

Verslag

Inloopbijeenkomst Woningbouwplannen Veld 8.1, 8.2 en 8.4 - Nieuw Delft

Op maandag 13 april organiseerde Ballast Nedom Development in het kader van de participatie een inloopbijeenkomst bij Wijkcentrum De Wending in Delft. Tijdens de avond zijn panelen getoond over het ontwerp van de verschillende velden, de planning en de zon/schaduwstudie. Ook is gedeeld over welke de onderwerpen omwonenden mee kunnen denken. Net als bij eerdere bijeenkomsten was er ruimte om vragen te stellen en reacties te geven. Bezoekers konden in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente, de ontwikkelaar en de architect. Daarnaast was er de mogelijkheid om aandachtspunten mee te geven op een reactieformulier.

Aanwezig namens het projectteam:

- Arjaan Hoogenboom – Gemeente Delft (stedenbouwkundige)
- Alex Lagerwaard – Gemeente Delft (projectleider)
- Dave Verlaan – Ballast Nedom Development (ontwikkelaar)
- Bas Kegge – Orange Architecten (architect)
- Theo Dohle – Ruimtemaken (gespreksleider)
- Susan Hoitingh – De Wijde Blik (verslaglegger)

Er waren circa 35 bewoners aanwezig tijdens de avond.



Figuur 1: Sfeerimpressie van de inloopbijeenkomst

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

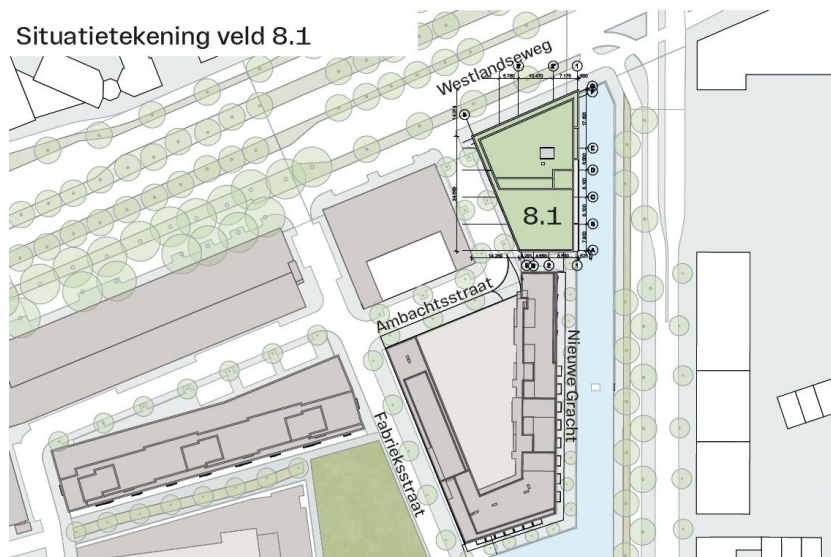
Achtergrond en context

De avond stond in het teken van de woningbouwontwikkeling op de velden 8.1, 8.2 en 8.4, die onderdeel uitmaken van project NieuwDelft. De bijeenkomst was een vervolg op een eerdere informatieavond van 16 december 2025, die bij meerdere bewoners tot vragen heeft geleid over het ontwerp en de impact ervan op hun woonsituatie. Daarom is er tijdens deze avond meer informatie gedeeld over het ontwerp van de verschillende velden, de planning en de zon/schaduwstudie. Ook waren abusievelijk niet alle toekomstige omwonenden voor de eerste bijeenkomst uitgenodigd.

Op 31 maart 2026 heeft een apart gesprek plaatsgevonden tussen Theo Dohle van Ruimtemaken en een groep bewoners van de Nieuwe Gracht over de plannen voor veld 8.2. In de bijlagen zijn verslagen van deze gesprekken opgenomen. In een aparte bijlage is verder nog het overzicht opgenomen de ingevulde reactieformulieren.

