

GELE SCHEIKUNDE

Vraag & antwoord

Algemene informatie

Wie zijn de
initiatiefnemers?

Kondor Wessels Vastgoed en Amvest

Wat vindt de
gemeente van dit
plan?

Vanwege het belang van de plek is enkele jaren geleden door de gemeente, TU Delft en omwonenden in samenwerking met stedenbouwkundig bureau Maxwan een zogenoemd 'ruimtelijk-programmatisch kader' (RPK) opgesteld. In dat document zijn ambities, wensen en eisen van de belanghebbenden vertaald naar 12 ontwerpprincipes. Het huidige plan voor de locatie is op basis van deze kaders opgesteld.

Hoe blijf ik
geïnformeerd?

De verslagen van bijeenkomsten en andere relevante informatie zal gepubliceerd worden op www.gelescheikunde.com. Hier kunt u zich ook inschrijven voor de nieuwsbrief.

Gestelde vragen + antwoorden uit de participatiebijeenkomst van 29 april

Vraag	Antwoord
Waar kan ik meer informatie vinden over de bewonerswerkgroep die kijkt naar de verkeerssituatie van de Michiel de Ruyterweg?	Er nemen verschillende bewoners en een vertegenwoordiging van de belangenvereniging TU-Noord deel in de werkgroep. Als hier informatie over beschikbaar is, is dit op te vragen bij de gemeente Delft.
Wat is de archeologische waarde van de grond?	Het is de verwachting dat deze laag is.
Krijgt de internationale school een groen schoolplein dat voor iedereen toegankelijk is?	Het schoolplein zal niet publiek toegankelijk zijn. Over de inrichting is nog niets bekend. De school is geen onderdeel van het project Gele Scheikunde.
Zijn wadi's veilig voor kinderen?	Wadi's kunnen enkele decimeters diep zijn na een fikse regenbui. Op dat moment zijn deze dus een aandachtspunt voor de veiligheid van kleine kinderen. De meeste tijd zullen de Wadi's echter droog staan of nauwelijks water bevatten.
Kan de internationale school mogelijk ergens anders komen?	De gemeente heeft de kavel aangekocht voor de internationale school. De school is geen onderdeel van deze herontwikkeling. Wij hebben geen invloed op de plannen rondom de internationale school, wel worden de plannen op elkaar afgestemd. Over de school wordt u nog geïnformeerd.
Wanneer start de bouw en wanneer zijn de woningen beschikbaar?	Voordat de bouw kan beginnen zijn nog veel stappen te zetten in bijvoorbeeld ontwerp, uitwerking, aanpassen bestemmingsplan en vergunningprocedures. Het is dus nu nog niet precies te zeggen. We gaan, met een slag om de arm, uit van een start bouw in het tweede kwartaal van 2023. De oplevering van de woningen zou dan medio 2025 zijn.

GELE SCHEIKUNDE

Vraag	Antwoord
Komen er ook woningen geschikt voor senioren en/of mensen met een beperking?	Op dit moment wordt hier nog op gestudeerd.
Krijgen mensen die al in de wijk wonen voorrang voor een woning?	Dit is iets voor de uitwerking van het verkoopproces. Momenteel wordt daar nog niet aan gewerkt.
Welke prijsklasse zullen de koopwoningen zijn?	Daar is op dit moment nog niks over te zeggen.
Hoe draagt het plan bij aan de behoefte aan betaalbare woningen?	Er komt een mix aan woningen voor verschillende doelgroepen, met tenminste 15% sociale huur en 20% middensegment huur (of koop).
Hoe voorkom je dat er schuttingen komen aan de Julianalaan?	Dit zal contractueel worden vastgelegd in de koopovereenkomsten met de particuliere eigenaren.
Krijg ik als buurtbewoner voorrang op een woning?	Dit is iets voor de uitwerking van het verkoopproces. Momenteel wordt daar nog niet aan gewerkt.
Waarom is er gekozen voor gemengd wonen?	Dit is vastgelegd in het woonbeleid van de gemeente Delft. Daarnaast streven wij als Amvest en Kondor Wessels Vastgoed ook naar inclusieve wijken met woningen in elk segment.

