

MEMO

Directie Campus & Real Estate

Onderwerp Aandachtspunten omwonenden Gele Scheikunde 5-11
Auteur Marc Numann
Datum 7 november 2018

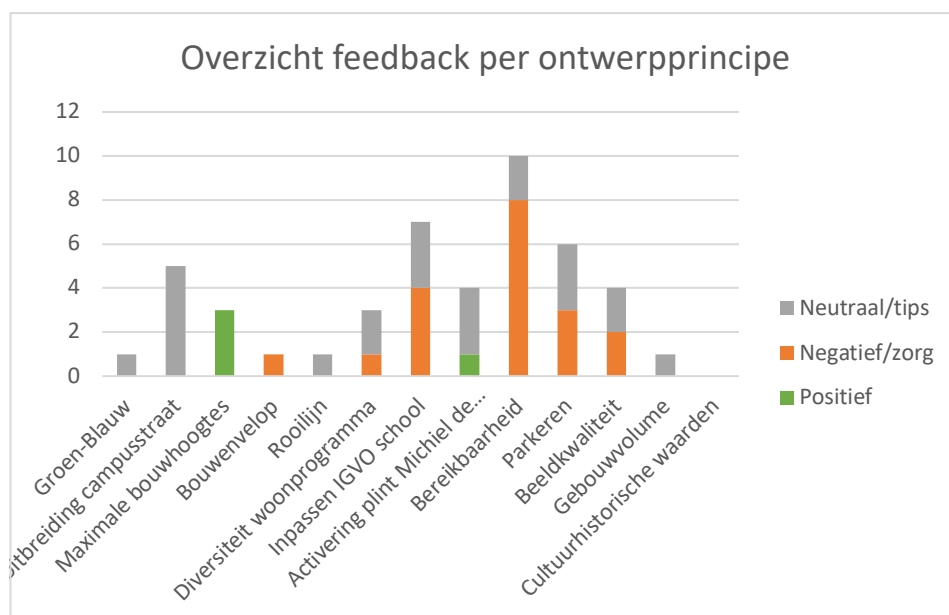
Op dinsdagavond 5 november 2018 vond de werkbijeenkomst over de herontwikkeling van Gele Scheikunde plaats in de Aula van de TU Delft. Aanwezig waren ongeveer 20 omwonenden, de TU Delft, de Gemeente Delft en bureau PosadMaxwan. Centraal stond de presentatie van Rients Dijkstra van PosadMaxwan over het ruimtelijk-programmatisch kader dat na vaststelling door het College van het Bestuur van de TU en B&W van de gemeente zal worden meegegeven bij de verkoop van het complex aan een ontwikkelaar.

Zoals beloofd tijdens de bijeenkomst is in dit verslag de input van de bewoners opgenomen. De input is verzameld door middel van geeltjes die konden worden geplaatst bij de verschillende ontwerpprincipes die samen het ruimtelijk-programmatisch kader vormen. De weergave hieronder is een combinatie van de letterlijke input die is gegeven en de discussieronde hierover aan het einde van de avond. Dit verslag is dus primair een letterlijke weergave van wat tijdens de bijeenkomst mee is gegeven aan de stedenbouwkundige en bevat geen nadere weging daarvan.

Vervolgproces

De opmerkingen worden afgewogen bij de finalisering van het ruimtelijk-programmatisch kader en waar mogelijk meegenomen. Het kader wordt 20 november vastgesteld door het CvB van de TU Delft en zal daarna aan B&W worden aangeboden. Op dat moment zullen we het kader ook met de omwonenden delen.

Het kader wordt onderdeel van de verkoop aan een ontwikkelende partij en biedt zo alle partijen houvast bij wat de mogelijkheden van de locatie zijn, en dus ook welke waarde de locatie heeft. Na overdracht zal de ontwikkelaar het reguliere planvormings- en bestemmingsplantraject doorlopen, inclusief alle inspraak die daarbij hoort.