Toelichting op de plannen

Veld 8.1



Figuur 2: Veld 8.1 ingetekend in de omgeving

Veld 8.1 is gelegen aan de Westlandseweg, ter hoogte van de Ambachtsstraat en de Nieuwe Gracht. Het plan omvat een gemengd programma van wonen en werken: 27 huurappartementen met een gemiddelde oppervlakte van 67 m², verdeeld over zes woningtypen (A t/m F) en speciale types op de begane grond en de vierde verdieping, plus 3.400 m² kantoorruimte.

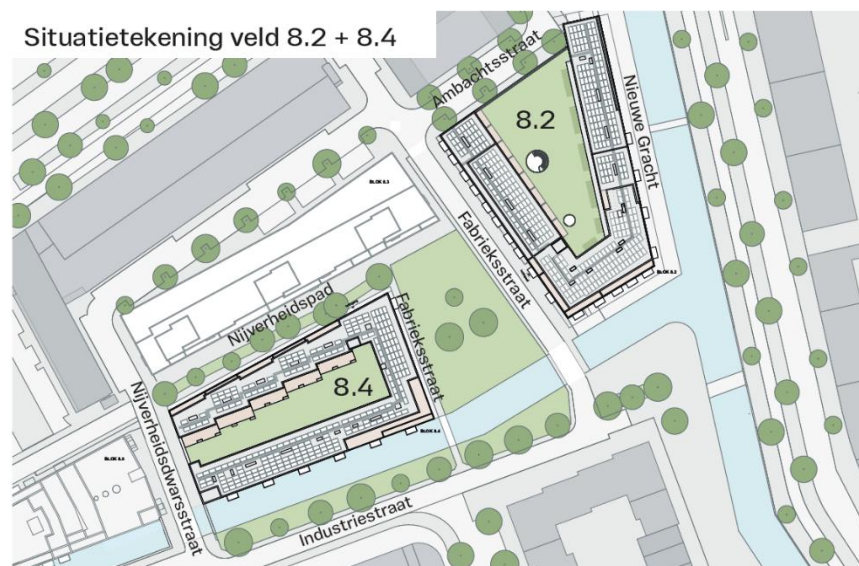
Verslag

De bouwhoogte van het zuidelijke en laagste deel van het bouwplan bedraagt 16,32 meter. Het bestemmingsplan schrijft voor dit deel van het perceel een maximum voor van 15 meter, wat betekent dat het bouwplan hier 1,32 meter boven uitkomt. Voor een andere, noordelijke deel van het perceel geldt een maximale bouwhoogte van 28 meter; daar blijft het plan ruimschoots onder.

Veld 8.2

Veld 8.2 is gelegen aan de Fabrieksstraat en de Nieuwe Gracht, ten noorden van veld 8.4. De afstand van veld 8.2 tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Nieuwe Gracht bedraagt circa 43 meter. Het plan omvat 85 huurappartementen, inclusief 8 maisonnettes, met een gemiddelde oppervlakte van circa 69 m². De woninggrootte varieert van kleiner dan 50 m² tot meer dan 120 m². Parkeren is voorzien in een gedeelde stallinggarage voor veld 8.1 en 8.2, met 36 autoparkeerplaatsen en 226 fietsparkeerplaatsen verdeeld over twee niveaus.

De voorgestelde bouwhoogte van het zuidelijke deel bedraagt 20 meter. Het bestemmingsplan schrijft voor veld 8.2 een maximale bouwhoogte voor van 15 meter. De afwijking bedraagt daarmee 5 meter, wat een formele bestemmingsplanwijziging vereist. Of en hoe deze wijziging haalbaar is, was op het moment van de bijeenkomst nog niet vastgesteld.



