



*Impressie LeeuwenHoek aan het Van Leeuwenhoekpark
Lodewijk Baljon
Bron: Kavelpaspoort Projectorganisatie Nieuw Delft*

Informatiebrochure CPO LeeuwenHoek

Wonen in het groene hart van Nieuw Delft

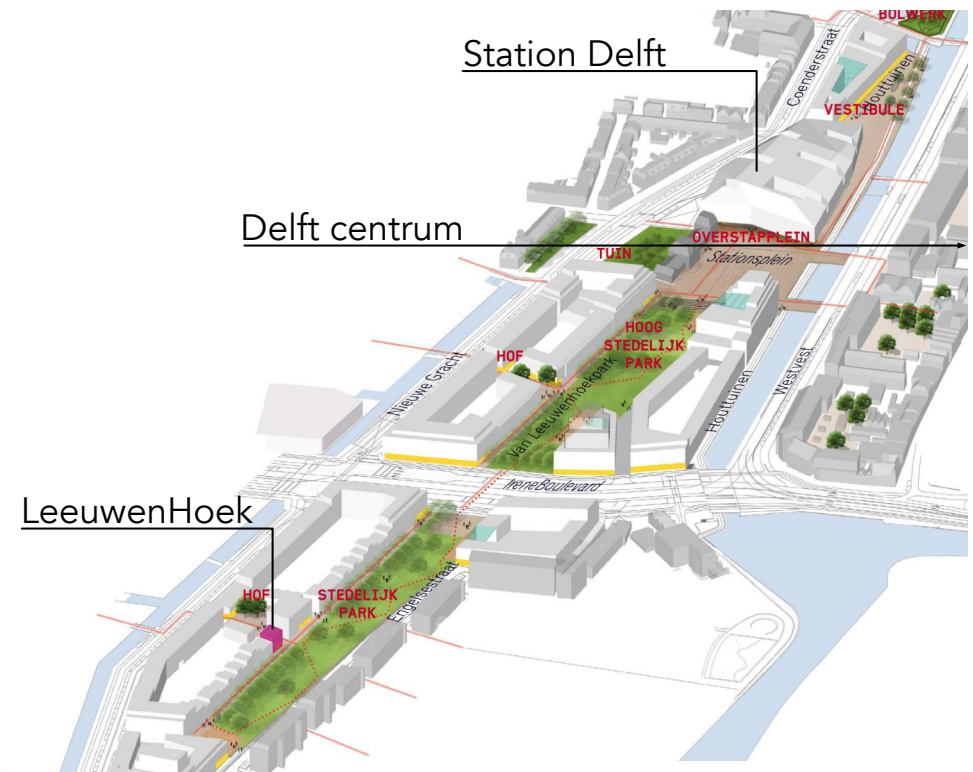
Inleiding

LeeuwenHoek, CPO in Nieuw Delft

Vlakbij het centrum van Delft werkt de gemeente aan de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel genaamd Nieuw Delft. Voor deze ontwikkeling zijn kavels ter beschikking gesteld voor geïnteresseerde “zelfbouwers” (particulieren die zelf een kavel kopen en daar een woning op realiseren).

Voor het laatste deel van deze ontwikkeling zijn in april 2023 j.l. de laatste kavels verdeeld. Onder deze vrije kavels in Nieuw Delft zijn een aantal kavels gemarkeerd als groepskavels. Slechts 1 groepkavel is gesitueerd aan de parkzijde en deze is uitgegeven aan de bouwgroep LeeuwenHoek. SMnL Architecten heeft voor dit kavel samen met een aantal (toekomstige) bewoners een plan opgesteld. Dit plan bestaat uit 8 woningen welke door de CPO LeeuwenHoek zal worden ontwikkeld.

In een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) project vormen een groep toekomstige bewoners een collectief dat gezamenlijk een plan laat opstellen en ontwikkelen. Het voordeel van een CPO is dat men in de bouwgroep zelf bepaald hoe er gewoond wordt, hoeveel vierkante meters nodig is per woning, welke duurzaamheidsmaatregelen er getroffen worden, etc. Tevens worden de afspraken tot bewoning gemaakt met elkaar. Het voordeel is dat de kosten van de collectieve aspecten met elkaar gedeeld worden en er geen ontwikkelaar tussen zit.

