

Raadsbesluit

Datum : 13 Juni 2024  
Documentnr. : 5854114  
Griffiennr. : 2420283

Onderwerp : Bestemmingsplan Gele Scheikunde

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 14 Mei 2024;

**BESLUIT:**

De raad besluit:

1. de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met plannaam 'Gele Scheikunde' en met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0083-2001 conform de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende bijlagen langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen, waarbij de GBKN-kaart met het nummer o\_NL.IMRO.0503.BP0083-2001 als ondergrond is gebruikt;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Gele Scheikunde' vast te stellen;
4. géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan 'Gele Scheikunde' met de bijbehorende relevante stukken gewijzigd vast te stellen;
6. het bestemmingsplan 'Gele Scheikunde' bekend te maken in het elektronisch gemeenteblad en de Stadskrant en ter visie te leggen bij het Klant Contact Centrum gedurende 6 weken daags na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 juni 2024.



J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,voorzitter.



J. Mimpen

,griffier.

## Raadsvoorstel

### Onderwerp

Bestemmingsplan Gele Scheikunde

### Portefeuillehouder

Wethouders Huijsmans, Schrederhof

### Voorstel ingediend door

Maarten Koopman / makoopman@delft.nl

### Registratienummer

Invullen documentnummer Djuma

### Datum

14 mei 2024

### Concept-besluit(en)

De raad besluit:

1. de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met plannaam 'Gele Scheikunde' en met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0083-2001 conform de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende bijlagen langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen, waarbij de GBKN-kaart met het nummer o\_NL.IMRO.0503.BP0083-2001 als ondergrond is gebruikt;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Gele Scheikunde' vast te stellen;
4. géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan 'Gele Scheikunde' met de bijbehorende relevante stukken gewijzigd vast te stellen;
6. het bestemmingsplan 'Gele Scheikunde' bekend te maken in het elektronisch gemeentebled en de Stadskrant en ter visie te leggen bij het Klant Contact Centrum gedurende 6 weken daags na bekendmaking.

### Waarom nu?

Met de ontwikkelaar Gele Scheikunde C.V. is d.d. 16 februari 2023 een anterieure overeenkomst afgesloten. De formele zienswijzenprocedure is doorlopen. Het plan kan nu ter gewijzigde vaststelling aan de raad worden aangeboden.

#### *Versnellingsverzoek*

Het college verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan Gele Scheikunde te behandelen in de overlegvergadering van de commissie Ruimte en Verkeer op donderdag 30 mei 2024, waarna de raad in de raadsvergadering op donderdag 13 juni 2024 een besluit kan nemen over het voorstel. De reden voor het versnellingsverzoek is de urgente situatie op de woningmarkt die vraagt om uitvoering van woningbouwplannen. De uitvoering kan naar verwachting worden opgepakt na vaststelling van het plan in de gemeenteraad van juni 2024.

### Inhoud

#### **Planvoornemen:**

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de herontwikkeling van het gebouwencomplex Gele Scheikunde, dat na ruim 70 jaar deel te hebben uitgemaakt van de Technische Universiteit (TU) Campus zijn oorspronkelijke onderwijs functie heeft verloren. In de nieuwe ontwikkeling worden in en rondom het complex maximaal 304 woningen en 3.900 m2 bruto vloeroppervlakte aan ruimten voor commerciële en maatschappelijke functies gerealiseerd (nader gedetailleerd in de planregeling naar toegestane bruto vloeroppervlakten voor bedrijven en maatschappelijke functies, horeca en een gemakswinkel). Twee bestaande portierswoningen blijven behouden, het totaal aan woningen in de toekomstige situatie is dus 306. De ontwikkeling geeft mede invulling aan de grote woningbouwopgave die Delft heeft.

De woningen worden zowel grondgebonden als in de vorm van gestapelde woongebouwen uitgevoerd. Deels bovenop een verdiepte parkeerkeergarage, welke zal ontsluiten aan de Michiel de Ruyterweg (zie ook onderstaande passage). Verder is sprake van een gevarieerde opbouw in bouwhoogten gezien vanuit de Prins

Bernhardlaan richting de Michiel de Ruyterweg. De cultuurhistorisch waardevolle gevel van het Gele Scheikunde gebouw aan de Julianalaan blijft behouden. In het centrale middengedeelte van het gebouw aan de Julianalaan zal o.a. worden voorzien in een centrale brasserie met aansluitend terrassen. Met de voorziene ontwikkeling in het plangebied wordt ingespeeld op het creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden, een klimaat adaptieve en een biodiverse omgeving.