Figuur 3: Veld 8.2 en 8.4 ingetekend in de omgeving

Veld 8.4



Verslag

Veld 8.4 is gelegen aan het Nijverheidspad en de Fabrieksstraat, direct naast de bestaande bebouwing van het Porseleinen Hof (veld 8.3). De afstand van veld 8.4 tot veld 8.3 bedraagt 11 meter gevel tot gevel. De afstand tot veld 8.2 bedraagt circa 42 meter en tot de Poortmeesters (veld 9) circa 41 meter. Het plan omvat 50 koopappartementen (inclusief 11 maisonnettes) met een gemiddelde oppervlakte van circa 62 m², en 10 rijwoningen met een gemiddelde oppervlakte van 160 m². Parkeren is voorzien in een eigen stallingsgarage.

De bouwhoogte bedraagt 13,8 meter (de liftschacht komt uit op 14,1 meter). Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 15 meter toe; het plan blijft daar ruimschoots binnen.

Vervolgstappen

Voor de bewoners van De Porseleinen Hof en Toren komt er nog een aparte bijeenkomst over de inrichting van de straat en het parkje naast veld 8.4. Een datum hiervoor is nog niet bekend.

Voor betrokkenen bij veld 8.2, waaronder de bewoners van de Nieuwe Gracht en Poortmeester komt er eind mei een extra participatiebijeenkomst. Daarin presenteren de architect en de ontwikkelaar mogelijke aanpassingen aan het hogere bouwdeel op veld 8.2.



Verslag

Aandachtspunten

Tijdens de inloopbijeenkomst was er de mogelijkheid om een reactieformulier invullen met antwoord op drie vragen per veld: wat spreekt u aan, wat zijn uw aandachtspunten en welke tips heeft u voor de ontwerpers. Daarnaast hebben bewoners hun mening geuit bij het projectteam. Hieronder zijn de reacties thematisch samengevat.

Bouwhoogte veld 8.2

De aangepaste bouwhoogte van veld 8.2 is het meest genoemde aandachtspunt. Meerdere bewoners gaven aan dat zij in de veronderstelling waren dat veld 8.2 maximaal drie of vier lagen hoog zou worden, conform het bestemmingsplan. De extra vijf meter worden als een onverwachte en ongewenste wijziging ervaren.

Een aantal bewoners heeft aangegeven bezwaar te zullen aantekenen als er geen bevredigende oplossing komt. Tegelijkertijd gaven meerdere bewoners aan open te staan voor een constructieve uitweg, bijvoorbeeld door het extra volume uit te smeren over een kleinere toevoeging of door het accent op de hoek via materialisatie en kleurstelling te realiseren in plaats van via extra hoogte.

Bezonnig en schaduw

Omwonenden van veld 8.2 maken zich zorgen dat de extra bouwhoogte negatief effect heeft op de zonlichttoetreding en uitzicht. Een bezoeker merkte op dat gebouw Prisma ontbreekt in de bezonningsstudie en vroeg om een kwantitatieve onderbouwing van het schaduwverschil in berekende cijfers, niet alleen in beelden. Een andere bezoeker vond de gepresenteerde lichtanalyse te beperkt.

