Memorandum van wijzigingen RpvE Harmoniehof
RPvE 3 september 2024 – RPvE 24 augustus 2026

In dit memorandum van wijzigingen zijn alle doorgevoerde inhoudelijke tekstwijzigingen opgenomen. De wijzigingen zijn weergegeven in een ‘was–is’-format.

Ook het kaartmateriaal is op verschillende onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn niet in dit memorandum opgenomen. Voor een volledig beeld van alle aanpassingen wordt daarom aanbevolen het aangepaste RPvE te raadplegen.

Daarnaast zijn bijlagen A en C gewijzigd en is bijlage D toegevoegd.

Paragraaf	Pagina was	WAS	Pagina is	IS
1.3 Participatie	4	Inmiddels hebben er drie participatiemomenten plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 is een samenvatting van deze momenten te vinden.	4	Inmiddels hebben er vijf participatiemomenten plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 is een samenvatting van deze momenten te vinden.
1.4 Doel	4	Bijdrage leveren aan nieuwe sociale woningen gedurende de collegetermijn; met minimaal 100 sociale huurwoningen en mogelijk een beperkt aantal middenhuurwoningen.	4	Bijdrage leveren aan nieuwe sociale woningen. Conform de doelstelling van circa 100 woningen omvat het huidige plan 98 woningen.
2.1 Opzet Spoorzicht	6	De kern van de buurt, de bebouwing direct rond het C.J. der Kinderenplein, dateert uit 1924, dit jaar exact een eeuw geleden.	6	De kern van de buurt, de bebouwing direct rond het C.J. der Kinderenplein, dateert uit 1924.
3 Participatie	n.v.t.	Niet aanwezig.	22–23	Toegevoegd: verslag van het vierde participatiemoment van 25 juni 2025.
3 Participatie	n.v.t.	Niet aanwezig.	24–25	Toegevoegd: verslag van het vijfde participatiemoment van 11 augustus 2026.
3.3 Samenvatting participatie	22	Hiernaast een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen gehaald uit de drie buurtgesprekken met de bewoners van de buurt Spoorzicht.	26	Hiernaast een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen gehaald uit de vijf participatiemomenten met de bewoners van de buurt Spoorzicht.
4 Visie – 1. Deel van Spoorzicht	24	De nieuwe ontwikkeling ligt op de kop van Tuindorp Spoorzicht. Nieuwbouw moet qua architectuur, stedenbouw, stijl en sfeer een relatie aangaan met het bestaande tuindorp en iets bijdragen aan de bestaande wijk. Het wordt een gebouw ín de buurt, niet ernaast. Eventuele hoogbouw moet zich goed voegen in de omgeving.	28	De nieuwe ontwikkeling ligt op de kop van Tuindorp Spoorzicht. Nieuwbouw moet qua architectuur, stedenbouw, stijl en sfeer een relatie aangaan met het bestaande tuindorp en iets bijdragen aan de bestaande woonbuurt.
4 Visie – 2. Aanhelen Harmonielaan	24	Voor de spooronderdoorgang zijn aan de zuidzijde van de Harmonielaan een aantal woningen gesloopt. Op deze locatie willen we een straat maken zoals de Harmonielaan er in het noordelijk deel ook uitziet. Dit betekent dat we aan beide zijden van de straat twee bouwlagen met een kap willen realiseren.	28	Met de nieuwbouw wordt de Harmonielaan hier opnieuw als groene woonstraat ingericht. Aan de zijde van de nieuwbouw komt een brede groenstrook met bomen. De nieuwbouw krijgt een kapvorm die aansluit bij het karakter en de schaal van de bestaande bebouwing aan de Harmonielaan.
4 Visie – 5. Sociaal woonprogramma	24	Het doel is om woonruimte te bieden aan jongeren en ouderen in het sociale segment. Het uitgangspunt is om circa 100 sociale woningen op deze locatie te realiseren. Eventueel op beperkte schaal aangevuld met middenhuurwoningen.	28	Het doel is om op deze locatie betaalbare woonruimte te realiseren voor jongeren, ouderen en, in beperkte mate, gezinnen. Het uitgangspunt is de bouw van in totaal 98 sociale huurwoningen.
4 Visie – 7. Ontmoeten	24	Ook kan een goede overgang tussen openbaar en privé, zoals bijvoorbeeld een tuin, bijdragen aan sociale cohesie in de buurt.	28	Ook kan een goede overgang tussen openbaar en privé, zoals bijvoorbeeld een Delftse stoep of geveltuin, bijdragen aan sociale cohesie in de buurt.
4 Visie – 8. Groen	24	Daarnaast krijgt de nieuwe woningbouw zelf een gemeenschappelijke groene buitenruimte die toegankelijk is voor de nieuwe bewoners.	28	Daarnaast krijgt de nieuwbouw een gemeenschappelijke groene binnentuin voor de bewoners, met bomen die in de volle grond worden geplant.
5.1 Wonen	28	Het huurwoonprogramma bestaat uit: sociale jongerenwoningen circa 30–50 m²; sociale seniorenwoningen circa 49–70 m²; middenhuurwoningen circa 49–70 m².	32	Het woonprogramma bestaat uit: sociale jongerenwoningen circa 30–35 m²; sociale seniorenwoningen circa 40–60 m²; enkele woningen voor gezinnen met kinderen circa 70 m².
5.3 Voorzieningen	28	Maximaal 700 m² bvo maatschappelijk en/of zorgverlening. In de nieuwbouw wordt ook een buurtkamer gerealiseerd.	32	Maximaal 350 m² bvo maatschappelijk en/of zorgverlening. Uitgangspunt is dat er een buurtkamer wordt gerealiseerd. Beheer en exploitatie worden gezamenlijk met de wooncorporatie onderzocht. Indien dit niet leidt tot een levensvatbaar exploitatiemodel, wordt in overleg met de betrokken partijen een passende alternatieve invulling gezocht.
5.4 Auto- en fietsparkeren	28	Afzonderlijke parkeernormen per woningtype. Parkeren voor bewoners en bezoekers dient binnen de plangrens te worden opgelost. Parkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte geregeld	32	De reguliere parkeereis wordt gemotiveerd aangepast op basis van een parkeeronderzoek. Hieruit blijkt dat 30 parkeerplaatsen passend zijn. Jongerenwoningen krijgen in beginsel geen parkeerplaats. Parkeren wordt voorzien voor bezoekers, familiewoningen, seniorenwoningen, de zorgvoorziening en de buurtkamer. Fietsparkeren voldoet aan de normen en houdt rekening met afwijkende vervoermiddelen.

