gemeente Delft) handhaaft op hetgeen is geregeld middels het BLVC-Plan Uitvoering.

De opdrachtgever ziet ook toe op het tijdig nakomen van de algemene generieke eisen en de afspraken uit het BLVC-Plan Uitvoering. Bij overtreding van de eisen of niet nakomen van de afspraken uit het BLVC-Plan Uitvoering rapporteert hij aan de locatiemanager PND.

Borgstelling bij projectontwikkeling

De opdrachtgever (ontwikkelaar) verstrekt ten behoeve van het commitment inzake de BLVC- Plan afspraken aan Nieuw Delft een borg van € 50.000,-.

Deze borg maakt onderdeel uit van de overeenkomst tussen ontwikkelaar of aannemer en de gemeente Delft, PND.

Boetes bij kavelontwikkeling

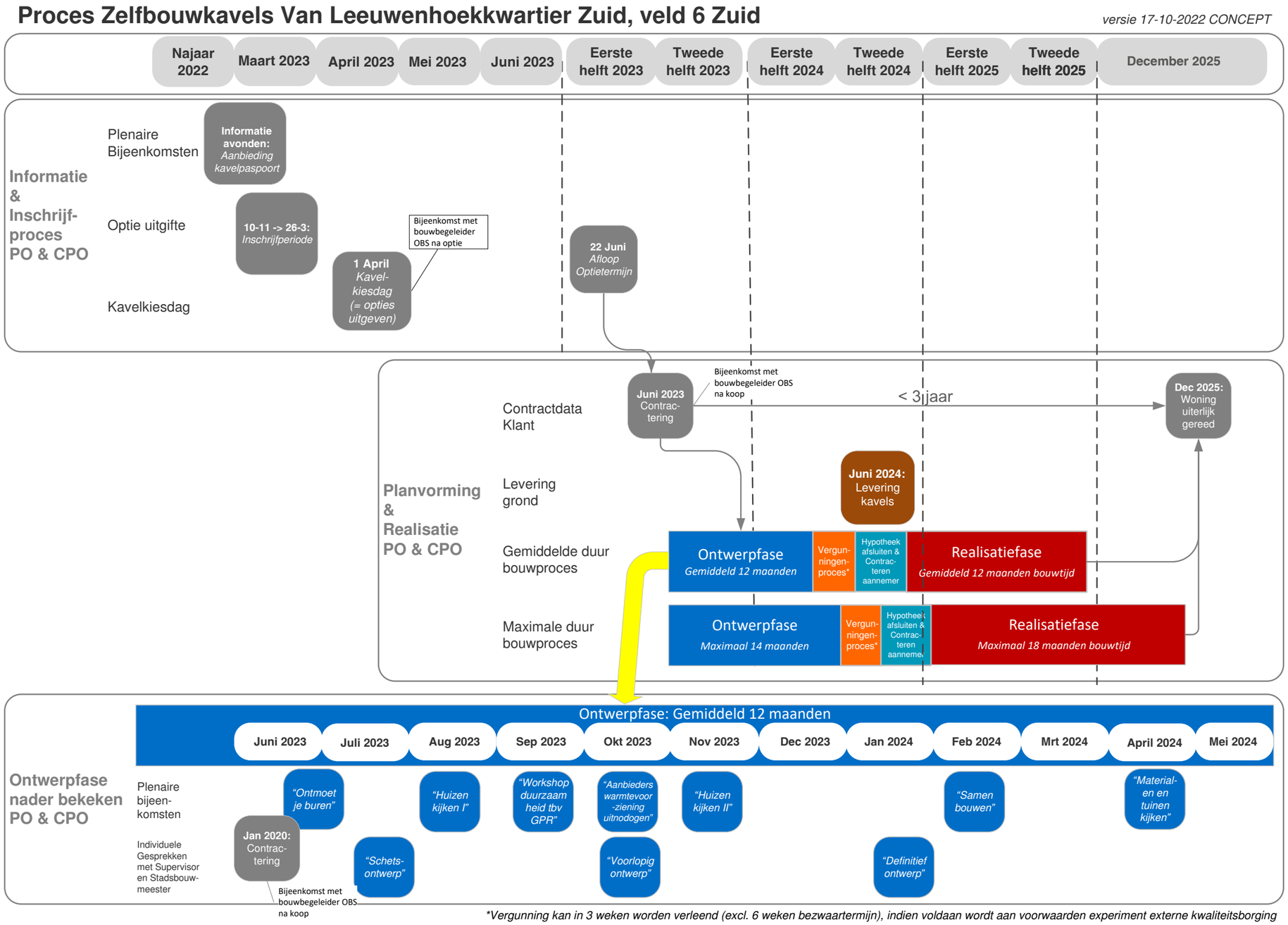
Bij het niet nakomen van de hier boven genoemde project specifieke en generieke BLVC eisen kan er door de locatiemanager PND een boete worden opgelegd van € 2.500,- per dag per overtreding met een maximum van € 100.000,-. Deze boete wordt in eerste instantie ingehouden op de verstrekte borg en het meerdere zal daarna worden gevorderd door PND bij de opdrachtgever. De boete ontslaat de opdrachtgever niet van zijn verplichting om aan de eisen en vooraarden van het BLVC- kader en Uitvoering te voldoen.