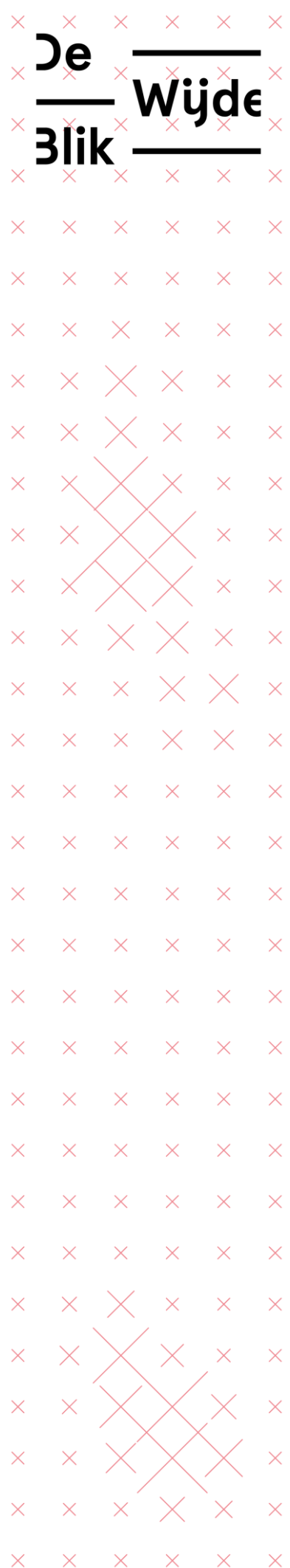
Privacy en inkijk

Meerdere bewoners maken zich zorgen over privacy en inkijk. De combinatie van de hoogte en de nabijheid tot de bestaande woningen aan de Nieuwe Gracht wordt als knelpunt ervaren.

Ontwerp en architectuur

Tegelijkertijd gaven een paar bewoners aan blij te zijn met de komst van woningen. Zij kijken nu uit op een braakliggend terrein en zijn blij als de buurt echt af is.

Ook het ontwerp zelf werd goed ontvangen. Meerdere bewoners spraken waardering uit voor de architectuur van de drie gebouwen.





Verslag

Vooral de speelse opzet, de mooie kleurkeuze van de gevelsteen en de toepassing van groen op daken en balkons vielen in de smaak.

Voor veld 8.2 vond een bezoeker omschreef het ontwerp als mooier dan eerdere plannen. De frisse, lichte kleurstelling werd specifiek gewaardeerd. Voor veld 8.4 werd de bouwhoogte als passend ervaren.

Groen en openbare ruimte

Het ontbreken van voldoende groen in de directe omgeving werd door meerdere bezoekers aangestipt. Bewoners zijn daarom blij dat er meer groen in de omgeving komt en dat er de mogelijkheid is om mee te denken over de inrichting van het plantsoen.

Parkeren en bouwwerkzaamheden

Een bewoner gaf aan meer parkeermogelijkheden te willen voor zowel nieuwe als bestaande bewoners. Namens VVE Essenstaete werd verzocht om voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwkundige opname te laten uitvoeren van het aangrenzende appartementencomplex. Ook werd gevraagd te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor bouwmedewerkers, zodat die niet ten koste gaat van de omliggende straten.

Communicatie en proces

Meerdere bewoners uitten zorgen over de communicatie rondom het project. De belangrijkste punten:

- De uitnodiging voor de bijeenkomst van december 2025 was te laat verstuurd, waardoor veel belanghebbenden niet aanwezig konden zijn.
- Enkele omwonenden bleken geen uitnodiging ontvangen te hebben voor de bijeenkomst in december. Voor deze bijeenkomst zijn de uitnodigingen breder verspreid in het gebied.
- De website van NieuwDelft is in het verleden niet tijdig bijgewerkt met de recente ontwikkelingen. Voortaan wordt hier beter op gelet.

Contact

Op de hoogte blijven van het project kan door aanmelding voor de nieuwsbrief op de website www.nieuwdelft.nl. Vragen en reacties zijn welkom via nieuwdelft@delft.nl.



De
Wijde
Blik

Verslag

Bijlage – Reactieformulieren

Tijdens de bijeenkomst was er de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen, waarop bewoners konden aangeven wat hen aanspreekt in de verschillende plannen, welke aandachtspunten ze nog hebben en eventuele tips voor de gemeente en ontwikkelaar. Hieronder staan alle reacties op een rij.