Paragraaf	Pagina was	WAS	Pagina is	IS
6.1 Rooilijnen – Harmonielaan	30	Het profiel van de Harmonielaan wordt grofweg gespiegeld om zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing van Spoorzicht. De nieuwe bebouwing zal qua bouwlagen en verhouding tot de straat ongeveer dezelfde opbouw hebben.	34	Het profiel van de Harmonielaan wordt vergroend om zoveel mogelijk woonkwaliteit te creëren. Het profiel krijgt voldoende breedte om bomen van de eerste orde te kunnen planten. De nieuwe bebouwing wordt vier bouwlagen hoog en sluit qua vorm, schaal en verhouding tot de straat aan bij de bestaande bebouwing.
6.1 Rooilijnen – Spoorzijde	30	Hier moet een ecozone van minimaal 15 meter breed komen.	34	Hier moet een ecozone van circa 15 meter breed komen.
6.2 Volume	32	Hoogteaccent van 8 of 9 bouwlagen aan Natuurpark/spoor. Spoorzijde 5 of 6 bouwlagen. Ouddiemerlaan 4 bouwlagen. Harmonielaan maximaal 3 bouwlagen. Twee architectonische accenten. Parkeerplaatsen voor bewoners worden in de nieuwbouw gerealiseerd.	36	Spoorzijde, Natuurpark en Ouddiemerlaan maximaal 5 bouwlagen, inclusief kap of kapvorm. Harmonielaan maximaal 4 bouwlagen. Vier architectonische accenten. De kap of kapvorm wordt een eigentijdse vertaling van de karakteristieke architectuur van Spoorzicht. De passage over bewonersparkeren in de nieuwbouw vervalt.
6.3 Begane grond	34	De woningen op de begane grond van de Harmonielaan krijgen een voordeur aan de openbare ruimte/straat.	38	De woningen op de begane grond aan de Harmonielaan krijgen een secundaire entree aan de openbare ruimte, waarmee de relatie tussen de woningen en de straat wordt versterkt.
6.3 Begane grond	34	Het binnenterrein wordt gebruikt voor autoparkeren op maaiveld, met daarboven een groene buitenruimte als collectieve binnentuin voor de bewoners.	38	Het binnenterrein wordt ingericht als private collectieve binnentuin voor de bewoners, met bomen in de volle grond.
6.3 Begane grond	34	Voor woningen vanaf de eerste verdieping en hoger zijn er drie centrale entrees en stijgpunten voorzien. De locatie wordt nog bepaald.	38	Voor woningen vanaf de eerste verdieping en hoger is één centrale entree en stijgpunt voorzien.
6.3 Begane grond	34	Er wordt een uitnodigend en transparant doorzicht vanaf de Harmonielaan naar de groene buitenruimte onderzocht, bij voorkeur gecombineerd met een stijgpunt.	38	Op de begane grond worden twee afsluitbare doorgangen gerealiseerd die een directe verbinding vormen tussen de openbare ruimte en de groene binnentuin. Deze zorgen voor een visuele en fysieke verbinding tussen bestaande en nieuwe bewoners.
6.4 Verkeer en parkeren	36	Het parkeerterrein binnen de ontwikkeling is alleen bereikbaar via de Harmonielaan. De ingang mag niet recht tegenover een bestaande woning worden geplaatst.	40	Alle parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de nieuwbouw worden in de openbare ruimte rondom de nieuwbouw gerealiseerd. De twaalf bestaande langsparkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Harmonielaan worden omgevormd tot twaalf schuine parkeerplaatsen, zodat de parkeercapaciteit voor huidige bewoners behouden blijft.
7.2 Materialisering	38	De materialisering van de huidige bebouwing in Spoorzicht bestaat uit metselwerk, houten kozijnen en keramische pannen.	42	De materialisering van de huidige bebouwing in Spoorzicht bestaat uit metselwerk en keramische pannen.
