

Verslag

Informatiebijeenkomst Nieuw Delft, Delft Veld 8-2

Inleiding

Op dinsdag 2 juni 2026 vond in het Stadskantoor in Delft een informatiebijeenkomst plaats over Veld 8.2 in Nieuw Delft. Het doel van de bijeenkomst was om omwonenden te informeren over de aanpassingen in het ontwerp naar aanleiding van eerdere reacties uit het participatietraject.

De bijeenkomst had de vorm van een plenaire presentatie. Tijdens de presentatie was er ruimte voor vragen en opmerkingen vanuit de zaal. Er waren 15 bezoekers aanwezig.

Over het plan

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 83 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 stallingsgarage voor veld 8.1 en 8.2, verdeeld over twee niveaus.

Naar aanleiding van eerdere reacties is het ontwerp aangepast. In het eerdere ontwerp was sprake van een bouwhoogte van circa 20 meter. Dat betekende een overschrijding van het bestemmingsplan met circa 5 meter, omdat het bestemmingsplan voor dit deel uitgaat van een maximale hoogte van 15 meter. In het aangepaste ontwerp is de bovenste laag uit het ontwerp gehaald. Het volume van deze laag is uitgesmeerd over de laag daaronder naar aanleiding van een suggestie die tijdens het voorgesprek met omwonenden werd gedaan. De totale hoogte van het ontwerp is hierdoor teruggebracht van 20 meter naar 17,1 meter.

Het ontwerp bevat onder meer een groene daktuin en een Delftse stoep rondom het gebouw met haagjes en zitplekken.

Over de bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst werd eerst teruggegrepen naar wat er aan deze bijeenkomst voorafging. Daarbij werd de route tot de bijeenkomst van 2 juni kort geschetst:

- In september 2024 is een plantoelichting gegeven als onderdeel van een grotere bijeenkomst over Nieuw Delft, waarna het ontwerptraject is gestart.
- Op 16 december 2025 vond een informatieavond plaats over de plannen voor Veld 8 van Ballast Nedam Development.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Zuid-Hollandlaan 7
2596 AL Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

- In maart 2026 zijn naar aanleiding van eerdere reacties persoonlijke gesprekken gevoerd.
- Op 13 april 2026 vond een inloopbijeenkomst plaats met een toelichting op het plan, waaronder de bezonningsstudie, en de mogelijkheid om reacties te inventariseren.
- Op 2 juni 2026 is tijdens deze informatiebijeenkomst teruggekoppeld hoe het ontwerp is aangepast.

Aan het begin van de bijeenkomst werden nieuwe impressies van het aangepaste ontwerp getoond. Een van de beelden liet de zijde van de Fabrieksstraat zien; een ander beeld toonde het zicht vanaf de Nieuwe Gracht.

Tijdens de presentatie werd teruggeblikt op de belangrijkste reacties uit de eerdere bijeenkomst. Positief werd onder meer gereageerd op het ontwerp, de speelse opzet, de kleurstelling en de toevoeging van woningen aan de stad. Tegelijkertijd waren er zorgen over de hoogte, het volume, privacy, uitzicht, bezonning en communicatie. Deze reacties vormden mede de aanleiding voor de aanpassing van het ontwerp.

Reacties

Aangepast ontwerp

Meerdere aanwezigen gaven aan dat zichtbaar is dat er naar eerdere reacties is geluisterd. Het verlagen van het ontwerp ten opzichte van het eerdere voorstel werd door een aantal bezoekers als positief ervaren. Een aanwezige gaf aan het merkbaar en waardevol te vinden dat de terugkoppeling van omwonenden heeft geleid tot een aanpassing van het plan.

Tegelijkertijd werd benadrukt dat niet iedereen zich in het aangepaste ontwerp kan vinden. Voor enkelen blijft de overschrijding van het bestemmingsplan bezwaarlijk, ook al is de overschrijding kleiner geworden.

Bij een aantal aanwezigen leeft zorg over het vertrouwen in de gemeente, omdat kort na vaststelling of bekendheid van een bestemmingsplan alsnog een hogere bouwhoogte wordt voorgesteld. Daarbij werd ook verwezen naar andere velden in Nieuw Delft, waar verzoeken om verhoging volgens bewoners eerder niet zijn gehonoreerd. Enkele aanwezigen ervoeren dit als ongelijke behandeling.