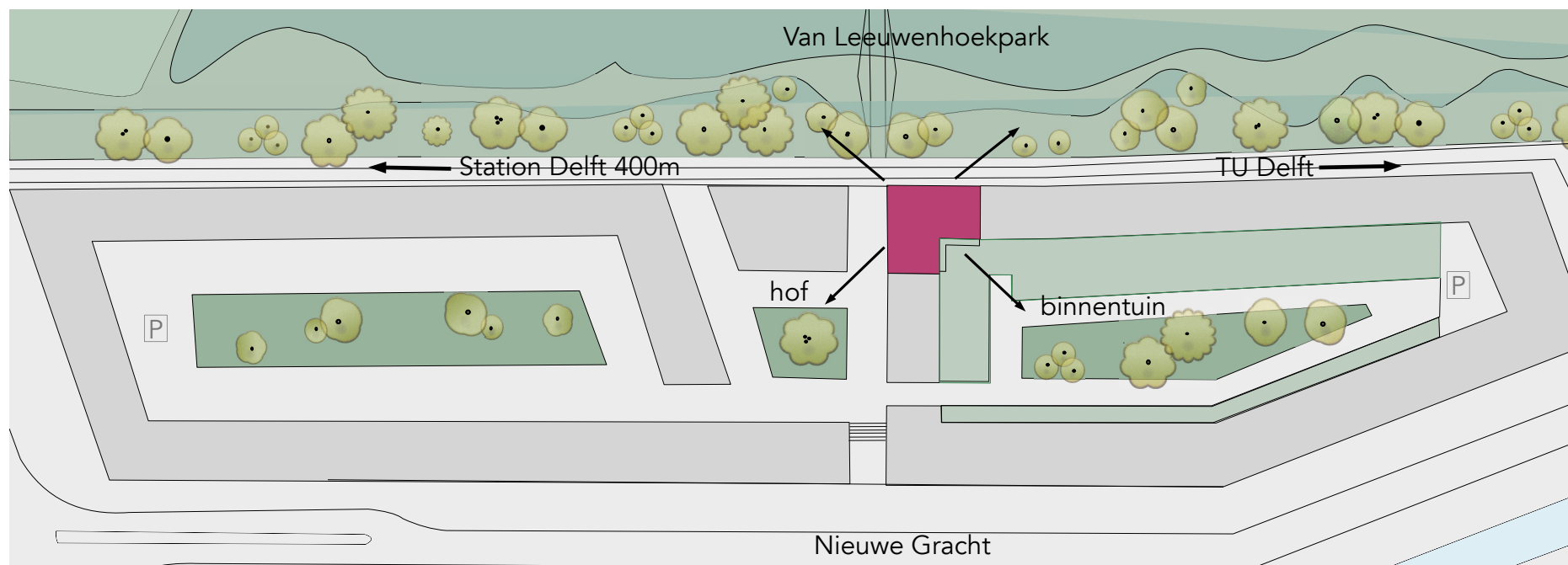


Overzicht projectlocatie

Bron: Kavelpaspoort Projectorganisatie Nieuw Delft



Locatie LeeuwenHoek



Planlocatie LeeuwenHoek

Van Leeuwenhoekkwartier Veld 6 Zuid

Veld 6 zuid bevindt zich op 400 m loopafstand van Delft Station en het oude centrum en heeft een goede verbinding met de TU Delft campus. De locatie voor de bouwgroep LeeuwenHoek is het kavel PZ09. Dit kavel bevindt zich op de hoek aan de noordzijde van het bouwblok, aan het Van Leeuwenhoekpark. Het park aan de noord-oostzijde strekt zich tot aan het Station van Delft. Aan de andere zijden van het kavel zijn een gezellig stedelijk hofje en een gedeelde ruime binnentuin waardoor het gevoel van veel uitzicht en stedelijk groen rondom de appartementen overheerst.

Door de ligging en de vorm van de toegestane bouwvolume beschikt het bouwvolume over veel geveloppervlakte. Dit betekent veel ruimte voor gevelopeningen aan tenminste 2 zijden van elke woning.

De ontsluiting van het kavel wordt gevormd door paden welke zijn bedoeld voor fietsers en voetgangers. Alleen bestemmingsverkeer is mogelijk voor laden en lossen. Dit geeft rust en draagt bij aan woonkwaliteit aan van dit kavel.