Veld 8.1

Wat spreekt u aan?	Wat zijn uw aandachtspunten?	Welke tips heeft u voor de ontwerpers?
Speels, mooie kleur steen		
		Het ontwikkelen van kantoren hier (3400 m2) is bouwen voor de leegstand! Wordt al 20 jaar niet meer gedaan, maak er woningen van (25 woningen).
Meer woningen! Zowel koop- als huur, groot tekort.	Parkeermogelijkheden voor nieuwe en bestaande bewoners	
Niets	Wij verliezen uitzicht	Zet het gebouw in lijn met bestaande woningen, dus in lijn met flatgebouwen vanaf Aldi en Essenstaete en niet in lijn met de nieuwbouw waarin o.a. huisartsenpraktijk Wanen is gevestigd
Verspringing van de lagen	Hopen dat zicht op de Oude Jan blijft	Zorg ervoor dat er tijdens de bouw voldoende ruimte is voor parking bouwlui (niet in de straten in de wijk)
Prima plan		Slechte communicatie via NieuwDelft.nl. Nog

Verslag

		altijd staat daar max. bouwhoogte 15+ meter?
Groen vanaf dak en balkons	Geen	
		Kindvriendelijk. Maak plekken voor de jeugd. Verantwoord groen in de wijk!
	Pand steekt twee meter uit naar strand. Graag foto's van alle kanten van het gebouw --> zeker zijde vanaf appartementencomplex Fabrieksstraat.	Zorgen dat de ramen van het kantoor niet spiegelt/reflecteert naar de hoekwoningen VVE Essenstaete - Fabriekstraat

Veld 8.2

Wat spreekt u aan?	Wat zijn uw aandachtspunten?	Welke tips heeft u voor de ontwerpers?
Speels, mooie kleur steen. Wat mij niet aanspreekt: teveel schaduw en verlies van privacy door inkijk, te hoog.	Lager maken, max. 15 meter. Meer groen + straat tussen water en gebouw	Geef een algemene presentatie met hoor- en wederhoor.
Mooi ontwerp, maar...	Hoger dan gewenst! De extra 5 meter hebben invloed op zonlicht Nieuwe Gracht.	Lichtpresentatie is te beperkt! 18:00 avondzon op de balkons beperkt
	Officieel bezwaar extra verhoging van 5 meter	
	Te hoog - hier niet van op de hoogte. In bestemmingsplan 45 meter hoog! De extra lagen niet oke aan overkant. Zie plan van onze buurman	Ontbreken van groen! Organiseer de volgende avond beter! Met een echte presentatie!

De Wjde
Blik

Verslag

	Ik heb mijn huis gekocht in de wetenschap dat veld 8.2 3 hoog zou gaan worden.	Gewoon 3 hoog houden en aan het eerste ontwerp houden ivm waardevermindering huis. Een presentatie in mei zou wel erg fijn zijn ipv langs borden te lopen.
Dat weet ik niet.	Weer flats, veel van hetzelfde	Waarborg de zoninval en de inblik aan de overkant van de Nieuwe Gracht
	Zes lagen hoog aan de Zuidkant is voor ons onbespreekbaar. Niet conform met bestemmingsplan. Terug naar max. 4 lagen.	Laat de woningen eventueel vanaf 4 lagen tot 6 lagen trapsgewijs oplopen tot het kantoorgebouw.
Meer woningen! Zowel koop- als huur, groot tekort.	Parkeermogelijkheden voor nieuwe en bestaande bewoners	
	Hoogte en afstand	Zorg ervoor dat tijdens de bouw voldoende ruimte is voor parking bouwlui (niet in straten in de wijk)
	Opbouw boven het bestemmingsplan	Hoogte aanpassen naar bestemmingsplan. Eventueel ophogen langs de Fabrieksstraat.
	Gebouw wordt te hoog, bij aankoop andere te dicht op het water. Zie eerder plan.	Aan het originele plan houden. De hoogte ivm privacy, waarde van huizen tegenover.