Groen-Blauw

Besproken tijdens bijeenkomst

-

Niet besproken punten

- Optie om ook groene daken, wadi's en wateropslag op daken op te nemen in de principes.
- Gevraagd wordt om ook een advies uit te brengen over de mate van duurzaamheid en hittestress (in zowel bodem als gevels) waar de ontwikkelaar aan moet voldoen.

Uitbreiding campusstraat

Besproken tijdens bijeenkomst

- De trambaan aan de Michiel de Ruyterweg kan niet worden vergroend, zoals de doorsnede suggereert, omdat de bus hier overheen zal blijven rijden en het wegprofiel moet rekening houden met tweerichtingsverkeer voor auto's.
Reactie: dit wordt aangepast
- Het deel van de kavel dat buiten de bouwvelop valt ten behoeve van de eventuele verbreding van het profiel van de MdeR-weg zou kadastraal moeten worden afgescheiden en overgedragen aan de gemeente.

Niet besproken punten

-

Bouwvelop

Besproken tijdens bijeenkomst

- Er is brede waardering voor het voorstel om het huidige laanprofiel van de Julianalaan te behouden door de rooilijn en bouwhoogte van Gele Scheikunde aan te houden.
Reactie: Dit betekent dus ook dat de groenstrook langs de gevel gehandhaafd blijft. Dit zal beter worden aangegeven op de tekening. Een van de aanwezigen merkt wel op dat het profiel breed genoeg is om iets hogere bebouwing (lees: 4 lagen / 12 meter) aan te kunnen.
- De maximaal toegestane hoogte in de hoek op de Prins Bernhardlaan en de Michiel de Ruyterweg roept vragen op. Men is ook bevreesd dat een ontwikkelaar vanuit winstmaximalisatie de envelop zo ver mogelijk op zal vullen. Wellicht dus die 'hoge lijn' in de bouwvelop weglaten.
Reactie: De ruimte in de m.e.r. is leidend. In elk geval vraagt het in de uitwerking nadere aandacht om te voorkomen dat het een zodanig grote, hoge, zware massa wordt, dat het niet in de omgeving past.
- De poortwoningen vallen buiten de bouwvelop en komen niet op alle tekeningen voor.
Reactie: Er wordt vanuit het ruimtelijk-programmatisch kader niets opgelegd ten aanzien van deze woningen. Of ze behouden blijven en met welke functie is aan de toekomstige ontwikkelaar die een afweging zal maken op basis van cultuurhistorie, bruikbaarheid, financiën, etc. Deze komt vanzelf langs in de verdere planvorming en inspraak.

Niet besproken punten

-

Diversiteit woonprogramma

Besproken tijdens bijeenkomst

- Vanuit de sfeerbeelden uit de presentatie lijken er alleen gestapelde woningen te komen. Er is twijfel hoe dit tot een divers woonprogramma kan leiden.
Reactie: Zeker in het lagere deel van de bouwvelop, richting de Julianalaan, is er ruimte voor grondgebonden woningen. Daarnaast kunnen ook hogere gebouwen bestaan uit tal van verschillende typen, inclusief grondgebonden woningen met appartementen erboven. De overweging om niet een lagere dichtheid voor te stellen heeft er mee te maken er ontzettend veel vraag naar woonruimte in stedelijk woonmilieu, zeker ook in Delft. De locatie van Gele scheikunde leent zich heel goed om deze woonruimte te realiseren. Daarbij komt dat villa's veel ruimte vragen, alle woningen die hierdoor minder kunnen worden gebouwd, moeten waarschijnlijk in groen buitengebied worden gebouwd. Dat is onwenselijk.

Niet besproken punten

- Bewoners zien liever geen studentenwoningen als onderdeel van het woonprogramma (omdat er al veel studenten wonen in de Wippolder).