Projectinformatie - LeeuwenHoek

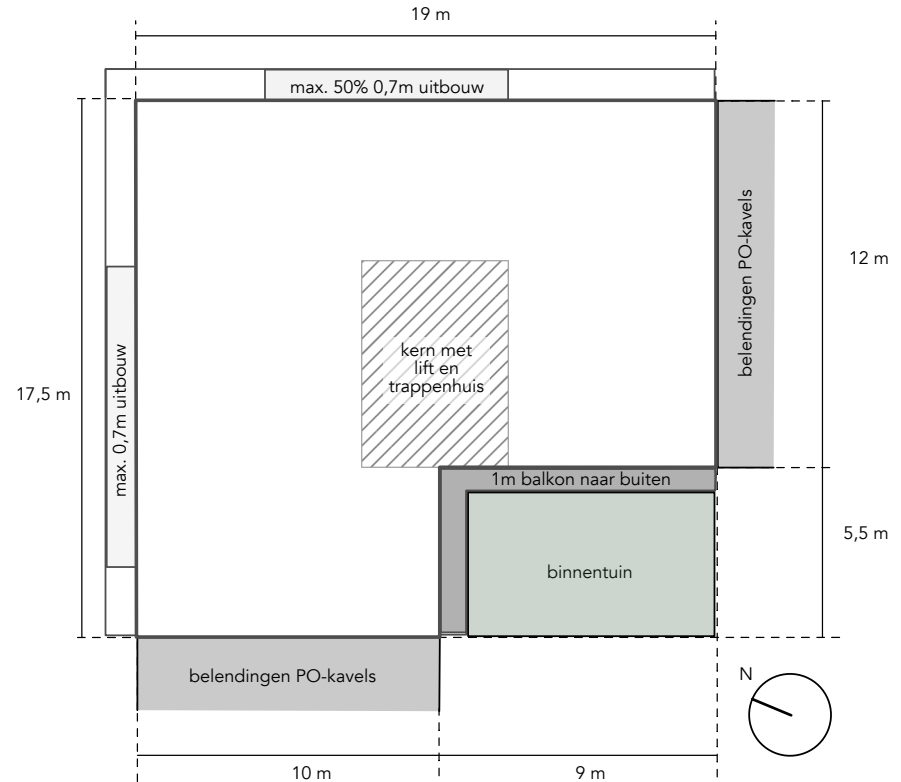
Het plan

Het mooiste kenmerk van dit kavel wordt gevormd door het aangrenzende park dat langs het kavel loopt. Het uitzicht vanuit de appartementen reikt over het park en zal een grote bijdrage leveren aan het woongenot.

Centraal in het plan zullen zoveel mogelijk de dienende ruimten en functies worden opgenomen zoals bergingen, sanitair, gangen, het trappenhuis, lift en leidingschachten opgenomen worden. Dit laat de gevels zoveel mogelijk vrij voor de verblijfsruimten van de woningen, zodat de kracht van het kavel optimaal ingezet wordt voor de kwaliteit van het wonen.

Funcities

Naast de kernen bevindt zich op de begane grond een gedeelte tuin, de technische ruimte voor gedeelte installaties, gedeelte fiestenstalling en containerruimte.