Bezonningsstudie

De bezonningsstudie is toegelicht. Daarbij is aangegeven dat het aangepaste ontwerp door de gelaagdheid en de getrapte opbouw gunstiger is voor de bezonning dan het eerdere ontwerp. Ook is toegelicht dat de impact op de Nieuwe Gracht het grootst is, maar dat het verschil ten opzichte van wat binnen het bestemmingsplan

Verslag

mogelijk is volgens de gepresenteerde studie op enkele punten een beperkte verslechtering laat zien en op andere punten een lichte verbetering qua schaduwval.

Groen, openbare ruimte en parkje

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat in het ontwerp wordt gewerkt met groen op verschillende niveaus: een groene daktuin, een binnentuin en opgaand groen aan gevels. Ook is gesproken over de inrichting van het parkje en de openbare ruimte. Input van bewoners over groen en de inrichting van het parkje is welkom bij de gemeente.

Aanwezigen kunnen ideeën en vragen sturen naar Nieuw Delft via nieuwdelft@delft.nl.

Parkeren en verkeer

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat parkeren voor Veld 8.1 en Veld 8.2 op eigen terrein wordt opgelost. Er zijn circa 73 parkeerplaatsen voorzien. Van deze parkeerplaatsen liggen er 36 onder de daktuin; de overige parkeerplaatsen liggen op niveau -1. Bewoners van de nieuwe woningen krijgen volgens de toelichting geen parkeervergunning voor straatparkeren. Parkeerplaatsen op straat zijn bedoeld voor bezoekers.

Ook is kort ingegaan op de verkeerssituatie. Een deel van de omgeving wordt autoluw ingericht.

Bouw en planning

De voorlopige planning is toegelicht aan de hand van de presentatie. Daarbij is aangegeven dat de bouw van Veld 8.1 en Veld 8.2 volgens de voorlopige planning in februari start. Circa zes maanden later volgt Veld 8.4.

Ook is gesproken over de bouwplaats inrichting. Vanuit het projectteam is aangegeven dat hiervoor ruimte moet worden gezocht en dat dit met de gemeente wordt afgestemd.

De
Wijde
Blik

Verslag

Vraag en antwoord

Hieronder volgen de vragen die gesteld zijn tijdens de informatiebijeenkomst.

Presentatie, beelden en aanzichten

Waar slaan de hoogtes in het gevelaanzicht op?

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat de maatvoering in de gevelaanzichten betrekking heeft op de verschillende bouwdelen en hoogtes, waaronder de hoogte van balkons en borstweringen.

Ontwerp en aanpassingen

Hoe is het ontwerp aangepast?

In het eerdere ontwerp was sprake van een extra laag. Die bovenste laag is uit het ontwerp gehaald. Het volume is verdeeld over de lagen eronder. Daardoor is de hoogte teruggebracht van circa 20 meter naar 17,1 meter.

Waarom heeft het gebouw een boemerangvorm en geen gesloten driehoek, zoals in de maquette beneden?

Een woningplattegrond kan niet onbeperkt doorlopen. Er is lucht, licht en ruimte nodig voor de woningen. De maquette geeft vooral een ruimtelijk volume weer en was niet bedoeld als volledig uitgewerkt woningontwerp.

Als het gebouw gesloten was gemaakt, had het dan niet lager kunnen blijven?

Vanuit aanwezigen werd opgemerkt dat dit mogelijk minder hoogte had gevraagd. Vanuit het projectteam is toegelicht dat het ontwerp rekening moet houden met de kwaliteit van de woningen, daglicht, lucht en de stedenbouwkundige opzet. Daarnaast heeft die vorm meer impact op het gebouw Essen Staete.

Is de linkerpoot van het gebouw erbij gekomen?

Nee. Volgens de toelichting zat deze poot al in het eerdere ontwerp.

Bouwhoogte, bestemmingsplan en vergunning

Het ontwerp is nog steeds hoger dan het bestemmingsplan. Klopt dat?

Ja. Het bestemmingsplan gaat uit van 15 meter. Het aangepaste ontwerp komt uit op 17,1 meter. Daarmee is het ontwerp nog steeds 2,1 meter hoger dan het bestemmingsplan toestaat. De overschrijding is wel kleiner dan in het eerdere ontwerp, waar sprake was van circa 5 meter boven het bestemmingsplan.

Waarom is niet volledig binnen het bestemmingsplan gebleven?

