

Verslag

Buurtbijeenkomst Woningbouwplannen Veld 8.4 Nieuw Delft

Op maandag 13 april organiseerde Ballast Nedam Development een buurtbijeenkomst bij Wijkcentrum De Wending in Delft. De bijeenkomst was een vervolg op een eerdere informatieavond van 13 december 2025, die bij meerdere bewoners tot vragen had geleid over het ontwerp en de impact ervan op hun woonsituatie. Net als bij eerdere bijeenkomsten was er ruimte om vragen te stellen en reacties te geven.

Aanwezig namens het projectteam:

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

Er waren 5 bewoners aanwezig tijdens de avond. Ze wonen in het Porselijnenhof of de Porselijnentoren, grenzend aan de nieuwe ontwikkeling op veld 8.4. Alle aanwezige bewoners zijn de eerste bewoners van het complex.



Figuur 1: Sfeerimpressie van de bijeenkomst

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

Programma

De bijeenkomst was opgezet als een plenaire presentatie gevolgd door een plenair zaalgesprek onder leiding van Theo Dohle. De avond stond in het teken van vier onderwerpen:

- Plantoelichting (ontwerp veld 8.4)
- Bezonningsstudie
- Afstand tot bebouwing (veld 8.3)
- Meedenken over de inrichting van de openbare ruimte

Toelichting op het plan

Overzicht

Veld 8.4 betreft een nieuwbouwontwikkeling direct naast de Porseleinen Hof (veld 8.3). Het plan omvat:

- 50 appartementen
- 10 rijwoningen (gelegen tegenover de woningen van de aanwezige bewoners)
- 27 parkeerplaatsen op maaiveldniveau, gesitueerd onder een groene daktuin
- Ontsluiting van de parkeergarage via de zijde van de Porselijn

Rechts van het gebouw is een parkje voorzien, alsmede een tussenstraat tussen de bouwblokken. Veld 8.4 wordt gerealiseerd door Ballast Nedam en ontworpen door Orange Architecten. Dezelfde partijen zijn ook verantwoordelijk voor veld 8.2. Veld 8.1 is een apart project, eveneens van Ballast Nedam.

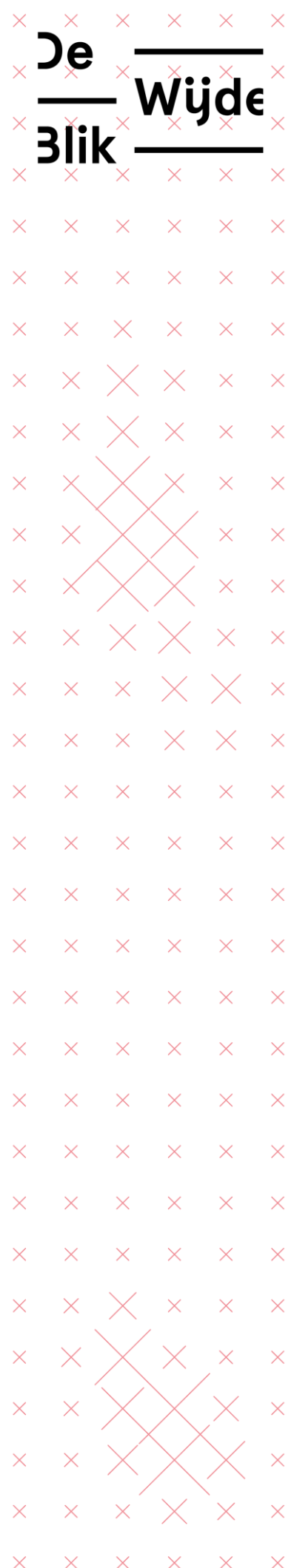
Bestemmingsplan en bouwhoogte

Het bestemmingsplan Nieuw Delft is op 1 november 2018 vastgesteld. Onderdeel daarvan was het Integraal Ontwikkelingsplan Nieuw Delft. In dit plan is vastgelegd:

- Maximale bouwhoogte: 15 meter
- Gevel-tot-gevel afstand tussen veld 8.4 en de bestaande bebouwing (veld 8.3): 11 meter

Het huidige ontwerp voor veld 8.4 heeft een hoogte van 13,8 meter (met uitzondering van de liftschacht, die uitkomt op 14,1 meter). Het ontwerp blijft daarmee ruim binnen de maximale bouwhoogte die het bestemmingsplan toestaat. De rijwoningen hebben setbacks (terugspringende geveldelen) om enige extra ruimte te creëren.