LeeuwenHoek Kavel

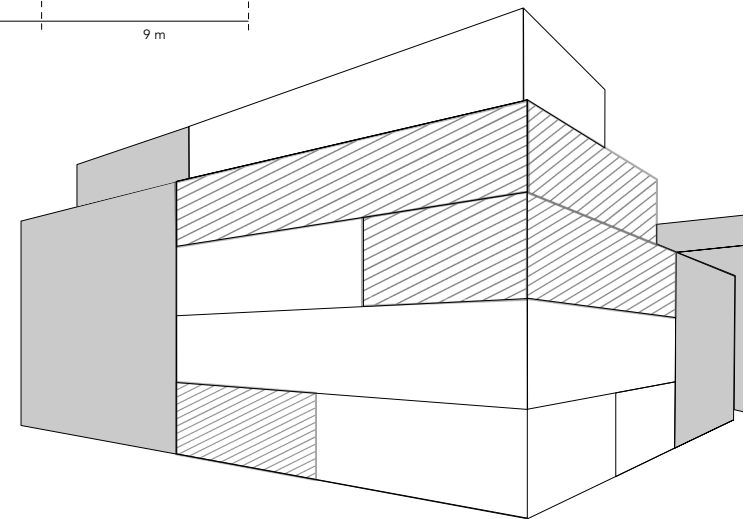
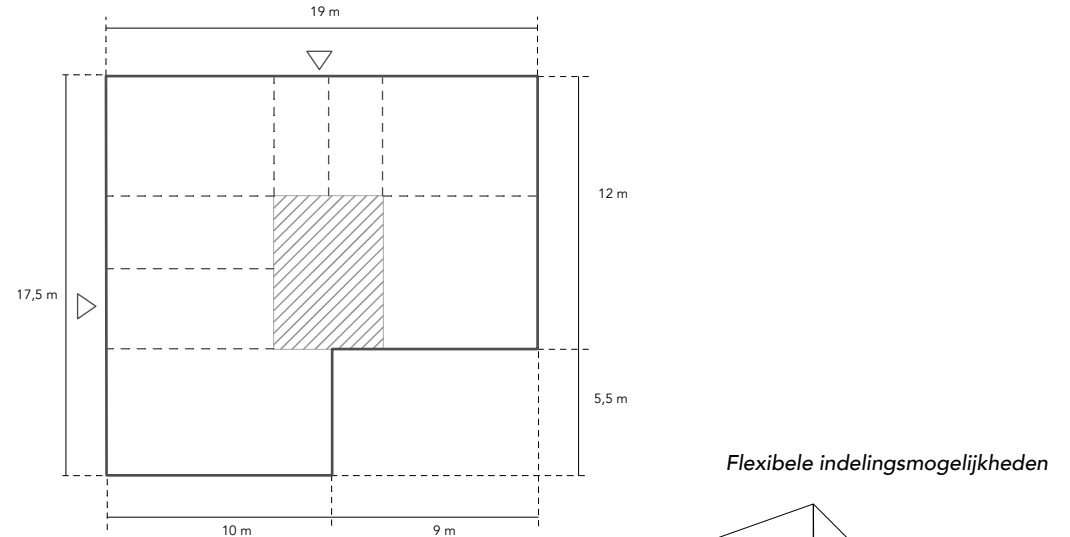
Projectinformatie - Verkaveling

Verkaveling

De bouwvelop biedt de mogelijkheid voor een flexibele indeling. Hierdoor is het mogelijk om appartementen van verschillende grootte te realiseren van een studio met 52m² tot en met ruime woningen van 225 m². De variatie in woningen draagt bij aan een diverse samenstelling van de toekomstige bewoners. De woningen worden gevormd rondom de kern met lift en trappenhuis. Hiertoe kan er per verdieping op de structurele lijnen de woningscheidende wanden geplaatst worden. Het is tevens mogelijk om over meerdere verdiepingen een appartement te realiseren.

Het gebouw bestaat uit 5 lagen. De begane grond zal bestaan uit de entree, fietsenberging, technische ruimte voor installaties en ruimte voor 2 grondgebonden woningen. De toegang tot het pand is mogelijk vanuit verschillende punten. Aan de binnentuinzijde is tevens een gedeelde tuin dat uitsluitend bestemd is voor de bewoners van de LeeuwenHoek.

De verdiepingen 1 t/m 4 bieden plek voor 6 woningen. De bovenste verdieping, verdieping 4, ligt deels terug ten opzichte van de gevellijn en vormt een eigen wooneenheid over de gehele verdieping met een prominent uitzicht over het park en de stad.



Projectinformatie - kansen

Buitenruimte

Elke woning wordt voorzien van een buitenruimte in de vorm van een balkon of een terras. Gros van deze buitenruimten zijn op het zuiden geïoriënteerd.

De benedenwoningen hebben een Delftse Stoep tot 1 m van de gevel aan de voorzijde en aan de achterzijde een tuin waarvan een deel voor eigen gebruik is en een deel gedeeld wordt met de andere bewoners.

Ambitieniveau

De ambitie van de bewoners is in lijn met die van de gemeente; een zo duurzaam mogelijke woning waarin zaken zoals groen, gebruik van duurzame materialen en nul op de meter centraal staat. Ook is er aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Licht en ventilatie

Doordat elke woning over tenminste twee geveloppervlakten beschikt, is het mogelijk om lichte ruimten te realiseren met veel daglicht en natuurlijke ventilatie. Dit draagt bij aan een gezonde woning en een hoog comfortniveau van de woning.