In het bestemmingsplan is geregeld dat bij het benutten van de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan tevens invulling wordt gegeven aan de recente kaders voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

### **Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder**

Het besluit hogere grenswaarden Wgh is als bijlage bij de planregels gevoegd en is aan de orde vanwege een geluidbelasting van wegverkeer op de gevel van te realiseren woningen die (voor een gedeelte van de gevels) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger zijn niet effectief of ontmoeten overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard. Gelet hierop is bij mandaat namens het college van burgemeester en wethouders op 19 december 2023 voor diverse woningen een hogere grenswaarde vastgesteld vanwege de Michiel de Ruyterweg, Zuidplantsoen en Jaffalaan. De Wet geluidhinder, Besluit geluidhinder en het gemeentelijke hogere waardenbeleid staan de vaststelling van hogere grenswaarden niet in de weg. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

### **Mobiliteitsaspecten**

In het bestemmingsplan zijn de mobiliteitsaspecten (verkeer en parkeren) van de ontwikkeling opgenomen. Voor de ontsluiting van de parkeergarage aan de Michiel de Ruyterweg heeft meerdere keren afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente, de ontwikkelaar en met de buurt in het kader van het participatietraject (zie ook de paragraaf 'participatie'). Voor de ontsluiting van de parkeergarage aan de Michiel de Ruyterweg is er sprake van samenhang met de herinrichting van de Michiel de Ruyterweg. Deze herinrichting is opgenomen in de nieuwe vastgestelde Adaptieve Mobiliteitsagenda 2040 – update 2023. De ontsluiting van de parkeergarage wordt zorgvuldig ingepast conform de uitgangspunten van de Adaptieve Mobiliteitsagenda. Tot slot is de actualisatie van het nieuwe parkeerbeleid (december 2023) meegenomen bij de afronding van het bestemmingsplan. In het plan zijn de consequenties van de wijzigingen van de fiets- en autoparkeernormen toegelicht voor de ontwikkeling. De nadere uitwerking van de mobiliteitsaspecten maakt verder onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag en de ontwikkeling wordt hierbij aan het nieuwe parkeerbeleid getoetst.

### **Zienswijzen**

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. In deze nota zijn tevens de aanpassingen in het plan vermeld zoals die bij gewijzigde vaststelling worden doorgevoerd.

De zienswijzen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- de beschrijving van de participatie in de plantoelichting;
- verzoek om meer bebouwing te behouden achter de bebouwing aan de Julianalaan;
- verzoek om aandacht voor beperken bouwverkeer;
- impact geluid door extra verkeersstromen en Actieplan geluid;
- aanleg extra bruggetje Jaffalaan;
- mobiliteitsaspecten;
- de situatie van bomen en muurflora in huidige en toekomstige situatie;
- bodemmilieuhygiëne;
- horecavoorziening;
- muurtje julianalaan en erfafscheidingen;
- wadi's en speelplekken.

### **Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve**

Het bestemmingsplan Gele Scheikunde vormt een evenwichtig planvoornemen dat inspeelt op de diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen (zie hiervoor onder het kopje 'beleidskaders'). In de nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt nog wel voorzien in enkele aanpassingen bij vaststelling. Dit kan worden gezien als een verfijningsslag.

Voor een volledig overzicht van de beantwoording van zienswijzen en aanpassingen wordt verwezen naar deze nota. Aanpassingen in de planregels zijn in de nota geel gearceerd. In de gewijzigd vast te stellen versie van het bestemmingsplan zijn daarnaast alle aanpassingen geel gearceerd.

In onderstaande een (niet uitputtend) overzicht van enkele in het plan doorgevoerde aanpassingen:

- uitbreiding van de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' door ter plaatse van het entreegebouw aan de Julianalaan het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd' te voorzien van deze dubbelbestemming;
- de verbeelding van de bestaande woningen aan de Julianalaan aan te passen, zodat deze aansluit op de erfopzet en groene inpassing;
- aanpassing van de verbeelding van het poortwachtersgebouw aan de zijde van de Prins Bernhardlaan (een deel van het gebouw bleek ten onrechte in de bestemming Verkeer – verblijfsgebied te vallen);
- aanpassing van de verbeelding en de planregels teneinde beperkte flexibiliteit te bieden in de exacte begrenzing van de gevels van woningen. Een en ander onder voorwaarde dat de minimaal vereiste profielen van de openbare ruimte in de straatjes met de aanduidingen 'overige zone – profiel 1', 'overige zone – profiel 2' en 'overige zone – profiel 3' zoals opgenomen in de planregels worden gerespecteerd;
- aanpassing van de verbeelding door de gebiedsaanduidingen overige zone - voorwaardelijke verplichting numeriek af te stemmen op de verlegde contouren van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken van de bestemming 'Wonen';
- aanpassing van de verbeelding door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting windhinder' te projecteren op een geheel appartementencomplex in plaats van een gedeelte;
- aanpassing van bijlage 4 van de planregels vwb windhinder mitigerende maatregelen, door in deze bijlage concreet de toe te passen stamomtrek van de beplanting te vermelden;
- aanpassing van de verbeelding en de regels door introductie van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking erfafscheiding' teneinde hogere erfscheidingen (maximaal 2,5 meter) mogelijk te maken aan het centrale binnenplein nabij het Gele Scheikunde gebouw;
- aanpassing van de planregels in die zin dat ter plaatse van de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' balkons en overhangende luifels ten behoeve van woningen in de aangrenzende bestemming zijn toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning voor afwijken waarbij specifieke toetsingsgronden gelden (de toetsingsgronden zijn opgenomen in artikel 6.3.2 van de planregels);
- aanpassing van de regels door binnen de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak ook overhangende luifels onder voorwaarden mogelijk te maken;
- actualisatie van de plantoelichting en de planregels op het nieuwe parkeerbeleid;
- aanpassing van de planregels waarbij een generieke mogelijkheid van detailhandel wordt aangepast naar een specifieke vorm van detailhandel in de vorm van een gemakswinkel waarmee wordt voldaan aan provinciale instructieregels.

Met de genoemde aanpassingen wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

#### **Wettelijk verplicht kostenverhaal met anterieure overeenkomst geregeld:**

De gemeente heeft op basis van de Wro een verplichting om in een exploitatieplan uiteen te zetten hoe de gemeentelijke kosten worden verhaald. In dit geval hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast stellen, omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt afgesloten voor het verhaal van kosten van de exploitatie. Het betreft in dit geval het verhaal van plankosten, bovenwijkse voorzieningen, de kosten ruimtelijke ontwikkeling en kosten die verband houden met planschade.

Daarnaast is het verhaal van kosten van de exploitatie via een exploitatieplan niet aan de orde, omdat:

- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan wordt nu aan de raad aangeboden ter gewijzigde vaststelling.

#### **Wat verandert er?**

Met het bestemmingsplan wordt voorzien in de herontwikkeling van het gebouwencomplex Gele Scheikunde naar een nieuw binnenstedelijk woongebied, waarin tevens commerciële en maatschappelijke functies kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling wordt klimaatadaptief en natuurinclusief vormgegeven en is vanuit meerdere opzichten een aanwinst voor de stad. De realisatie zal gedurende meerdere jaren in fases tot stand komen.

## Beleidskaders

In het bestemmingsplan zijn alle relevante beleidskaders aangegeven en besproken op rijksniveau, provinciaal, regionaal, hoogheemraadschap en gemeentelijk. Op gemeentelijk niveau vormt de Omgevingsvisie Delft 2040 een belangrijk beleidskader op hoofdlijnen. De realisatie van de planontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de Delftse woningbouwopgave, het bieden van ruimte voor economische en maatschappelijke functies en volgt de principes van natuur inclusief en klimaat adaptief ontwikkelen. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Delft 2040. Bij de ontwikkeling van Gele Scheikunde is tevens ingespeeld op de samenhang met de ontwikkeling van de school van IGVO waarvoor eerder een gecoördineerde planprocedure is doorlopen.

## Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten voor het verhaal van kosten van de exploitatie. Deze verhaalde kosten worden verantwoord in het begrotingsprogramma Goed wonen. Het voorstel heeft hiermee geen financiële consequenties.

## Vervolg

- Bekendmaking en ter visie legging gedurende 6 weken daags na bekendmaking.

