

## VERSLAG

Directie Campus & Real Estate

Onderwerp Werksessie herontwikkeling Gele Scheikunde  
Auteur Marc Numann  
Datum 14 mei 2018

Circa 40 aanwezigen:

- Omwonenden
- Gemeente
- TU
- Stedenbouwkundig bureau Maxwan

## Intro TU Delft

Stefan Hoogland – TU Delft

TU Delft is van plan het complex van de panden Gele Scheikunde, het Kramerslab en de dienstwoningen aan de Julianalaan af te stoten aan een marktpartij die het complex kan herontwikkelen. Omdat de locatie op een sleutelpositie ligt tussen stad en TU campus en de herontwikkeling ook impact zal hebben op de omgeving, wil de TU graag in samenwerking met de gemeente en de buurt de randvoorwaarden voor de verkoop opstellen. Dit is ook in lijn met de afspraken die zijn gemaakt in het convenant dat tussen TU en gemeente is gesloten en die in de gesprekken met de buurt over de ontwikkelkansen van TU Noord als geheel zijn besproken.

De resultaten van die gesprekken zijn door stedenbouwkundig bureau Maxwan beschreven in de flyer 'Ontwikkelkansen TU Noord' die bij de uitnodiging was gevoegd. Hierin staan kansen t.a.v. verkeer, groen/blauw en programma. De TU weet dat er daarnaast specifieke gedachten leven in de wijk over het aanwezige groen en is uiteraard ook bekend met het denkproces dat gaande is rondom de verkeersproblematiek. Dit wordt allemaal meegenomen in het planproces voor Gele Scheikunde.

Vanavond is de eerste in een serie van 2 werksessies. Genodigden zijn de direct omwonenden en een delegatie vanuit de rest van de wijk (via bestuur TU Noord). De gemeente (vakafdelingen ruimte) en TU (afdeling Campus & Real Estate) nemen ook deel. De sessies worden inhoudelijk ondersteund door Bureau Maxwan.

Deze eerste sessie heeft als doel om de kwaliteiten van de locatie goed te doorgronden, harde en zachte kaders te inventariseren en vervolgens Maxwan te vragen de impact daarvan inzichtelijk te maken. Denk aan kaders t.a.v. bouwhoogtes, groen- en waterstructuren, ontsluiting, parkeren, cultuurhistorische waarde en programma. Bureau Maxwan kan daarmee aan de slag, zodat we in een tweede sessie kunnen bepalen met welke kaders we de belangen kunnen borgen in het verkoopproces. In het najaar zal hier een besluit over genomen worden. De verwachting is dat de TU zal verkopen voordat de bestemmingsplanprocedure wordt ingezet.

De TU heeft van tevoren geen harde programmatische of financiële kaders meegegeven. Wel moet de universiteit, als publieke instelling, zorgvuldig met publieke middelen omgaan. Daar hoort ook bij het verkopen van de locatie tegen een prijs die recht doet aan de marktpotentie van deze plek.

# Presentatie Maxwan

Rients Dijkstra - Maxwan

Rients Dijkstra van bureau Maxwan presenteert de eerste gedachten over de locatie. Hij zoomt in vanuit de hele wijk naar de locatie. Er liggen grote kansen voor het verbinden van groene plekken in de wijk, inclusief het creëren van een breder, groener profiel voor de Michiel de Ruyterweg om campus en stad beter met elkaar te verbinden. Daarbij zou er ter hoogte van Bouwkunde een plein kunnen ontstaan met publieksfuncties. Maxwan ziet het liefste dat de locatie op drie plekken ontsloten wordt, zodat hij echt onderdeel wordt van de omliggende wijk. Het laanprofiel van de Julianalaan zou behouden moeten blijven, inclusief rooilijnen en hoogtemaat. Richting de Michiel de Ruyterweg zou de hoogte toe kunnen nemen.

## Deelgroepen

Marc Numann – TU Delft

De groep is verdeeld in vier groepen, die elk hebben nagedacht over de ideeën en wensen ten aanzien van de locatie en de punten die zij mee willen geven aan Maxwan voor verdere uitwerking. Hieronder zijn de uitkomsten thematisch gegroepeerd.