Vanuit het projectteam is toegelicht dat het volume nodig is voor een haalbaar woningbouwplan en dat is gezocht naar een aanpassing die

De
Wijde
Blik

Verslag

tegemoetkomt aan de zorgen uit de omgeving. Het verwijderen van de bovenste laag en het verdelen van het volume over de lagen daaronder is daarvan het resultaat.

Betekent de overschrijding dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend?

Een afwijking van het bestemmingsplan betekent dat hiervoor een procedure nodig is voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) en dat ruimtelijk moet worden onderbouwd dat de afwijking aanvaardbaar is. Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat de omgevingsvergunning is ingediend en dat de BOPA gelijktijdig in gang wordt gezet.

Vanuit welke hoogte worden de maten genoemd: vanaf NAP of vanaf NAP+0,2?

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat de gepresenteerde hoogte van 17,1 meter ten opzichte van NAP is bedoeld. Ook is toegelicht dat het bestemmingsplan uitgaat van 15 meter. Er was verwarring over een maat van 0,2 meter in een beeld; toegelicht is dat 17,1 meter de juiste hoogte van het gebouw is.

Essen Staete, afstand, privacy en uitzicht

Wordt Essen Staete voldoende meegenomen? De afstand daar is veel kleiner dan bij de Nieuwe Gracht.

Bewoners gaven aan dat de afstand tot Essen Staete kleiner is dan naar de andere omliggende bebouwing en dat dit nadrukkelijker moet worden meegenomen. Vanuit het projectteam is erkend dat de presentatie op dit punt niet volledig was, de inschatting is dat het om circa 12 meter gaat. Er zijn excuses aangeboden voor het ontbreken van een goed beeld vanaf de zijde van Essen Staete. In de presentatie op de website is dit beeld toegevoegd.

Bezonning en schaduw

Waarom is de bezonningsstudie niet tot 21.00 uur uitgewerkt?

De bezonningsstudie wordt uitgevoerd op basis van gebruikelijke TNO-normen en vaste beoordelingsmomenten. Die normen schrijven voor op welke momenten en voor welke plekken de bezonning wordt beoordeeld. Volgens het projectteam is de gepresenteerde aanpak de gebruikelijke manier om dit in beeld te brengen.

Is het mogelijk om ook beelden van 19.00 of 20.00 uur toe te voegen?

Het projectteam gaf aan dat dit technisch mogelijk is, maar dat het maken van aanvullende beelden bewerkelijk is. De beelden zijn daarom niet op korte termijn beschikbaar. Het verzoek is genoteerd.

Het Porseleinen Hof geeft nu al veel schaduw. Is dat meegenomen?

De
Wijde
Blik

Verslag

Ja, volgens het projectteam zijn bestaande gebouwen, waaronder het Porseleinen Hof en Essen Staete, meegenomen in de studie.

Programma, woningen en voorzieningen

Zijn er woningen op de begane grond?

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat er woningen aan de begane grond komen en dat parkeren onder de daktuin wordt opgelost

Waar komt de liftschacht?

De lift komt boven de hoofdentree.

Hoe zit het met de kantoorruimte bij Veld 8.1? Is daar een contract voor?

Tijdens de bijeenkomst is gevraagd naar de behoefte aan nieuwe kantoorruimte. Vanuit de gemeente is toegelicht dat de afdeling Ruimte en Economie de ambitie voor kantoorruimte ondersteunt en dat er volgens de gemeente vraag naar is. Over een eventueel contract is tijdens de bijeenkomst geen inhoudelijke toelichting gegeven.

Parkeren, fietsen en verkeer

Zijn de parkeerplaatsen bedoeld voor heel Veld 8?

Nee. De parkeerplaatsen waarover tijdens de bijeenkomst is gesproken zijn bedoeld voor Veld 8.1 en Veld 8.2. Er zijn circa 73 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 36 onder de daktuin en de rest op niveau -1.

Krijgen bewoners een parkeervergunning voor straatparkeren?

Nee. Vanuit de gemeente is aangegeven dat bewoners van de nieuwe woningen geen parkeervergunning voor straatparkeren krijgen. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Parkeerplaatsen op straat zijn bedoeld voor bezoekers.

Worden fietsen op straat geparkeerd?

Nee. Fietsparkeren wordt niet op straat opgelost, maar binnen het plan.

Is de brug bij het verlengde van de Fabrieksstraat geschikt voor vrachtwagens?

Ja. Volgens de toelichting is de brug gebouwd voor grote vrachtwagens. De bevoorrading in het gebied is daarvan afhankelijk.