## Participatie

De initiatiefnemer heeft het participatieproces ingericht volgens de richtlijnen van de gemeente Delft, zogenaamd 'Delfts Doen'. Dit proces is afgestemd met de gemeente en vervolgens ook geaccordeerd. Het participatieproces bestond uit drie momenten van participatie:

- De eerste participatieronde is nog opgezet door de TU Delft in samenspraak met de gemeente, waarin betrokkenen hebben geparticipeerd. Deze ronde bestond uit twee sessies: in mei en november 2018. Het resultaat was het Ruimtelijk Programmatisch Kader (RPK) in mei 2019 dat dient als vertrekpunt bij de uitvraag/aankoop/uitontwikkeling.
- Het tweede moment is door de initiatiefnemer samen met de gemeente georganiseerd en vond plaats in april 2021. Het betrof het informeren van alle betrokkenen/geïnteresseerden, ook zijn de aanwezigen bevroegd op hun ideeën over een vijftal zaken en de uitkomsten meegenomen in de verdere planvorming. Dit waren de onderwerpen: deelauto's, ontsluiting parkeergarage, invulling auditorium, invulling commerciële ruimtes Ruyterweg en wat te doen met de groene driehoek aan de westkant van het gebied.
- De derde en laatste participatiebijeenkomst in maart 2022 betrof het informeren over verdere planvorming (van VO naar DO), het informeren over hoe is omgegaan met de ingewonnen informatie uit de vorige sessie en het bevragen van de aanwezigen over de verdere invulling van het park. Dit om zo het inrichtingsplan wat betreft het park een meer exacte invulling te geven.

## Communicatie

De besluiten worden bekendgemaakt (Delft op Zondag en Gemeenteblad) en gedurende zes weken gelijktijdig ter inzage gelegd bij het Klant Contact Centrum. Het bestemmingsplan wordt ook digitaal gepubliceerd ([ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) en op regels op de kaart in het omgevingsloket). Tijdens de periode van terinzagelegging (zes weken na publicatie) is het voor belanghebbenden mogelijk om een beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Bijlage(n)

1. Vast te stellen versie van het bestemmingsplan (verbeelding, toelichting, bijlagen toelichting, regels, bijlagen regels);

2. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
3. Concept-raadsbesluit.

---

## Het besluit moet gepubliceerd worden in het Gemeentebblad

Ja

Nee

Niet van toepassing

### Motie / toezegging

Heeft het voorstel  
betrekking op een motie  
en/of toezegging?

Ja,

het college verzoekt de raad om motie ..... / toezegging ... als afgedaan te beschouwen

Nee

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

, burgemeester

, secretaris

## **Nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Samenvatting en beantwoording zienswijzen en  
overzicht ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan Gele Scheikunde



## Inleiding

De Nota Zienswijzen bevat de verantwoording en de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Gele Scheikunde'.

Vanaf 17 oktober 2023 tot en met 27 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaardebesluit Wgh ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Stationsplein 1, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl (de landelijke voorziening RO-online). Dit is aangekondigd in het elektronisch gemeenteblad van 13 oktober 2023 en de stadskrant (Delft op Zondag) van 15 oktober 2023. Tevens is er op 7 november 2023 een inloopavond gehouden.

Tijdens de inloopavond waren deskundigen aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van nadere toelichting. Ook is gelegenheid geboden een mondelinge zienswijze op het voorgenomen plan te geven. Diverse belangstellenden hebben gebruik gemaakt van de inloopavond. Niemand heeft gebruik gemaakt van de gelegenheid om een mondelinge zienswijze in te dienen.

Daarentegen zijn er wel schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn hieronder weergegeven. De NAW-gegevens worden niet weergegeven omdat deze beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens. De zienswijzen hebben daarom een nummer gekregen, daarnaast is de datum en het registratienummer weergegeven van de ingekomen reactie.

Nr.	Organisatie (indien van toepassing)	Registratienummer	Datum ontvangst
1	Belangenvereniging TU-Noord	5696051 / 5696052	27-11-2023
2		5675851 / 5675852	14-11-2023
3		5664513	02-11-2023
4		5672508	10-11-2023
5		5684182	17-11-2023
6		5692690	23-11-2023
7		5696107 / 5696108	27-11-2023

## Zienswijzen

In dit onderdeel zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt ook steeds aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties zijn geanonimiseerd in verband met de betrokken privacybelangen.