De 11 meter gevel-tot-gevel afstand is gebaseerd op het referentiekader van de buurt, waar vergelijkbare afstanden gehanteerd worden in de tussenstraatjes. Dit is vertaald naar een kavelpaspoort dat kaders biedt voor de ontwikkelaar.



Verslag

Ontwerp en architectuur

Het ontwerp is gemaakt door Orange Architecten. Het gebouw heeft een hoogte van vier lagen en past qua schaal en maat bij de andere blokken in veld 8. De architect heeft bewust gewerkt met bloemkozijnen en raampartijen die de hand van het ontwerp tonen. De setbacks bij de rijwoningen zijn toegepast om enige visuele en zonlichttechnische verlichting te bieden ten opzichte van de maximale bestemmingsmogelijkheden.

Het plan is in de loop der jaren geëvolueerd: wat aanvankelijk bedoeld was als een samenhangend blok samen met een toren, is uiteindelijk uitgewerkt als twee losstaande blokken. De blokken in veld 8 zijn bewust op vergelijkbare schaal en maat ontworpen om samenhang in de buurt te creëren.

Bezonningsstudie

De architect heeft in opdracht van de ontwikkelaar een bezonningsstudie uitgewerkt. In de presentatie werden schaduwstudies op verschillende momenten in het jaar getoond:

- Geel vlak: maximale schaduwwerking conform het bestemmingsplan
- Oranje vlak: schaduwwerking van het huidige ontwerp

Het huidige ontwerp is gunstiger dan wat het bestemmingsplan maximaal toestaat. Het verschil bedraagt circa drie kwartier per dag meer zon op de gevels van veld 8.3 ten opzichte van het bestemmingsplan. Dit wordt mede veroorzaakt door de setbacks in het ontwerp.

Uit de studie blijkt dat er op 21 maart geen schaduw op de gevels van veld 8.3 valt. Binnen de kaders van het bestemmingsplan zou de schaduw pas na 14:30 uur van de gevel verdwijnen; na 17:00 uur komt de gevel in de eigen schaduw te liggen.

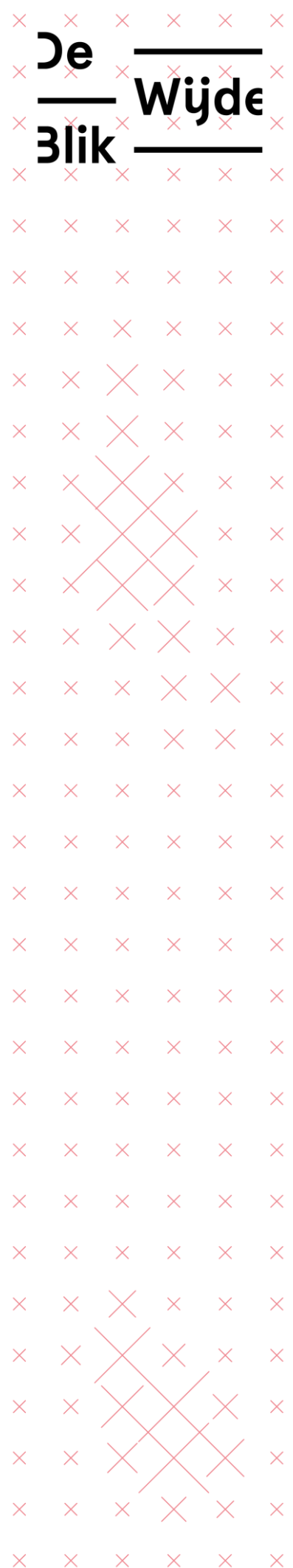
Vragen en opmerkingen

Vraag: Voldoet de bezonningsstudie aan de TNO-waarden? Kan er een document worden aangeleverd waaruit blijkt dat ons gebouw voldoet aan die toetsing?

Antwoord: Er is geen vertaling gemaakt naar de TNO-norm. Dat is ook geen verplichting zolang het plan binnen de kaders van het bestemmingsplan blijft. Op dit moment kan geen antwoord worden gegeven op de vraag of het plan aan de TNO-waarden voldoet.