GELE SCHEIKUNDE

Vraag	Antwoord
Wat gebeurt er met de input van deelnemers?	Er is nog geen definitieve versie van het stedenbouwkundig plan, over onderdelen kan worden meegedacht. Daarbij willen we – daar waar het kan - graag de input van omwonenden meenemen. Hier is onder andere de enquête op gericht. Wat met de aangedragen ideeën wordt gedaan, zal gecommuniceerd worden via nieuwsbrieven en de website.
Passen de plannen in het huidige bestemmingsplan van de gemeente?	De plannen voor Gele Scheikunde passen niet in het huidige bestemmingsplan. Daarom start in 2021 een procedure om het bestemmingsplan aan te passen. De verwachting is dat in 2023 de bouw van de nieuwe woningen begint.
Ik heb na de informatieavond nog een vraag. Hoe kan ik die stellen?	Vragen en opmerkingen over de herontwikkeling van Gele Scheikunde kunt u mailen naar info@gelescheikunde.com
Wat is de planning?	In het webinar valt terug te zien hoe de planning er op dit moment uitziet
Waar kan ik de informatie uit de informatieavond vinden?	Het complete webinar is te bekijken via de website www.gelescheikunde.com . Daar is nog meer informatie en een vraag-en-antwoordenset te vinden.

GELE SCHEIKUNDE

Vraag	Antwoord
Wat voor woningen en voorzieningen komen er op de locatie?	Een deel van het historische gebouw blijft bestaan en krijgt een nieuwe functie. Het programma omvat zo'n 300 woningen. Dit zal een mix zijn van sociale huur, middenhuur en voor het overige vrije sector koop- en huurwoningen. Ook is er ruimte voor een kleine gemakswinkel, werken en horeca. Onder een deel van de nieuwbouw komt een parkeergarage voor bewoners en voor werknemers van de voorzieningen.
Wat is het effect van de schaduw van het gebouw?	Er is geen schaduwwerking op de bestaande omliggende bebouwing. Er is wel enige schaduwwerking binnen het complex, door sommige onderdelen van de gebouwen.
Welke voorzieningen komen er op de locatie?	In het plan staat onder andere een restaurant/brasserie in het voormalige auditorium, een beschutte binnentuin en een aantal ruimtes waar kleinschalige commerciële of maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Deze zullen grotendeels toegankelijk zijn voor de omwonenden van de locatie. Er kan maximaal één kleine gemakswinkel komen.
Wat gebeurt er met de gebouwen die er nu staan?	Een deel van het historische gebouw – dat ligt aan de Julianalaan - blijft bestaan en krijgt nieuwe functies, zoals wonen en een restaurant/brasserie. Via de hoofdingang van het oude gebouw is dan ook de binnentuin van het complex te bereiken. Ook de dienstwoningen aan de Julianalaan, grenzend aan het parkje, blijven behouden en zullen worden gerenoveerd.
Hoe hoog worden de gebouwen?	De gebouwen zijn grotendeels circa 12 à 13 meter hoog. Aan de Michiel de Ruyterweg zijn ze hoger. Nabij de aansluiting met het Zuiderplantsoen komt een toren van maximaal 45 meter hoog. Het ontwerp wordt nog uitgewerkt.
Waar komen de voordeuren en de tuinen? Met name van de woningen aan de Julianalaan.	Dat wordt nog nader bepaald. Het huidige idee is om de voordeuren niet aan de Julianalaan te plaatsen, maar aan de binnenzijde van het complex.
Wat is het plan van de initiatiefnemers w.b. de sanering van de grond?	Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat er geen grootschalige verontreiniging in de bodem zit. Specifieke plekken worden nog nader onderzocht. Eventuele sanering zal tegelijk met het werk aan de huidige kelder worden gedaan.
Wat gebeurt er met de bouwmaterialen, die overblijven na de sloop van de huidige bebouwing?	De ambitie is om zo veel mogelijk bouw materiaal te hergebruiken. Dit moet nog nader onderzocht worden.

GELE SCHEIKUNDE

Vraag	Antwoord
Hoe verhoudt de nieuwe bebouwing zich tot de fijne schaal van het bestaande gebouw?	In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden door gedeeltelijk vergelijkbare bouwvolumes aan te houden als in de Zeeheldenbuurt. Dichter bij de TU Campus gaat de bebouwing meer de lucht in. Doordat er op de TU campus veel hoogbouw staat, biedt deze plek hier ook ruimte toe.
Hoeveel bouwvolume wordt er procentueel toegevoegd?	Het bestaande gebouw heeft een (bruto) vloeroppervlak van +/- 30.500m ² . Na de herontwikkeling hebben alle gebouwen tezamen een (bruto) vloeroppervlak van +/- 44.000m ² . Er wordt dus ongeveer 44% aan bouwvolume toegevoegd.
Is er rekening gehouden met sterke wind bij de hoogteaccenten?	Dit zal gedurende het stedenbouwkundige definitieve ontwerp onderzocht worden door middel van een windonderzoek.
Veel woningen in de wijk zijn op staal gefundeerd, wat voor invloed hebben wadi's hierop?	Op dit moment lijkt de beoogde waterhuishouding in het plangebied, waar de wadi's onderdeel van uitmaken, geen invloed te hebben op de woningen in de omgeving. Op een later moment zal dit nader onderzocht worden.
Wat houdt "het dak activeren" in?	Dat kan op meerdere manieren. Voor Gele Scheikunde willen we dit doen door middel van bijvoorbeeld dakterrassen, het realiseren van groene daken of het neerleggen van zonnepanelen. Dit wordt nog uitgewerkt.