Sanctionering bij werken in opdracht van Nieuw Delft

Relevante eisen uit dit BLVC-kader (of een uitwerking daarvan) worden opgenomen in bestekken en contracten met aannemers. Ook wordt daarin de mogelijkheid opgenomen om boetes van € 2.500,- per overtreding per dag, op te kunnen leggen.

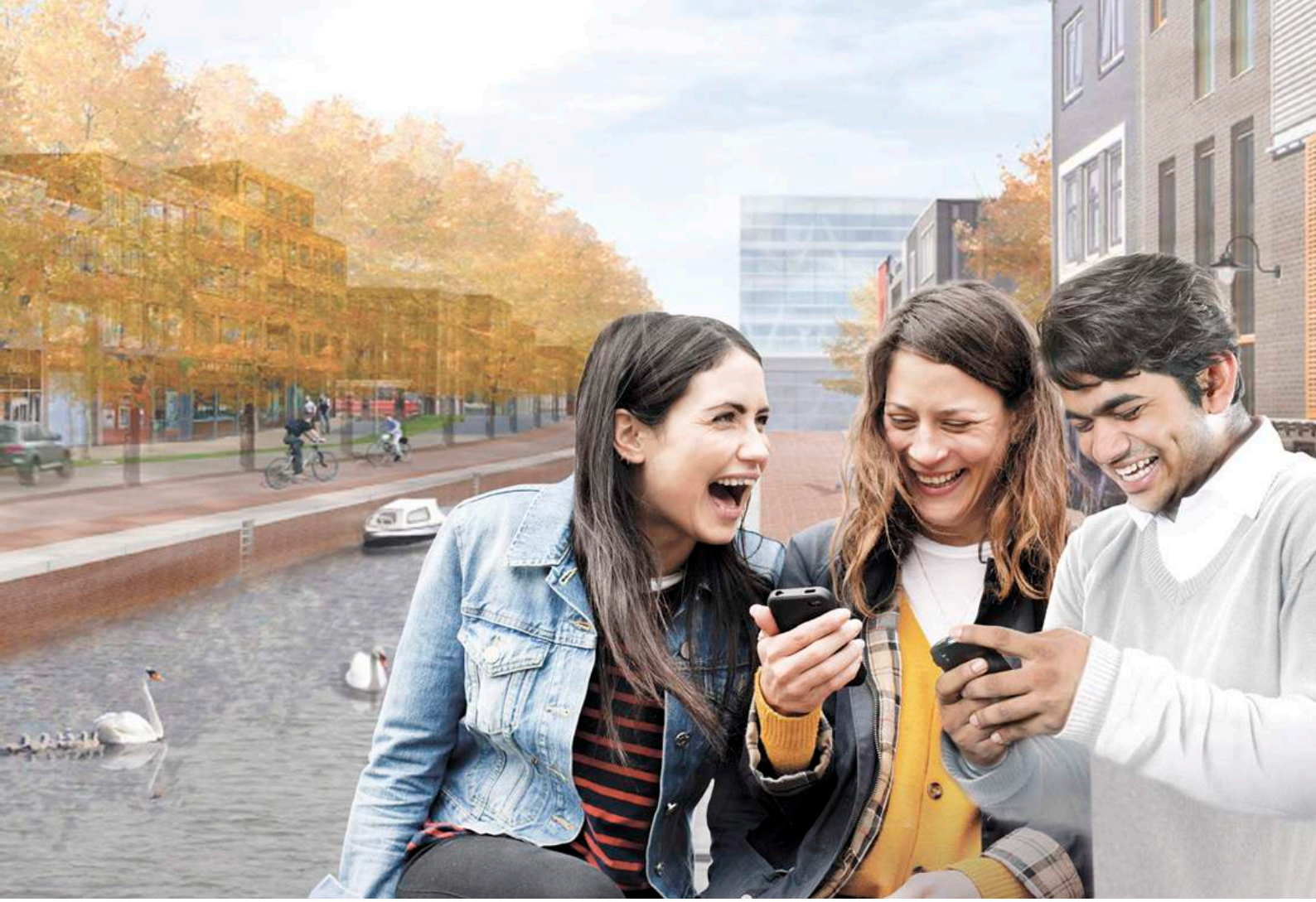
BIJLAGE 18

Proces Zelfbouw



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

Deze afbeelding(en) zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Colofon

Projectorganisatie Nieuw Delft
Onderdeel van gemeente Delft
Bezoekadres:
Stationsplein 1, 2611 BV Delft
nieuwdelft@delft.nl
www.nieuwdelft.nl

Blijf op de hoogte
Op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen?
Schrijf u in voor de nieuwsbrief op www.nieuwdelft.nl

Hoewel dit kavelpaspoort met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan het toch zijn dat er onjuistheden in zijn beland, of dat zaken geactualiseerd moeten worden. Aan de gehele inhoud van dit document, teksten, foto's, afbeeldingen en impressies, kunnen geen rechten worden ontleend.

Contact
Heeft u een vraag over het kavelpaspoort of een foutje gezien?
Wij horen het graag. U kunt ons bereiken via nieuwdelft@delft.nl.

Maart 2023