Sfeerimpressie appartement

Procesinformatie

Als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgever) vormen de bewoners van de appartementen samen een bouwgroep in de vorm van een Vereniging van Opdrachtgevers. Deze groep ontwikkelt samen het appartementencomplex. Dit betekent dat ze betrokken zijn in het ontwerpproces, invloed kunnen uitoefenen in het bepalen van de ambitie en toe te passen oplossingsrichtingen die gerealiseerd gaan worden. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners van het appartement hun wensen meer gerealiseerd krijgen dan bij een regulier aankoopproces van een appartement. SMnL Architecten begeleidt het proces en treedt op als architect van het project.

Het proces is hoofdzakelijk onder te verdelen in de volgende stappen:

Stap 1 - Oriëntatie

Stap 2 - Inschrijving

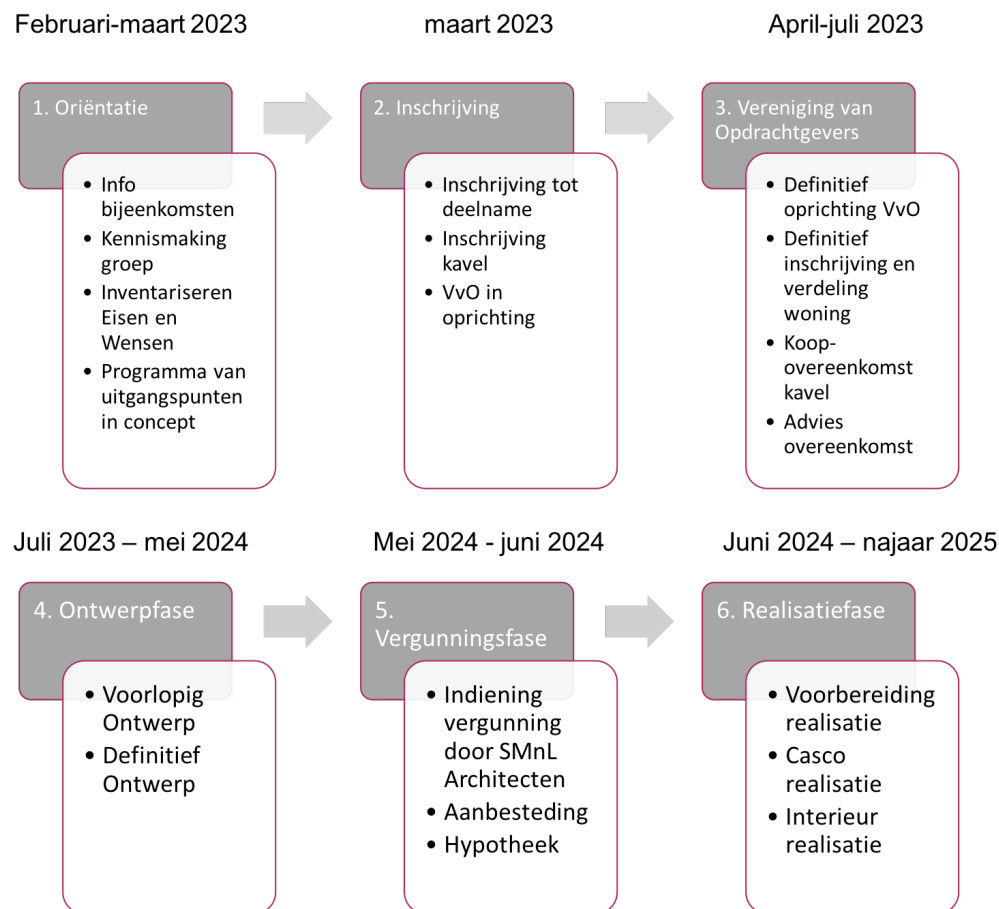
Stap 3 - Definitieve deelname/VvO

Stap 4 - Ontwerpfase

Stap 5 - Vergunning en aanbesteding

Stap 6 - Realisatie/bouwfase

De vorming van de bouwgroep en het proces om het kavel te bemachtigen vond plaats in het eerste kwartaal van 2023. Vanaf het tweede kwartaal van 2023 begint de ontwerpfase en in de zomer van 2024 zal de bouwvergunning gereed zijn. De doelstelling is om vanaf juni 2024 te starten met de bouw en de oplevering wordt beoogd in het najaar van 2025.



Proces in stappen

Stap 1 & 2 Oriëntatie en inschrijving voor reservering Eerste kwartaal 2023

Optie kavel

In het eerste kwartaal van 2023 vonden er meerdere bijeenkomsten plaats om de bouwgroep te vormen en de kavel te bemachtigen. Deze stap heeft geresulteerd in het bemachtigen van kavel PZ09, het vormen van een voorlopige vereniging, en een Programma van Uitgangspunten waarin de gezamenlijke eisen en wensen van de bouwgroep opgenomen zijn.