Nr.	Registratie-nummer		
1.	5696051 / 5696052	<b>Samenvatting</b>	<p><b>Participatieproces</b></p> <p>De indiener wijst erop dat in het plan wordt vermeld dat de afgelopen jaren participatie plaatsgevonden heeft en de resultaten hiervan terug te vinden zijn op de website van initiatiefnemer. De weergave van de resultaten van het participatieproces in de toelichting op het bestemmingsplan is volgens de indiener beknopt en niet volledig. Bij het van kracht worden van het Omgevingsbesluit is vereist dat deze verantwoording deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit. De indiener geeft ter overweging mee om een uitgebreidere verslaglegging als bijlage te voegen bij het vaststellingsbesluit zodat hiermee de overzichtelijkheid voor de raad wordt vergroot. Uit de verslagen blijkt dat uitgebreidere afstemming heeft plaatsgevonden onder andere met omwonenden en dat veel wensen zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerp.</p> <p><b>Bebouwing Julianalaan</b></p> <p>In grote lijnen bestaat waardering van de indiener voor het planproces tot nu toe en de uitkomsten hiervan. Anders dan bij het eerdere plan uit 2007 is meer ruimte beschikbaar voor groen en blijft bestaand groen aan de Julianalaan behouden. Ook behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen is positief.</p> <p>In het ontwerp wordt wat betreft de bestaande bebouwing wel de bebouwing direct gelegen aan de Julianalaan gehandhaafd. Dat is op zichzelf terecht, omdat het hier om waardevolle bebouwing gaat. Maar in het plan is nu niet opgenomen de handhaving van de direct daarachter parallel gelegen evenzeer waardevolle bebouwing, een harmonieus onderdeel van het ontwerp van de toenmalige Rijksbouwmeester G.C. Bremer. Deze bebouwing sluit wat betreft haar architectonische waarde inzake bouwmassa en hoogte goed aan bij de bestaande bebouwing van Julianalaan en Prins Bernhardlaan. De indiener verzoekt u na te gaan of deze bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd.</p>

			<p><b>Hinder door de bouw</b></p> <p>De indiener geeft aan dat vanuit de buurt aandacht is gevraagd voor mogelijkheden om hinder door de bouw (onder andere bouwverkeer) te beperken. Het bestemmingsplan vormt weliswaar niet het kader om dit te regelen, maar vanuit een oogpunt van omgevingsmanagement kunnen zorgen weggenomen worden door tijdig te overleggen over bouw hinder, daarom vraagt de indiener er bij het college op aan te dringen om samen met betrokkenen hier afspraken over te maken.</p>
		<b>Beantwoording</b>	<p><b>Participatieproces</b></p> <p>Het bestemmingsplan Gele Scheikunde valt onder het overgangsrecht doordat het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, daarom hoeft niet getoetst te worden aan het Omgevingsbesluit. Wel is het wenselijk meer inzicht te geven in het participatieproces, hieronder worden de conclusies weergegeven.</p> <p>De initiatiefnemer heeft het participatieproces ingericht volgens de richtlijnen van de gemeente Delft, zogenaamd 'Delfts Doen'. Dit proces is afgestemd met de gemeente en vervolgens ook geaccordeerd. Het participatieproces bestond uit drie momenten van participatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De eerste participatieronde is nog opgezet door de TU Delft in samenspraak met de gemeente, waarin betrokkenen hebben geparticipeerd. Deze ronde bestond uit twee sessies: in mei en november 2018. Het resultaat was het Ruimtelijk Programmatisch Kader (RPK) in mei 2019 dat dient als vertrekpunt bij de uitvraag/aankoop/uitontwikkeling.</li> <li>• Het tweede moment is door de initiatiefnemer samen met de gemeente georganiseerd en vond plaats in april 2021. Het betrof het informeren van alle betrokkenen/geïnteresseerden, ook zijn de aanwezigen bevraagd op hun ideeën over een vijftal zaken en de uitkomsten meegenomen in de verdere planvorming. Dit waren de onderwerpen: deelauto's, ontsluiting parkeergarage, invulling auditorium, invulling commerciële ruimtes Ruyterweg en wat te doen met de groene driehoek aan de westkant van het gebied.</li> <li>• De derde en laatste participatiebijeenkomst in maart 2022 betrof het informeren over verdere planvorming (van VO naar DO), het informeren over hoe is omgegaan met de ingewonnen informatie uit de vorige sessie en het bevragen van de aanwezigen over de verdere invulling van het park. Dit om zo het inrichtingsplan wat betreft het park een meer exacte invulling te geven.</li> </ul> <p><b>Bebouwing Julianalaan</b></p> <p>In het door SteenhuisMeurs uitgevoerde onderzoek (zie bijlage 17 bij de toelichting) naar de cultuurhistorische waarden hebben de achterliggende gebouwdelen een hoge, of een positieve cultuurhistorische waarde toegekend gekregen. Hoe met de verdere planuitwerking is omgegaan met de aanbevelingen uit het cultuurhistorisch onderzoek, is beschreven in de toelichting van het</p>