De Wijde
Blik

Verslag

	Tijdens de aankoop van het appartement is ons door meerdere partijen verteld dat Veld 8.2 niet meer dan drie lagen zou zijn. Daar is de hoop op gebaseerd doelend op uitzicht, privacy en zonlicht.	Dit komt echter dus geheel als verrassing en is dus niet wenselijk.
Mooie architectuur. Mooier dan 't was. Hoger mag dan ons pand.	Jammer dat verloop lichtval niet tot ondergang zon te zien was.	Succes verder.
	Veld 6 Prisma, ons gebouw bestaat niet in de bezonningsstudie ('vlak stuk'). Ik wil graag het schaduwverschil in berekende cijfers (niet met afbeeldingen) zien tussen bestemmingsplan en nieuw ontwerp op ons gebouw.	Komt er nog een algemene presentatie? Dat missen we op deze avond!
		Kindvriendelijk. Maak plekken voor de jeugd. Verantwoord groen in de wijk!
	Wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan. Schaduwwerping.	Overleg op tijd.
Kleurkeuze buitenkant	Ernstige bezwaren tegen max-bouwhoogte overschrijving. De gemeente wist	Probeer extra volume witte smeren en overschrijding te beperken.

De Wjde
Blik

Verslag

	blijkbaar in 2024 al van de plannen om e bouwhoogte te overschrijden. Ondanks dit heeft de gemeente toekomstige kopers hierover niet geïnformeerd. Tot op heden heeft de gemeente ook de planviewer niet aangepast. Een hele nadelige manier om deze fouten te corrigeren zonder Ballast Nedan te benadelen zou het uitsmeren van het volume zijn.	
De frisse, lichte kleurstelling.	De communicatie rond het project schiet tekort. In eerste instantie waren alleen de omwonenden uitgenodigd. Terwijl de toekomstige bewoners van veld 6 ook belanghebbenden zijn en bijna maandelijks opdraven bij bijeenkomsten van de gemeente inzake nieuw Delft, maar nu hoorden we niks. Ook de website van nieuw Delft zwijgt over de plannen. Er staat daar zelfs vermeld dat als er meer bekend is over het plan dat dit hier wordt vermeld. Nu blijken de plannen al in vergevorderd	Veel overburen zijn behoorlijk geschrokken van de plannen. 6 woonlagen ipv 4 is echt een fors verschil. Zaken als bezonning, uitzicht en privacy pakken een stuk nadeliger uit. Enkele overburen zitten er geharnast in en zullen zeker een procedure beginnen gesteund door veel andere overburen. Dan zullen we ons voornamelijk op de procedure fouten richten omdat we daar de meeste kans zien. Maar we zien ook kansen om hier goed uit te komen met z'n allen. Het idee is om

De
Wijde
Blik

Verslag

	stadium en er is tot op heden nog niks te zien op de website. Dankzij onze burens van de nieuwe delftse poort zijn we nu toch op de hoogte van de ontwikkeling op nieuw Delft. En dat was even schrikken.	het extra volume op de hoek uit smeren over slechts 1 laag extra. Dan zal het verzet gestaakt worden en hoeft het niet tot vervelends vertragingen te leiden. Het speciale accent op de hoek kan ook door middel van materialisatie en kleurstelling kunnen worden gerealiseerd.
Wat mij aansprak is de langere groenstrook aan de zijde van de Poortwachters met langzame afloop in het water. Als er dan naar passen in de omgeving gekeken wordt was het fijn geweest daarvan iets terug te zien in het deel van veld 8.2. Het terugspringen van deel van de gevel spreekt mij aan. De impressie foto waar wat bomen staan aan de grachtzijde spreekt mij aan (deze zie ik naar mijn idee niet terug op de plattegrond?).	Dat de aanpassing in hoogte invloed heeft op de schaduwval op ons gebouw Nieuw Delftse Poort, heeft mijn aandacht. Ik zou dus graag zoeken naar opties voor minder schaduwval effect. Daarnaast heeft minder vrij zicht effect op de privacy door hogere bouw dan verwacht en dat ter hoogte van ons pand. Opties om de hoogte naar beneden te brengen of elders op het pand en te kijken naar vermindering van ramen aan de zijde van de Nieuwe Gracht in de richting van ons pand.	Neem de schaduwval als uitgangspunt en laat deze meer vallen op de gracht en minder op de panden zelf. Zou de ruimte tussen de Nieuwe Gracht en het pand verbreed kunnen worden? Over het geheel of deels ter hoogte van de hogere delen door de gevels (evt deels) wat meer richting de Fabrieksstraat te plaatsen? Het deel groen van het veldje tussen 8.2 en 8.4 wat kleiner maken en dit stuk groen aan de Nieuwe Gracht terug laten komen. Zouden de hogere delen op een ander deel van het pand kunnen? Meer verspreid? Meer aan