Buitenruimte, groen en inrichting

Wat wordt er gedaan met de Delftse stoep?

Rondom de hoek wordt een Delftse stoep aangelegd, met haagjes en zitplekken. Het projectteam gaf aan dat het gebied daarmee levendig wordt ingericht en niet volledig wordt afgesloten.

Verslag

De
Wijde
Blik

Kan er een vijver komen in plaats van de voorgestelde inrichting?

Een aanwezige gaf aan liever een vijver te zien, maar het gebouw wel mooi te vinden. Het idee is genoteerd als input voor de verdere inrichting van de openbare ruimte.

Materiaal en technische uitwerking Welk materiaal komt er tegen de gevel?

De gevel wordt bekleed met keramische tegels. De balkons worden uitgevoerd in beton en krijgen een basiskleur die aansluit bij de kleur van de tegels.

Kan de dakrand weg?

Nee. De dakrand is nodig vanwege veiligheid, onderhoud en technische voorzieningen. Er moeten mensen kunnen lopen en er lopen installaties en leidingen.

Bouw, planning en uitvoering Wat is de voorlopige bouwplanning?

Volgens de voorlopige planning start de bouw van Veld 8.1 en Veld 8.2 in februari. Circa zes maanden later volgt Veld 8.4.

Waar komt de bouwplaatsinrichting?

Daarover is nog geen definitieve informatie gegeven. Het projectteam gaf aan dat hiervoor ruimte moet worden gezocht en dat dit met de gemeente wordt afgestemd.

Wordt er geheid of geboord?

Een bewoner gaf aan veel ervaring te hebben met eerdere heiwerkzaamheden in de omgeving en sprak de wens uit om te boren in plaats van te heien. Vanuit het projectteam is aangegeven dat het funderingsadvies uitgaat van schroefpalen. Het ziet er volgens de toelichting naar uit dat de palen borend/schroevend de grond in gaan, mede vanwege de stedelijke omgeving en het beperken van overlast.

Communicatie, website en proces Blijft de website gedurende het project online?

Ja, de website blijft een rol spelen in de informatievoorziening. Het is mogelijk dat de vorm van de website verandert of dat er later aanvullende informatie op een andere plek komt, bijvoorbeeld op een verkoopwebsite. Voor de communicatie richting omwonenden tijdens de bouw ligt een belangrijke rol bij de aannemer. Daarbij is aangegeven dat wordt aangesloten bij Bewuste Bouwers.

De website-link werkt niet. Wordt daarnaar gekeken?

Ja. Het projectteam gaf aan dat hiernaar wordt gekeken.

Waarom staat er op de gemeentelijke website nog weinig of niets over dit project?

Verslag

Aanwezigen gaven aan dat actuele informatie niet goed vindbaar is. Het projectteam heeft aangegeven dat naar de informatievoorziening op de website wordt gekeken.

Waarom is eerder niet gecommuniceerd dat Ballast Nedam een extra verdieping wilde?

Vanuit aanwezigen werd aangegeven dat zij het gevoel hebben dat de wens voor extra hoogte al langer bekend was en dat hierover eerder gecommuniceerd had moeten worden. Dit werd als belangrijk aandachtspunt voor de communicatie genoteerd.

Waarom mocht andere bebouwing in veld 6 niet verhogen en Veld 8.2 wel?

Een aanwezige gaf aan dat bij bewoners van andere velden het gevoel bestaat dat sprake is van ongelijke behandeling, omdat eerdere verzoeken om verhoging volgens hen zijn afgewezen. Dit signaal is genoteerd.

Heeft de kritische inbreng van bewoners geholpen?

Op de vraag of de kritische inbreng had geholpen, gaf een aanwezige aan dat het plan positiever werd ervaren dan eerder, omdat zichtbaar was dat er aanpassingen waren gedaan. Tegelijkertijd bleef voor enkele aanwezigen de overschrijding van het bestemmingsplan een belangrijk bezwaar.

Een aanwezige gaf aan het positief te vinden dat naar bewoners is geluisterd, maar benadrukte dat het vertrouwen in de gemeente onder druk komt te staan wanneer kort na een bestemmingsplan alsnog een afwijking wordt voorgesteld. Meerdere aanwezigen sloten zich hierbij aan. Het signaal is genoteerd.

Een bewoner van Essen Staete gaf aan dat hij blij is met de gedane aanpassing en met de kwaliteit en uitstraling van het huidige ontwerp

De
Wijde
Blik