Inpassen internationale middelbare school (IGVO, ca 440 leerlingen)

Besproken tijdens bijeenkomst

- Houd rekening met het verkeer dat een IGVO school met zich meebrengt. Hoeveel autoverkeer heeft een internationale school t.o.v. een Nederlandstalige middelbare school? Wat zijn de effecten hiervan op omliggende wegen tezamen met de 300 tot 330 huishoudens?
Reactie: hier zal naar gekeken worden
- Er wordt gevraagd goed rekening te houden met de buitenruimte en de parkeerruimte van de school.

Niet besproken punten

- Wanneer de school aan de Julianalaan wordt gepland, is het hergebruik van een deel van Gele Scheikunde een interessante optie.
- Als aanvullende opties worden de Michiel de Ruyterweg genoemd of een andere locatie in de TU-wijk.

Activering plint Michiel de Ruyterweg

Besproken tijdens bijeenkomst

-

Niet besproken punten

- Activering is een goed idee voor meer sfeer in het gebied.
- De vraag is of voldoende rekening gehouden wordt met de duplex-woningen.
- Er is twijfel of met 'actieve koppen' in plaats van een dichte plint aan de Michiel de Ruyterweg het gewenste effect wordt bereikt.
- Houdt rekening met de mogelijkheid om een parkeergarage aan te leggen vanaf het Zuidplantsoen in plaats van een entree voor de wijk.

Bereikbaarheid

Besproken tijdens bijeenkomst

- Bewoners zien graag een mobiliteitsberekening van de verkeersdrukke van 300 - 330 woningen, 400 scholieren en de docenten.
Reactie: hier zal aandacht aan besteed worden. Een volledige berekening is in deze fase nog wat voorbarig.
- Liever geen directe doorsteek van de TU-wijk naar de Maarten Trompstraat over het terrein van Gele Scheikunde. Op deze manier ontstaat er een directe en korte verbinding naar de Hambrug waardoor bewoners nog grote hoeveelheden fietsers verwachten.
Reactie: dit wordt aangepast
- Entree van auto's aan de Prins Bernhardlaan zou ook via het Kramerslaboratorium kunnen lopen. Dit zal veel verkeersdrukke op de Prins Bernhardlaan te voorkomen.
- Spreiden van fietsers fietsverkeer over het plot van Gele Scheikunde wordt door sommigen een goed idee gevonden, maar hiermee worden verkeersproblemen verwacht op de toekomstige kruising van de nieuwe route naar de Leeghwaterstraat en de Jaffalaan.
Reactie: hier wordt naar gekeken in relatie tot de totale mobiliteit in en rond de locatie.
- Anderen zien liever alleen bestemmingsverkeer van fietsers over de plot van Gele Scheikunde.

Niet besproken punten

-

Parkeren

Besproken tijdens bijeenkomst

- De parkeerdruk op de Julianalaan is al hoog in de avonden. Vraag is of er ruimte is voor bezoekersparkeren vanuit Gele Scheikunde.
- Voorstel om een loopbrug aan te leggen over de Kloosterwetering, naar het parkeerterreintje aan de Jaffalaan, zodat de parkeerplekken van de TU Delft in de avond of in het weekend gebruikt kunnen worden door bezoekers van Gele Scheikunde.

Niet besproken punten

- Er is de vraag of de parkeergarage van optie 4 wel een aantrekkelijk openbare ruimte kan garanderen.

Cultuurhistorische waarde

Besproken tijdens bijeenkomst

- Er is een voorstel om een peiling te doen onder de aanwezigen of men de cultuurhistorische waardevolle delen van Gele Scheikunde wil behouden of niet. Dit wordt echter niet gedaan, omdat de afweging tussen sloop, behoud of aanpassing afhankelijk is van veel meer factoren. Daarbij zal de cultuurhistorische waardestelling door bureau SteenhuisMeurs één van de ingrediënten zijn om tot een goede afweging te komen, naast zaken als bouwkundige bruikbaarheid, duurzaamheid, programmatische mogelijkheden en de opzet van het gehele plan. Het wordt aan de ontwikkelaar overgelaten om met een voorstel te komen.

Niet besproken punten

-