



---

DELFT

# STATIONSGEBOUW

VERKOOPBROCHURE  
STATIONSPLEIN 14 T/M 22 TE DELFT

---

INDUSTRIEEL ERFGOED

---

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. OMSCHRIJVING OBJECT</b>	<b>4</b>
Ligging	
Het station	
Geschiedenis	
Rijksmonument	
Ontwerp	
Bestemmingsplan	
Subsidie en fiscale informatie	
Bodem- en asbestonderzoek	
<b>3. VERKOOPPROCEDURE</b>	<b>7</b>
Disclaimer	



# 1 INLEIDING

**Eigenaar NS Vastgoed B.V. heeft besloten over te gaan tot verkoop van het voormalige Stationsgebouw in Delft door middel van de vestiging van een eeuwigdurend recht van erfpacht.**

Het voormalig Stationsgebouw Delft betreft een in neo-renaissance architectuur gebouwd rijksmonument op een prominente plek in de stad, naast het nieuwe station. Het gebouw ligt vlakbij de historische binnenstad met musea, winkels, markten, diverse restaurants en uitgaansgelegenheden.

Nu het spoor dat aan de achterzijde van het gebouw lag onder de grond is gebracht en het voormalig Stationsgebouw de bestemming Gemengde Doeleinden heeft gekregen, zijn er volop kansen voor een nieuwe functie of bestemming van dit spraakmakende object.

De verkoop zal plaatsvinden bij openbare inschrijving. NS Vastgoed heeft BOEi gevraagd haar te begeleiden bij de verkoop. In deze verkoopbrochure vindt u een nadere omschrijving van het object en een toelichting op de verkoopprocedure en de voorwaarden.



# 2 OMSCHRIJVING OBJECT

## LIGGING

Het voormalige NS Station Delft ligt in het hart van het centrum van Delft en maakt onderdeel uit van de Spoorzone Delft. Binnen de Spoorzone realiseert ProRail in samenwerking met de gemeente Delft, een spoortunnel en een deels ondergronds station. Met deze ontwikkeling ontstaat er voor de gehele regio een hoogwaardige, toekomstbestendige OV-verbinding, waarmee o.a. Rotterdam en Den Haag binnen 15 minuten bereikbaar zijn.



Naast de stationsgerelateerde ontwikkelingen, worden een ondergrondse parkeergarage en fietsenstallingen gerealiseerd en ontstaat er ruimte voor de realisatie van een nieuw stadsdeel op de plaats van het huidige spoorviaduct. Daar verrijst een nieuwe wijk voor ongeveer 1200 woningen en 20.000 m<sup>2</sup> niet-woonruimte. Het wordt een wijk met veel groen en water. Met de ontwikkeling van deze nieuwe wijk keren grachten terug in het stadsbeeld en wordt de westrand van de binnenstad aantrekkelijker ingericht. (Bron: spoorzonedelft.nl)

## HET STATION

Het voormalig stationsgebouw dateert uit 1885 en deed tot aan de opening (2015) van het bijzondere naastgelegen nieuwe station dienst als stationsgebouw.

Het gebouw beschikt over twee entreepartijen. De entree aan de oostzijde sluit aan op de vernieuwde taxi- en bus standplaats. De entree aan de westzijde was de voormalige entree naar het perron. Deze zijde sluit nu aan op het dak van de ondergrondse fietsenstalling. Op dit dak wordt het park Spoorbos gerealiseerd. Een deel van dit park mag door de nieuwe eigenaar van het gebouw gebruikt worden voor terrasdoeleinden.



## GESCHIEDENIS

De eerste trein passeerde Station Delft op 31 mei 1847. Dit station was aanvankelijk gesitueerd aan de Houttuinen, maar werd vanwege de toestroom van passagiers en goederen binnen enkele decennia te klein. In 1885 werd enkele honderden meters zuidelijker het nu te verkopen stationsgebouw geopend. Het gebouw is een ontwerp van de architect Christiaan Posthumus Meyjes Sr. en deed niet alleen dienst als station, maar ook als woning voor de stationschef, de stationsrestaurateur en de stationsopzichter.

In de eerste helft van de jaren zestig is het gebouw grondig verbouwd. Onder andere de overkapping van het perron, de restauratieve voorzieningen en de wachtkamers werden vernieuwd. Ook maakte de oorspronkelijke sigarenkiosk aan de noordzijde van het station plaats voor de stationsrestauratie. In de hal van het station werd een tegeltableau van Nico Wijnberg geplaatst met de voorstelling "De gezellige drukte die op een perron kan heersen". Dit tegeltableau net als diverse andere authentieke elementen zijn in de oorspronkelijke staat bewaard gebleven.

## RIJKSMONUMENT

Het gebouw is in 2002 aangewezen als Rijksmonument en staat geregistreerd onder het monumentnummer: 525335.

## ONTWERP

Het met de voorgevel op de historische binnenstad georiënteerde gebouw strekt zich uit over een langgerekte, rechthoekige plattegrond. Het asymmetrische gebouw is samengesteld uit een rijzige, centraal hoofdgebouw met aan weerszijden vleugels, die worden afgesloten met hoekpaviljoens. Het hoofdgebouw beschikt over gedrongen toren. De diverse gevels zijn boven de hardstenen plinten opgetrokken in schone baksteen en zijn met name aan de voorzijde rijkelijk voorzien van in zandsteen uitgevoerde speklagen, details en accenten. De gebouwen hebben met leien en kruispannen gedekte zadelen en schilddaken.