7.3 Kleurgebruik	40	De kleur van de kozijnen, balustrades e.d. versterken het totaalbeeld en valt binnen een vastgestelde kleurenrange.	44	De kleur van de kozijnen, balustrades e.d. versterken het totaalbeeld. De eis van een vastgestelde kleurenrange is vervallen.
7.4 Buitenruimtes aan de gevel	40	Buitenruimtes dienen gevarieerd en niet eentonig te zijn. Elke zijde van het gebouw reageert op een andere manier op zijn omgeving. Aan de Harmonielaan mogen woningen geen balkons aan de straatzijde hebben.	44	Buitenruimtes dienen integraal onderdeel uit te maken van het bouwvolume en de architectonische uitstraling van het gebouw te versterken. Balkons, loggia's en terrassen worden zorgvuldig mee-ontworpen en vormen geen losse toevoegingen aan de gevel. De expliciete bepaling dat balkons aan de Harmonielaan niet zijn toegestaan is vervallen.
8.1 Beleidskader	43	Zoveel mogelijk levensloopbestendig te ontwerpen.	47	Zoveel mogelijk levensloopbestendig toe te voegen.
9 Milieu – algemene tekst	46	Er is sprake van een stedelijke en geluidbelaste locatie langs spoor- en autowegen en het voorgenomen bouwplan voorziet in hoogbouw.	50	Er is sprake van een stedelijke en geluidbelaste locatie langs spoor- en autowegen. De verwijzing dat het bouwplan voorziet in hoogbouw is vervallen.
9.1 Ecologie	46	Vanuit de QuickScan ecologie zijn geen belemmeringen gezien voor de ontwikkeling. Nadere aandacht voor de potentiële aanwezigheid van vleermuizen wordt geschonken in het kader van de beoogde sloop- en bouwactiviteiten.	50	In de vorige fase van de planvorming is een QuickScan ecologie uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen gezien voor de ontwikkeling. Het onderzoek wordt voor de ruimtelijke procedure geactualiseerd; de uitkomsten kunnen effect hebben. De resultaten worden verwerkt in de ruimtelijke procedure.
9.3 Geluid	46	Een verkennend akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Eisen betreffen onder meer een geluidsluwe gevel en buitenruimte en geen eenzijdige oriëntatie aan het spoor. Voor de toren zijn aanvullende maatregelen nodig. Het onderzoek ging uit van 16,3 meter afstand van de sloot.	50	Een uitgebreid akoestisch onderzoek is uitgevoerd en op basis daarvan is een stedenbouwkundig ontwerp ontwikkeld. Indien op de gevel niet aan de grenswaarde van 65 dB voor spoorgeluid wordt voldaan, moeten passende gebouwmaatregelen worden getroffen. In de onderzoeken is uitgegaan van 40 meter tussen het bouwplan en het hoofdspoor. De specifieke passage over de toren is vervallen.
9.4 Archeologie	46	De gemeente laat een inventariserend veldonderzoek uitvoeren.	50–51	Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd. Er is een hoge verwachting van resten vanaf 250–260 cm -Mv (4,2–4,5 m -NAP). Bij voorkeur wordt een archeologievriendelijk palenplan toegepast. Indien dat niet mogelijk is of graafwerkzaamheden deze diepte bereiken, is proefsleuvenonderzoek nodig.
9.6 Trillingen	47	Er is sprake van matige hinder veroorzaakt door trillingen van het spoor. Constructieve richtlijnen worden gegeven. Advies is het uiteindelijke ontwerp, gezien de ligging dichtbij het spoor, te toetsen op trillingen.	51	Uit onderzoek blijkt sprake van matige trillinghinder. De constructieve uitgangspunten blijven gelden. Toegevoegd is dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat bij toepassing van de gekozen bouwmethode en constructieve uitgangspunten geen ontoelaatbaar trillingsniveau optreedt.