### Programma

- Wonen ligt hier voor de hand
- Wel starters, geen studentenwoningen
- Julianalaan en westelijke deel Prins Bernhardlaan hoger in de markt Starterswoningen vooral aan de Michiel de Ruyterweg
- Een internationale school zou hier ook goed kunnen, ca 300 leerlingen. Ergens in zuid-oosthoek ligt meest voor de hand
- Ruimte voor start-ups mits ze niet stinken en geen lawaai maken
- Publieke gevel langs Michiel de Ruyterweg, wellicht functies die etalage zijn voor wat er bij de TU gebeurt.

### Stedenbouw

- Julianalaan: huidige laanprofiel behouden, qua bouwhoogte, groen en rooilijn.
- Prins Bernhardlaan: karakter met villa's, bomen en water behouden.
- Graag beeld krijgen bij de verkaveling langs de Julianalaan: een lange gesloten gevel zoals nu, of geleed zoals aan de overzijde, vs twee-onder-een-kappers.
- Vraag is of hoogbouw hier gewenst zou zijn, maar mocht het toch gebeuren dan in elk geval goed op de bezonning letten
- Plein aan de Michiel de Ruyterweg, met aan ene zijde Bouwkunde (nieuwe entree!) en aan andere zijde nieuwe ontwikkeling Gele Scheikunde.
- Indien groene driehoek verplaatst, dan invulling zoveel mogelijk villa-achtig, net als aan de Prins Bernhardlaan.
- Deze ontwikkeling zou een innovatief uithangbord kunnen zijn voor duurzame (steden)bouw, passend bij de TU

### Verkeer en ontsluiting

- Gebied moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte
- Ontsluiting zoveel mogelijk op bestaande hoofdwegen, zodat overbelaste kruisingen niet verder belast worden
- Eventueel gebruik maken van oostelijke stukje Bernhardlaan, of anders nieuwe brug naar Jaffalaan.
- Afwikkeling fietsverkeer verbeteren, met name over de Michiel de Ruyterweg.

### Groen en water

- Groene driehoek mag eventueel wel iets verplaatsen, maar zichtbaarheid en bruikbaarheid vanuit de buurt is essentieel. Beeld moet niet ontstaan dat het stukje groen alleen te gebruiken is door de nieuwe bewoners.
- Groen toevoegen aan de Michiel de Ruyterweg en aanpassen profiel, zodat hier een aantrekkelijker verbinding ontstaat tussen stad en campus. Hiervoor kan de rooilijn van het ontwikkelgebied worden teruggedroefd ten opzichte van de huidige situatie. Dit is

echter alleen zinvol indien ook gekeken wordt naar de woningen aan de Michiel de Ruyterweg.

- Waterberging in het gebied brengen
- Waardevolle bomen inventariseren.
- Onderzoek de bodemkwaliteit

#### **Monumentaliteit**

- Uitzoeken wat de cultuurhistorische / monumentale waarde van Gele Scheikunde is, omdat hier veel verschillende ideeën over zijn. Inclusief dienstwoningen en toren plus poort Kramerslab

## **Vervolg**

**Marc Numann – TU Delft**

Bureau Maxwan gaat aan de slag met deze punten. De TU gaat kijken hoe de monumentale waarde het beste kan worden bepaald. Het is zinvol deze waardestelling te hebben vóór een volgende bijeenkomst. Naar verwachting zal dit eind juni of begin juli zijn. Het ruimtelijke-programmatische kader kan dan naar verwachting in november worden vastgesteld door het College van Bestuur van de TU en worden overgenomen door de gemeente.. Eind van het jaar kan de verkoop dan starten en vervolgens de bestemmingsplanprocedure. Waarschijnlijk zal de werkelijke afstoot eind 2019 plaatsvinden.

Er wordt in elk geval afgesproken met alle aanwezigen een bezoek te brengen aan het gebouw.

Met de bewoners van de vier woningen aan de Michiel de Ruyterweg wordt aan aparte afspraak gemaakt.