Inwendig heeft het gebouw diverse veranderingen ondergaan, maar een aantal belangrijke interieuronderdelen is bewaard gebleven. Indrukwekkend zijn de bijzondere stucplafonds in de hal met zwaar geprofileerde lijsten. De wand van de loketten is nog voorzien van de oorspronkelijke betegeling.





### BESTEMMINGSPLAN

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het gebouw de bestemming "Gemengd 2" gekregen, waarbinnen onder andere de volgende functies zijn toegestaan: wonen, een hotel, horeca, cultuur en ontspanning, een maatschappelijke invulling of een kantoorlocatie. Met een perfecte bereikbaarheid en de geplande ontwikkelingen in De Spoorzone, biedt het gebouw volop kansen voor een nieuwe invulling. Meer informatie over de bestemming is te vinden op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' (vastgesteld 2015-12-17).

### SUBSIDIE EN FISCALE INFORMATIE

Om rijksmonumenten in stand te houden, is er het Besluit rijkssubsiëring instandhouding monumenten: Brim. De overheid komt met deze regeling monumenteigenaren financieel tegemoet. Hiermee kunnen eigenaren hun monument sober en planmatig onderhouden. Kijk voor meer informatie op: [www.monumenten.nl/kennisbank/financiering/rijksmonumenten](http://www.monumenten.nl/kennisbank/financiering/rijksmonumenten).

In Nederland belastingplichtige eigenaren van rijksmonumenten kunnen de kosten voor het onderhoud aan een monumentaal pand fiscaal verrekenen. Aan deze persoonsgebonden aftrek is wel een aantal voorwaarden verbonden. Kijk voor meer informatie op: [www.monumenten.nl/kennisbank/financiering/rijksmonumenten/fiscale-informatie](http://www.monumenten.nl/kennisbank/financiering/rijksmonumenten/fiscale-informatie).

### BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

In het verleden is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van de gronden rondom de locatie. Er is geen onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem onder het object. Meer informatie over de bodem en de resultaten van het asbestonderzoek zijn te vinden in de dataroom.



### KENMERKEN

Bouwjaar:	1885
Perceeloppervlak:	Voormalig station 789 m <sup>2</sup> , terras 140 m <sup>2</sup> , gebruiksgebied 242 m <sup>2</sup>
Oppervlak:	2.235 m <sup>2</sup> b.v.o.
Huidig gebruik:	Anti-kraak
Monumentennr.:	525335
Architect:	Christiaan Posthumus Meyjes Sr.
Kadastraal:	Gemeente Delft, sectie O, nummer 2717
Oppervlak:	8 are 66 centiare

# 3 VERKOOPPROCEDURE

---

Ten behoeve van de verkoop is door BOEi een digitale dataroom ingericht waar aanvullende informatie is in te zien en op basis waarvan koper haar due diligence kan uitvoeren. Bij BOEi kan een inlogcode opgevraagd worden voor toegang tot deze digitale dataroom via Andrea van de Beek: a.beek@boei.nl / tel. 06 836 783 04.

Geïnteresseerden wordt verzocht om een schriftelijke voorstel in te dienen, conform de verkoopvoorwaarden zoals opgenomen in de dataroom. Gunning vindt plaats op basis van prijs, voorwaarden en beoogde invulling van het object.

Op het verkoopproces zijn van toepassing de verkoopvoorwaarden en ALGEMENE BEPALINGEN VOOR OVEREENKOMSTEN TOT EN VESTIGING VAN EEUWIGDURENDE ERFPACHT NS 2012 voor zover daarvan in deze verkoopbrochure niet is afgeweken.

## DISCLAIMER

Het aanbieden van deze vrijblijvende informatie laat onverlet de onderzoeksplicht die op kandidaat kopers

rust. Gegadigde kan zich nimmer jegens BOEi beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de informatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest enig ander onderzoek te verrichten.

Deze informatie betreft geen aanbod, maar een vrijblijvende uitnodiging tot het doen van een bod. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces kan gegadigde geen rechten ontlenuen, ook niet aan het voeren van enige onderhandeling met BOEi.

De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, als opgenomen in deze verkoopbrochure, zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. De informatie in deze verkoopbrochure is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.





BOEi is een initiatief van Rabo Vastgoedgroep, VolkerWessels, Oranje Fonds, Vesteda, BNG Bank, AM Wonen, NS Stations en stichting Vrienden van BOEi. BOEi is een non-profitorganisatie die zich bezig houdt met de herbestemming van cultureel erfgoed: industriële, religieuze en agrarische (rijks)monumenten. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur.

BOEi werkt volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen, vermenigvuldigd of gereproduceerd zonder toestemming van BOEi. Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. BOEi kan geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid en volledigheid van alle in deze uitgave opgenomen teksten en beelden.

BOEi is als organisatie zonder winst oogmerk zeer actief in het werven van fondsen en subsidies. Restauraties en herbestemming worden gefinancierd uit gestort aandelenkapitaal, laagrentende en marktconforme leningen, subsidies en eenmalige bijdragen.

BOEi weet goed de weg in “monumentenland”. Zij heeft goede relaties met ervaren architecten, restaurerende aannemers, maar ook met particuliere organisaties die zich inzetten voor het behoud van potentiële monumenten. Daarnaast weet BOEi met gebruikers de slag te maken om tot haalbare plannen te komen.

**Postadres**

Postbus 2641  
3800 GD Amersfoort

**Bezoekadres**

Daam Fockemalaan 22  
3818 KG Amersfoort

T 033 760 0660  
info@BOEi.nl

**BOEi.NL**