Stap 3 Definitieve deelname (April-juli 2023)

Onderzoeksfase

Nadat het kavel is toegewezen door de gemeente heeft de bouwgroep ca. 12 weken om deze om te zetten naar een definitieve koopovereenkomst. Hiertoe wordt de haalbaarheid van het plan in deze fase getoetst.

Koopovereenkomst kavel

Stap 3 wordt afgesloten met de definitieve koopovereenkomst van het kavel. Hiertoe dient

de bouwgroep het volgende aan te kunnen tonen:

- Minstens 50% van de woonoppervlakte is verkocht;
- De definitieve oprichting van de Vereniging van Opdrachtgevers is gedaan;
- Een schetsontwerp van het te realiseren gebouw;
- Een financiële verklaring van alle deelnemers

Definitieve deelname

De reserveringen van deelnemers uit de eerdere fasen worden omgezet naar toewijzingen. De appartementen en indelingen krijgen de eerste vorm. Indien blijkt dat in deze fase je wensen niet mogelijk zijn, (bijv. 20 m² te groot of te klein, ongewenste plek in het gebouw), dan mag je je plaats afstaan en krijg je het inschrijfgeld terug zodra een nieuwe belangstellende je plek heeft ingenomen. Je plek wordt dan vrijgegeven aan de volgende in de reservelijst. Stap je uit zonder geldige reden, dan vloeit het inschrijfgeld door naar de projectkas.

Voor definitieve deelname wordt het volgende gevraagd:

- Een ingevulde formulier van inschrijving;

- Een inschrijfgeld van €275 voor de reservering van een appartement;
- Een financieringsverklaring op basis van de kostenraming waaruit blijkt dat je de kosten voor aankoop en ontwikkeling kunt betalen;
- Een financiële bijdrage (voorfinanciering) van ca. € 5.000 op rekening van de vereniging om de eerste plankosten te vergoeden. (dit bedrag is afhankelijk van het aantal m² dat gereserveerd wordt, en hoe ver het project op dat moment is gevorderd).

Vereniging van Opdrachtgevers (VvO)

De Vereniging van Opdrachtgevers dat in oprichting was, wordt definitief gemaakt. Hiervoor geeft de VvO opdracht aan de notaris om de statuten vast te leggen. In de Vereniging van Opdrachtgevers zijn alle deelnemers van het project in beginsel een gelijkwaardig lid. De vereniging is formeel opdrachtgever voor de adviseurs. De vereniging komt één keer in de drie weken samen tijdens de algemene ledenvergadering. De procesbegeleider bereidt deze vergaderingen voor qua voortgang, gezamenlijke acties en besluiten. Voor de besluiten geldt: gezamenlijk wat moet, individueel wat kan. Ook zullen afspraken gemaakt worden met betrekking tot de



Proces in stappen

verdeelsleutel van de stichtingskosten en het aandeel in de vereniging en toekomstige onderhoudskosten.

Voorfinanciering

Houdt er rekening mee dat je tot het afsluiten van de hypotheek totaal rond de € 40.000,- per huishouden aan plankosten moet voorfinancieren (het daadwerkelijke bedrag wordt verdisconteerd met het aantal afgenomen m2).

De kosten worden gemaakt om de plannen verder te ontwikkelen en bestaan uit onder meer:

- Aanbetaling kavelovereenkomst
- Voorbereidingskosten
- Procesbegeleiding
- Ontwerp
- Constructieve berekeningen
- Bouwfysisch advies
- Akoestisch advies
- Advies brandveiligheid
- Installatietechnisch advies
- Leges omgevingsvergunning

Dit bedrag betaal je gefaseerd en verspreid over de periode van circa een jaar, conform de

afspraken die in de VvO zijn gemaakt. De bank verstrekt namelijk pas een hypotheek wanneer de plannen en aaneemovereenkomst voor jouw woning rond zijn (dus nadat de vergunning is verleend en een definitieve begroting van de aannemer is ontvangen). Voor die tijd maak je wel al kosten. Die moet je gedurende een aantal maanden dus zelf voorschieten ("voorfinanciering"). Dit kan met eigen middelen, maar er zijn ook mogelijkheden om een overbruggingshypotheek af te sluiten. Vraag naar de mogelijkheden hiervoor bij je hypotheekadviseur.