GELE SCHEIKUNDE

Vraag	Antwoord
Wat zijn de gevolgen voor het verkeer in de omgeving?	Tijdens de digitale informatiebijeenkomst op 29 april is in een presentatie geschetst hoe het parkeren en de verkeersafwikkeling kan worden geregeld. Kijk de bijeenkomst [hier] terug. De ontsluiting van het gebied is nog onderwerp van onderzoek en vindt plaats in afstemming met de voorgenomen herinrichting van de Michiel de Ruyterweg.
Passen de plannen voor meer ruimte voor voetgangers en bedrijvigheid aan de Michiel de Ruyterweg in het profiel qua breedte?	De gemeente is van plan het profiel aan de Michiel de Ruyterweg te wijzigen en mogelijk te verbreden. Als ontwikkelaar van de Gele Scheikunde locatie beslissen wij daar niet over. In het Ruimtelijk Programmatisch kader is wel de voorwaarde opgenomen dat de rooilijn van de nieuwbouw naar achteren wordt geschoven, zodat er meer ruimte ontstaat.
Hoeveel parkeerplekken komen er?	Er komt een parkeergarage onder de nieuwbouw met circa 200 plekken. Deze plekken zijn bestemd voor de toekomstige bewoners en medewerkers van de voorzieningen. Het bezoekersparkeren zal voornamelijk opgelost worden in omliggende wijken. Dit wordt nog verder uitgewerkt in samenspraak met de gemeente Delft.
Wat is dubbel gebruik van parkeerplekken?	Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is dat op verschillende momenten van een dag (of nacht) een parkeerplaats door verschillende mensen (auto's) gebruikt kan worden.
Waar komen de auto's de wijk in en uit?	Er is nog geen keuze gemaakt waar de in- en uitrit gaat komen. Er worden op dit moment meerdere varianten onderzocht. We horen uw ideeën graag en hebben deze vraag daarom opgenomen in de enquête. Deze is te vinden op de website www.gelescheikunde.com .
Wordt thuiswerken ook meegenomen met het onderzoek naar de parkeerdruk?	Thuiswerken wordt op dit moment niet meegenomen in het onderzoek naar parkeerdruk. Wij zullen met onze mobiliteitsadviseur overleggen of dit wellicht een variabele is die meegenomen zou moeten worden in het onderzoek.
Kan het fietspad aan de Michiel de Ruyterweg niet verplaatst worden naar de andere kant?	De gemeente onderzoekt momenteel, in samenwerking met een bewonerswerkgroep, de verkeerssituatie en de mogelijke toekomstige invulling van de Michiel de Ruyterweg. Informatievoorziening daarover zal via de gemeente verlopen.
Waar komt de ingang van de parkeergarage?	De in- en uitrit komt aan de Michiel de Ruyterweg of aan de parkzijde van het nieuwe complex (zuidwestzijde van het complex).
Waar moeten de bewoners parkeren?	De bewoners kunnen parkeren in de parkeergarage onder de nieuwbouw.
Kan de uitrit niet onder het fietspad en/of de Michiel de Ruyterweg door?	Dat is niet mogelijk, vanwege de hellingen die daarvoor moeten worden aangelegd.

GELE SCHEIKUNDE

Vraag	Antwoord
Wordt er ook rekening gehouden met verkeersdrukke door de internationale school?	Het is een middelbare school, dus er zal ook veel gefietst worden. Dit wordt ook gestimuleerd door de school zelf. Er wordt gezocht naar een goede manier voor een kiss and ride in de buurt van de school. Voor verdere informatie hierover verwijzen wij u naar de gemeente.
Maakt de fietsroute door het park deel uit van een fietsroute netwerk?	Op dit moment niet. De route dient echter wel aangelegd te worden zodat deze in de toekomst wellicht wel onderdeel kan worden van een fietsnetwerk.
Is er afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemers over het parkeerbeleid?	Er is afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer over het parkeerbeleid.
TU gaat haar parkeergebieden reguleren, is hiermee rekening gehouden?	De projectontwikkelaar en het verkeersbureau Goudappel, wat onderzoek doet naar de effecten op verkeer en parkeren rondom Gele, zijn hierover in gesprek met de TU.
Kunnen parkeerplekken ook gekocht worden, of alleen gehuurd?	Parkeerplaatsen voor bewoners kunnen ook worden gekocht.
Hoe verhoudt de openbare groene ruimte en het fiets- en wandelpad zich tot de mogelijke ontsluiting van de wijk aan de Julianalaan?	Deze vraag vraagt om te veel interpretatie. Mocht de vraagsteller hierop een concreet antwoord willen, dan graag contact opnemen via de website van het project.