Vraag: De TNO-norm is aangescherpt sinds 2018. Kan de gemeente zomaar het bestemmingsplan boven de TNO-norm stellen?

Antwoord: De TNO-norm is meegenomen in de totstandkoming van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat echter niet dat





Verslag

alle blokken onderling ook aan de TNO-richtlijn moeten voldoen. De TNO-norm is een richtlijn, geen wet. Andere steden (Rotterdam, Utrecht, Den Haag) kijken hier ook van af voor binnenstedelijke gebieden.

Opmerking: Bewoners gaven aan de bezonningsstudie moeilijk te kunnen interpreteren op basis van de gepresenteerde visualisaties. Met name de vraag of de gevel van veld 8.3 voldoet aan de TNO-eis van minimaal 2 zonuren per dag (op anderhalve meter hoogte) kon niet worden beantwoord. Het projectteam geeft aan dat de studie op maaiveldniveau is uitgevoerd en niet op anderhalve meter hoogte, wat bij de TNO-norm gebruikelijk is. De architect kijkt of een onderzoek volgens de TNO-norm mogelijk is.

Informatievoorziening bij aankoop

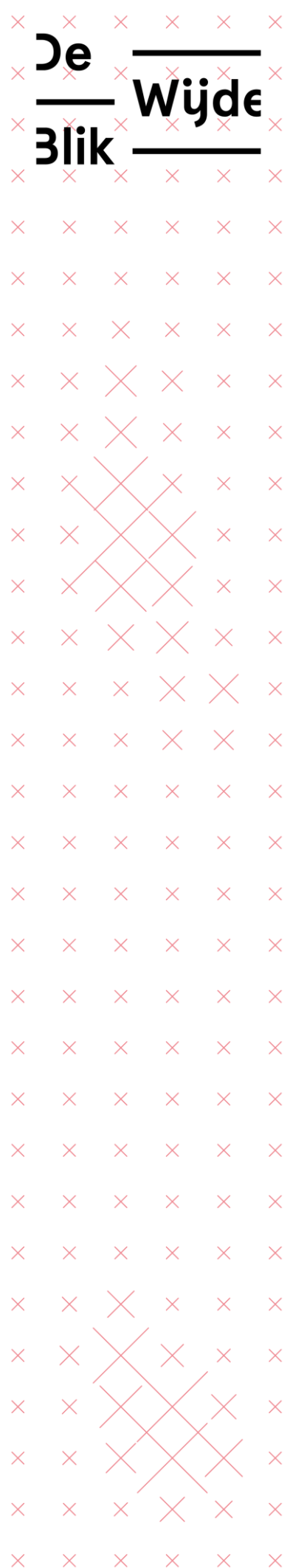
Vraag: Ons is bij de aankoop van onze woning nooit verteld dat er op 11 meter afstand woningen tegenover ons gebouwd zouden worden. De makelaar heeft ons dit niet gemeld. Wij voelen ons slecht geïnformeerd, mede omdat we hebben geïnvesteerd in extra grote ramen. Wij hebben destijds zelfs bij de gemeente gevraagd wat er tegenover ons zou komen en te horen gekregen dat dit nog niet bekend was.

Antwoord: Het bestemmingsplan ligt er al sinds 2018 en had bij de aankoop als uitgangspunt moeten dienen. De partij die de woning heeft verkocht had kopers hierop moeten wijzen. Het projectteam had hier zelf geen weet van en betreurt dat dit niet correct gecommuniceerd is. De gemeente werkt via een klantcontactcentrum (KCC) dat vragen uitzet in de organisatie; het is mogelijk dat vragen over wat er zou komen niet bij de juiste persoon terechtkwamen.

Opmerking: Bewoners gaven aan dat hen op het moment van aankoop tekeningen zijn getoond die een heel andere situatie lieten zien, waarbij de binnentuin zelfs 180 graden gedraaid leek. Ze voelen zich van het kastje naar de muur gestuurd. Het projectteam bevestigde dat er in de loop der jaren studies zijn gemaakt die niet als definitief plan gepresenteerd hadden mogen worden. Er is erkend dat er een verkeerd verhaal is opgehouden, maar de verantwoordelijkheid daarvoor lag bij de verkopende partij, niet bij het projectteam.