Stap 4 Ontwerpfase (Juli 2023 - mei 2024)

Voorlopig Ontwerp

Aan de hand van een beproefde werkmethode verwerkt SmnL Architecten de woonwensen van de bouwgroep. Hiervoor zullen meerdere bijeenkomsten worden georganiseerd met de groep. Daarnaast zal per huishouden 3 individuele gesprekken plaatsvinden om jouw woonwensen te vertalen in het ontwerp. SMnL Architecten maakt een (aangepaste)

woningverkaveling voor het hele gebouw op basis van de wensen van alle deelnemers. Het eerder opgestelde schetsontwerp zal in deze fase binnen de randvoorwaarden – budget, bestemmingsplan, bouwbesluit, gezamenlijke uitgangspunten etc. – vertaald worden naar een voorlopig ontwerp.

SMnL Architecten neemt hierin het initiatief. Via workshops, excursies en individuele gesprekken wordt de nodige informatie bij de deelnemers opgehaald. Het ontwerp van de gevel en het



Proces in stappen

gebouw in zijn omgeving wordt tijdens gezamenlijke bijeenkomsten gepresenteerd.

In de ontwerpfase schakelen we ook andere adviseurs in: een installatietechnisch adviseur, kostendeskundige, constructeur, etc. SMnL Architecten bereidt dit voor en vraagt offertes op bij geschikte bureaus, communiceren met de betrokken partijen en leggen uiteindelijk de offertes met een advies voor aan de deelnemers. Wie betaalt, bepaalt, dus je neemt samen met de andere deelnemers het definitieve besluit over de keuze voor de adviseur.

Definitief Ontwerp

Nadat het ruimtelijk ontwerp is bepaald, wordt deze verder uitgewerkt naar een Definitief Ontwerp. Hierin worden de ontwerpen getoetst en aangepast zodat het voldoet aan het Bouwbesluit en geldende wet- en regelgeving. Hiermee is het ontwerp gereed voor de vergunningsaanvraag.

Stap 5 Vergunningsfase en aanbesteding (Mei-juni 2024)

Vergunningaanvraag en aanbesteding

Medio mei 2024 dienen we de omgevingsvergunning in. SMnL Architecten zal dit verzorgen. Daarnaast wordt de aanbesteding voorbereid (tenzij blijkt dat het slimmer en kostenefficiënter is om te werken in bouwteam). Er wordt een technische omschrijving gemaakt ("bestek") met bijbehorende tekeningen. Dit informatiepakket wordt naar drie geselecteerde aannemers gestuurd, die een begroting mogen opstellen. Zij leveren een open begroting in waar precies in staat welke kosten er zijn voor welke onderdelen. De aannemer met de beste prijs-kwaliteit verhouding wordt geselecteerd. De VvO sluit vervolgens de aannemersovereenkomst met de gekozen aannemer.

Splitsing in appartementsrechten

Het pand dient nog juridisch gesplitst te worden in appartementsrechten. Hiervoor wordt een splitsingsakte opgesteld bij de notaris in opdracht van de VvO. In de splitsingsakte zijn zaken geregeld met betrekking tot de (financiële) verantwoordelijkheden van de

eigenaars met betrekking tot beheer en onderhoud in de Vereniging van Eigenaars na de oplevering.

Hypotheek/ financiering

Met de koop- en aanneemovereenkomst en de concept splitsingsakte kan je een hypotheekofferte opvragen bij de bank. Jouw hypotheek bestaat uit aankoop woning, plan- en ontwikkelkosten en een bouwdepot. Tip: Wanneer je een hypotheek voor duurzame nieuwbouwwoningen aanvraagt, levert dit vaak voordelen op ten opzichte van een gewone hypotheek.



Proces in stappen

Stap 6 Realisatiefase (Juli 2024 - najaar 2025)

Cascoplus realisatie

Nadat de vergunning is afgegeven en de financiering rond is bij de hypotheekverstrekkers, kan de bouw aanvangen. Vaak is zo'n 2 maanden nodig voor de werkvoorbereiding van de bouw. Denk dan aan het bestellen van materialen, werktekeningen en bouwplaatsinrichting etc. Daarna volgt de uitvoering van de bouw, die namens de opdrachtgever begeleid wordt door SMnL Architecten als directievoerder. Vanuit de gemeente zal er een toezichthouder aangesteld worden. Afspraken over de betaling van de facturen van de aannemer maak je met de hypotheekverstrekker en de VvO.