GELE SCHEIKUNDE

Vraag	Antwoord
Waarom komen er ook openbare voorzieningen en niet alleen woningen?	De keuze om openbare voorzieningen toe te voegen aan de buurt komt voort uit de ambities van de initiatiefnemers en voldoet aan het beleid van de gemeente. Zo is de ontwikkeling ook een positieve toevoeging voor de omwonenden. Daarnaast is dit een manier om de huidige bebouwing zo veel mogelijk te behouden, aangezien die niet geschikt is om in zijn geheel tot woningen om te vormen.
Is er straks nog ruimte om te voetballen?	Wellicht dat de inrichting van de groene driehoek ruimte biedt om te kunnen voetballen. Graag stemmen we het gebruik van deze plek af met de belanghebbenden. We gebruiken hier de enquête voor.
Is er ook ruimte voor een supermarkt?	Er is ruimte voor een kleine gemakswinkel (bijvoorbeeld AH to GO).
Kan er een museum of cultureel centrum komen i.p.v. een brasserie?	Voor nu is het idee om een brasserie te realiseren. Mocht dit onhaalbaar blijken, dan zullen we alle opties nogmaals goed bestuderen.
Zijn de binnengebieden toegankelijk voor het publiek?	De straten en de binnentuin zijn toegankelijk voor het publiek. De specifieke invulling van de binnentuin hangt af van de voorzieningen die er uiteindelijk komen.

GELE SCHEIKUNDE

Vraag	Antwoord
Hoe is duurzaamheid in het plan verwerkt?	Naast zichtbaar groen in de openbare ruimte speelt integrale, hoogwaardige duurzaamheid ook een belangrijke rol in het realiseren van een uitzonderlijke buurt. Onderdelen als biodiversiteit, klimaatadaptatie, energieopwekking, circulariteit en waterretentie zullen in grote mate bijdrage aan de beleving en uitstraling van het gebied en vormen een belangrijke doelstelling voor het plan.
Worden de woningen energieneutraal?	Het plan heeft een brede duurzaamheidsambitie. Daar hoort ook het energieneutraal maken van de woningen bij. Deze zaken zijn in deze fase nog niet concreet bepaald.
Wat gebeurt er met het huidige groen aan de Julianalaan?	Dit blijft behouden, daarnaast wordt extra groen toegevoegd aan de Julianalaan.
Wat is het voordeel van nieuwe bomen planten ten opzichte van een volgroeide boom?	Uit onderzoek is gebleken dat een aantal bomen in goede staat is en dat deze dus waard zijn om te behouden. De bomen die wij kunnen behouden zullen dan ook behouden blijven. Voor de verdere vergroening van de straten zullen wij additioneel nieuwe bomen planten.
Wie gaat het groen onderhouden?	De openbare ruimte zal onderhouden worden door de gemeente Delft. De collectieve stukken groen worden onderhouden door de vereniging van eigenaren.
Hoeveel en welke bomen komen er?	Dit is momenteel onderwerp van onderzoek en zal pas op een later moment duidelijk zijn.
Waar komen wadi's en welk effect heeft dat op het groen?	De wadi's komen in de breedste straat in het midden van het gebied. Deze vangen het regenwater op en laten dat langzaam in de grond zakken of zorgen voor een vertraagde afvoer van water, wat gunstig is voor het groen in het gebied. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheid van wadi's in het park.
Wat zijn de plannen voor het groen bij de dienstwoningen?	Dit is privaat gebied, de toekomstige bewoners zullen hier zelf een grote stem in hebben. Overigens wordt het wel contractueel vastgelegd dat dit groen moet blijven.
Wat wordt de indeling van de groene driehoek?	De indeling van de groene driehoek is nog niet bekend. Wij vernemen dan ook graag van omwonenden welke functies zij hier in de toekomst graag zien. Dit is één van de vragen in de enquête die is gepubliceerd.