Privacy en inkijk

Vraag: De woonkamers van onze woningen grenzen aan de straatkant en hebben grote bloemkozijnen. Het nieuwe gebouw krijgt ook grote ramen op dezelfde hoogte en op slechts 11 meter afstand. Dit betekent dat bewoners letterlijk bij elkaar naar binnen kunnen kijken. Wij kunnen niet eens meer in onze slaapkamer lopen



Verslag

zonder dat de overburen meekijken. Dit is een inbreuk op onze privacy.

Antwoord: Dit is inderdaad een bijzondere situatie, mede doordat jullie woningen extra grote ramen hebben die speciaal zijn aangeschaft. In een binnenstedelijke omgeving met smalle straatjes is inkijk op zich geen ongebruikelijke situatie, maar het projectteam erkent dat de combinatie van de raamgrootte aan beide zijden en de korte afstand hier extra gevoelig ligt. Het punt wordt meegenomen.

Vraag: Kunnen de bloemkozijnen aan de kant van de nieuwe bebouwing worden aangepast of anders georiënteerd, zodat de inkijk wordt beperkt?

Antwoord: Dit is een punt dat wordt doorgegeven aan de architect. Het projectteam kan op dit moment niet toezeggen of en hoe dit aangepast kan worden, maar het wordt genoteerd en meegenomen in het overleg.

Opmerking: Bewoners uitten ook de zorg dat het nieuwe gebouw precies dezelfde bloemkozijnen krijgt als hun eigen woningen, waardoor direct zicht op de woonkamers ontstaat. Eén bewoner merkte op dat ze hebben betaald voor een groot raam maar nu genoodzaakt zijn om raambekleding aan te brengen. Het projectteam erkende dit als een zorg en gaf aan dat er bij het ontwerp nagedacht is over samenwonen in een smalle straat, maar dat dit specifieke punt aandacht verdient.

Ontwerpalternatieven

Vraag: Waarom is er niet gekozen voor meer variatie in de bouwhoogtes (bijv. deels 3 hoog en deels 4 hoog)? Of voor meer setbacks om de privacy te verbeteren?

Antwoord: De architect en ontwikkelaar hebben gewerkt binnen de kaders van het bestemmingsplan en de economische haalbaarheid van het project. Het ontwerp is gebaseerd op de stedenbouwkundige samenhang van veld 8, waarbij alle blokken vergelijkbare schaal en maat hebben. Meer setbacks of lagere bouwhoogtes zijn technisch mogelijk, maar raken aan de economische haalbaarheid.

Vraag: Waarom is de ingang van het gebouw gesitueerd aan de straatkant (richting Porseleinen Hof) en niet aan de parkkant?

Antwoord: De woningen aan de parkkant grenzen aan het water, waardoor daar geen entree mogelijk is. De hoofdentree en de rijwoningen aan de straatkant hebben hun eigen entrees aan de voorkant. De parkeergarage wordt ontsloten aan de zijde van de Korselijn.

Bouwhoogte en ruimtelijke verhoudingen

Vraag: Waarom is er gekozen voor een maximale bouwhoogte van 15 meter? Dit voelt voor Delftse begrippen buiten proportie.

De Wjde
Blik

Verslag

Antwoord: De 15 meter is vastgesteld in het bestemmingsplan van 2018 als referentiekader, gebaseerd op de bebouwing in de Koepoortbuurt. Langs de Nieuwe Gracht en in de tussenstraatjes van de Koepoortbuurt zijn op sommige plekken ook vier lagen toegestaan. De bouwhoogte van het huidige ontwerp (13,8 m) ligt overigens ruim onder dit maximum. Hoe de 15 meter precies onderbouwd is, is een vraag voor de gemeente.

Bouwhoogte en ruimtelijke verhoudingen

Vraag: Waarom is er gekozen voor een maximale bouwhoogte van 15 meter? Dit voelt voor Delftse begrippen buiten proportie.

Antwoord: De 15 meter is vastgesteld in het bestemmingsplan van 2018 als referentiekader, gebaseerd op de bebouwing in de Koepoortbuurt. Langs de Nieuwe Gracht en in de tussenstraatjes van de Koepoortbuurt zijn op sommige plekken ook vier lagen toegestaan. De bouwhoogte van het huidige ontwerp (13,8 m) ligt overigens ruim onder dit maximum.