Individuele afbouw

Na de collectieve bouw van het casco van het pand kan je aan de slag in jouw eigen Individuele afbouw van de woning. Je kunt ervoor kiezen deze werkzaamheden door de gezamenlijke aannemer uit te laten voeren, maar je kunt dit natuurlijk ook in eigen beheer

uitvoeren. Voor de afbouw van jouw woning is ongeveer 3 tot 6 maanden nodig, afhankelijk van jouw wensen en planning. Je kunt SMnL Architecten vragen om een interieur ontwerp en inrichting te verzorgen. Dit is een apart traject en maakt geen deel uit van de realisatie van het CPO-project als bouwgroep. aannemer.



Inschrijven

Heb je interesse in dit plan en wil je samen met ons jouw droomwoning realiseren op een prachtige locatie in Delft? Neem dan contact op met SMnL Architecten om de mogelijkheden te bespreken.

We zijn te bereiken via:

info@smnlarchitecten.nl

Of

06 83 35 51 28

Wil je je inschrijven voor deelname aan het project? Download [hier](#) het inschrijfformulier en stuur deze getekend retour naar info@smnlarchitecten.nl.



Colofon

Opgesteld door: ir. M. Quispel

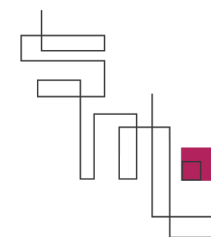
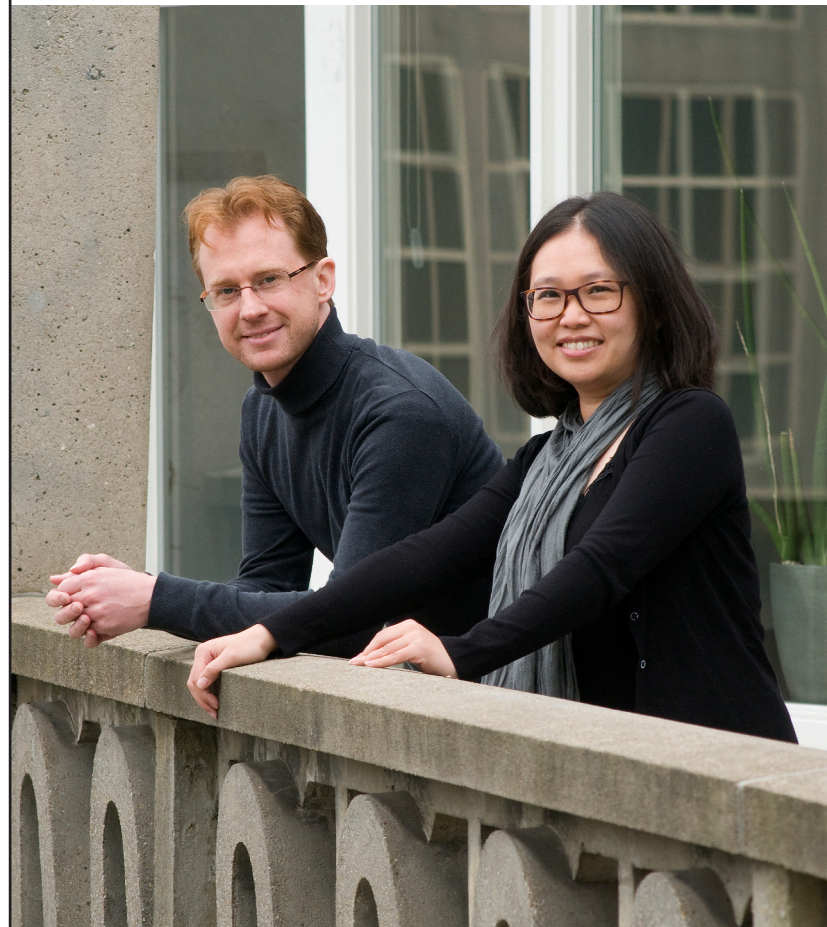
Datum: 14 april 2023

Onderwerp: CPO LeeuwenHoek, veld 6 zuid, PZ09

Contact:
info@smnlarchitecten.nl

Website:
<https://smnlarchitecten.nl>

Adres:
Professor Snijdersstraat 2
2628 RA Delft



SMnL ARCHITECTEN