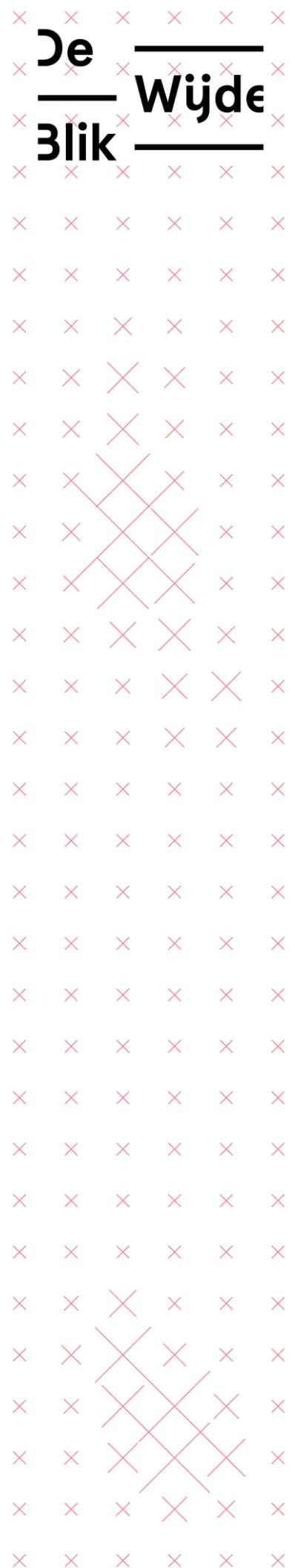
De Wjde Blik

Verslag

		de Fabrieksstraat kant waardoor het minder effect heeft op de schaduwval richting Nieuwe Gracht. Kan het meer inspringen? Wat is er te doen met schermen op de balkons om minder direct zicht te hebben vanuit de Nieuwe Gracht op de bovenste delen van het pand en natuurlijk ook andersom voor de bewoners daar? Aanpassingen van ramen in grote en/of richting waardoor minder impact op de privacy van de overzijde?
--	--	--

Veld 8.4

Wat spreekt u aan?	Wat zijn uw aandachtspunten?	Welke tips heeft u voor de ontwerpers?
Speelpark kleine kinderen park naast 8.4.	Invulling betreffende speelplaats.	
Meer woningen! Zowel koop- als huur, groot tekort.	Parkeermogelijkheden voor nieuwe en bestaande bewoners	
Gelukkig niet te hoog.	De buitenkant niet te wit. Bij zon en lichte lucht hebben wij een zonnebril nodig in de huiskamer.	Wil meedenken bij inrichting plantsoen



Verslag

Te veel bebouwing.	Terug naar plan met U bebouwing. Open stuk langs Industriestraat.	
		Kindvriendelijk. Maak plekken voor de jeugd. Verantwoord groen in de wijk!
		Vraag over gehele bouwwerkzaamheden: Wordt er, voor aanvang van de werkzaamheden, een bouwkundige opname gedaan van appartementencomplex + woningen?
Kleurkeuze buitenkant, lekker licht	Geen	