Openbare ruimte en participatie

Tussen de bouwblokken van veld 8.3, 8.4 en 8.2 wordt een parkje aangelegd, alsmede een tussenstraat. De inrichting hiervan wordt ontwikkeld in samenwerking met de gemeente en in overleg met omwonenden.

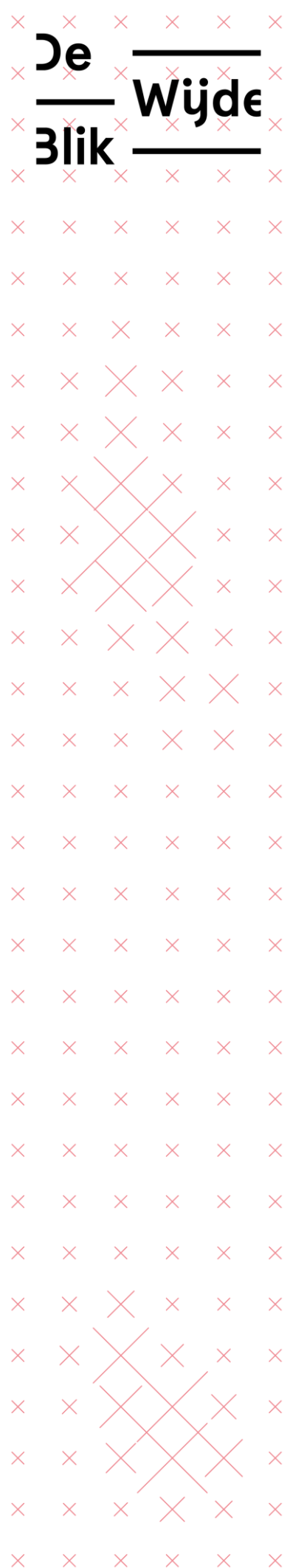
Bewoners worden uitgenodigd om mee te denken over:

- De inrichting van het parkje
- De inrichting van de tussenstraat 8.3 en 8.4 - tussen de bouwblokken in

Er wordt een aparte participatiesessie georganiseerd voor omwonenden die mee willen denken. De exacte datum hiervoor volgt later. Bewoners ontvangen hiervoor een huis-aan-huis uitnodiging. De ontwerp- en participatiefase voor de openbare ruimte start naar verwachting in de loop van 2026. De daadwerkelijke aanleg vindt plaats zodra veld 8.2 en 8.4 gerealiseerd zijn.

Vraag: De bomen in de visualisaties zijn heel groot getekend, maar in de werkelijkheid zijn dat vaak kleine, kale boompjes. Dit geeft een vertekend beeld. Wat voor bomen worden er daadwerkelijk geplant?

Antwoord: Bij het ontwerpen kiest men een eindbeeld om te bepalen welk type boom passend is, zodat er geen boom geplant wordt die na 15 jaar gekapt moet worden omdat die te groot is. Welke bomen er precies komen, wordt nog niet uitgewerkt. Dit is juist een punt waarover bewoners kunnen meedenken in de participatiesessie over de openbare ruimte.



Verslag

Opmerking: Bewoners wezen erop dat de bestaande bomen langs de grens met veld 7 in zowel zomer als winter kaal zijn en weinig privacy bieden. Dit is een punt van aandacht bij de keuze voor nieuw groen in de tussenstraat.

Planning

Het vergunningstraject neemt naar verwachting zes weken in beslag, gerekend vanaf april 2026. De bouw start vervolgens naar verwachting in het eerste of tweede kwartaal van 2027 en duurt circa 20 maanden.

Overige vragen

Vraag: Komen er alleen woningen in het gebouw, geen bedrijfsruimtes?

Antwoord: Ja, het gaat uitsluitend om woningen.

Vraag: Is alles koop? Of komen er ook huurwoningen?

Antwoord: Het betreft waarschijnlijk volledig vrije sector. Er is mogelijk een klein deel particuliere verhuur, maar er is geen sociale woningbouw voorzien.

Vraag: Wat is de verwachte bouwvolgorde van de velden?

Antwoord: De verwachting is dat veld 8.1 en 8.2 als eerste worden gerealiseerd.

Vraag: Kunnen jullie ook aanzichten van de andere zijden toevoegen aan de presentatie? En de plattegronden van de tweede en derde verdieping?

Antwoord: Ja, de plattegronden van de tweede en derde verdieping en het aanzicht vanaf de andere kanten worden toegevoegd aan de presentatie.

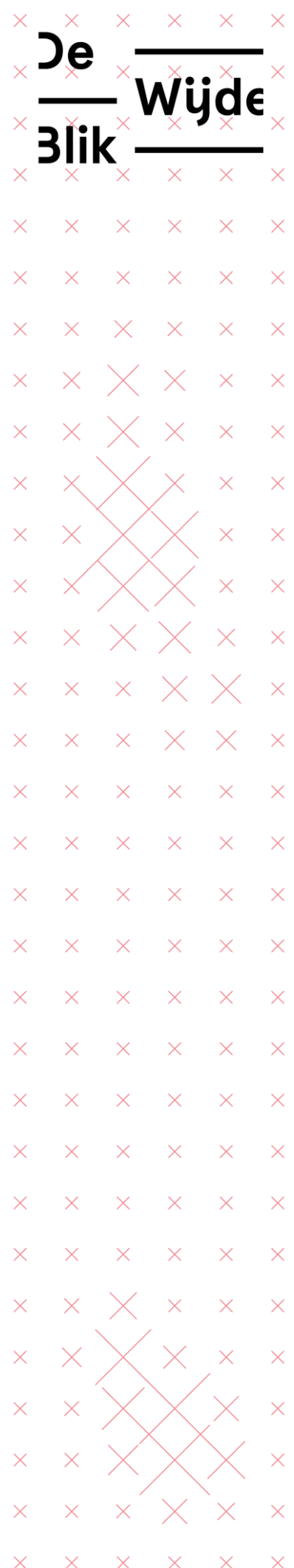
Vraag: We hebben een balkon aan de voorkant. Wat komt er precies tegenover ons op de eerste verdieping, de woonkamer of slaapkamer?

Antwoord: Aan de straatkant komt de woonkamer van de nieuwe woningen. Er worden ook bomen geplant in het straatje die enige afscherming kunnen bieden.

Vraag: Is er ook ruimte om fietsen te parkeren in het gebouw?

Antwoord: Ja, er zijn fietsparkeerplekken opgenomen in de begane grond van het gebouw.

Conclusie projectteam



Verslag

Het projectteam constateerde dat de aanwezige bewoners niet zozeer vinden dat er procesmatig iets mis is gegaan, maar dat zij zich verkeerd geïnformeerd voelen bij de aankoop van hun woning. De verwachtingen die zijn gewekt - al dan niet door de makelaar of de verkopende partij - kwamen niet overeen met met het bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2018.

De bezonningstudie bleek voor de aanwezige bewoners lastig te interpreteren. Er is toegelicht dat er geen TNO-toetsing heeft plaatsgevonden, omdat dit binnen het bestemmingsplan geen verplichting is.

Gemaakte afspraken en toezeggingen

- De presentatie wordt zo spoedig mogelijk toegestuurd aan de bewoners die hun e-mailadres hebben achtergelaten.
- Het verslag van de bijeenkomst wordt gepubliceerd op de website van Ballast Nedom Development. Dit wordt aangekondigd op de website van Nieuw Delft (www.nieuwdelft.nl). Bewoners die hun e-mailadres hebben achtergelaten ontvangen hiervan bericht.
- De plattegronden van de tweede en derde verdieping, alsmede aanzichten van alle zijden, worden toegevoegd aan de presentatie.
- Het punt over de bloemkozijnen en het privacy-aspect wordt doorgegeven aan de architect en meegenomen in het verdere ontwerpproces.
- Er wordt een aparte participatiesessie georganiseerd over de inrichting van het parkje en de tussenstraat. Bewoners ontvangen hiervoor een uitnodiging.
- De vraag of het plan voldoet aan de TNO-richtlijn voor bezonning wordt nader onderzocht.

Communicatie en contact

De buurt wordt voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden actief geïnformeerd, onder andere via nieuwsbrieven en de website.

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.