			<p>ontwerpbestemmingsplan. Hierin is ook beschreven hoe de cultuurhistorische waarden zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan, zoals het behoud van de voorzijde inclusief de hoofdentree met interieurdelen van het Gele Scheikundegebouw. In de toelichting is onder andere opgenomen dat het sobere en ritmische karakter van het gebouw aan de Julianalaan, met zijn kenmerkende geelkleurige baksteengevel en horizontale verdeling, in essentie het gezicht vormt van het huidige gebied. Deze voorste gebouwvleugel bevat fraaie, goed herindeelbare ruimtes met een grote ruimtelijke kwaliteit en is van grote waarde voor de herbestemming van het plan.</p> <p>Bij de transformatie kunnen echter niet alle beeldbepalende gevels en gebouwdelen met hoge of positieve waarden behouden worden. Er is in het gebied een grote variëteit aan bebouwing ontstaan. Deze gebouwdelen zijn neergezet met het doel van educatie, zoals hoorcollegezalen, practica ruimtes, laboratoria, kantoren en hun ondersteunende faciliteiten en verkeersruimten. De bestaande bebouwing is bouwtechnisch, constructief, bouwfysisch en qua indeling en onderhoudsstaat veelal ongeschikt om woningen in te realiseren. Het zou grote wijzigingen in de bouwstructuur en de gevels tot gevolg hebben. Dit heeft onder andere te maken met type ruimtes, indelingen, hoogtes, daglichttoetreding, omvang en staat van onderhoud. Door in ieder geval de voorgevel inclusief het entreegedeelte van het Gele Scheikundegebouw aan de Julianalaan te behouden, wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden. De stedenbouwkundige opzet is goedgekeurd door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De voorkant van het Gele Scheikundegebouw wordt in het ontwerpbestemmingsplan beschermd via een dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' wordt bij vaststelling uitgebreid door ter plaatse van het entreegebouw aan de Julianalaan het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd' te voorzien van deze dubbelbestemming.</p> <p><b>Hinder door de bouw</b> Het voorkomen van bouwhinder is nog geen onderdeel van het bestemmingsplan, wel worden betrokkenen in de uitvoeringsfase geïnformeerd over bouwactiviteiten en wordt geprobeerd bouwhinder zoveel mogelijk te beperken.</p>
		<b>Aanpassing</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De beschrijving van het participatieproces zoals in de beantwoording weergegeven wordt overgenomen in de plantoelichting;</li> <li>2. De dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' wordt op de planologische verbeelding bij vaststelling uitgebreid door ter plaatse van het entreegebouw aan de Julianalaan het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd' te voorzien van deze dubbelbestemming.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>5675851 / 5675852</b>	<b>Samenvatting</b>	<p><b>Impact geluid door extra verkeersstromen en Actieplan geluid</b> De indiener stelt dat het onwenselijk is om hogere waarden toe te kennen in een buurt waar al veel geluid</p>

		<p>(en luchtvervuiling) is en de toename daarvan niet zou moeten verergeren. De indiener stelt dat dit wel gebeurd bij bestaande woningen door de toename in verkeer vanuit Gele Scheikunde op de Sebastiaansbrug, het Mijnbouwplein en Michiel de Ruyterweg. De indiener wijst op de huidige overschrijdingen in de nacht en overdag op de geluidskaart van Delft (18-08-2022) rondom het Mijnbouwplein en de Sebastiaansbrug.</p> <p>De indiener wijst op de Europese richtlijn omgevingslawaai die van gemeenten in agglomeraties met meer dan 100.000 inwoners vraagt eens in de vijf jaar actieplannen voor de aanpak van geluidhinder op te stellen, hier valt Delft ook onder. De indiener wijst erop dat in het Actieplan 2020-2022 is opgenomen dat de hoogste toelaatbare geluidbelasting 48 dB is en de maximale hogere waarde die mag worden vastgesteld is 68 dB. De indiener wijst erop dat het Mijnbouwplan hieronder valt en moet worden meegenomen in het geheel van de impactvolle randeffecten van het bestemmingsplan Gele Scheikunde.</p> <p>De indiener mist in het Actieplan het extra verkeer op het Mijnbouwplein als gevolg van de te bouwen woningen bij Gele Scheikunde en het in gebruik nemen van het bedrijf Royal HaskoningDHV aan de Mijnbouwstraat. De indiener wijst op prognoses voor tram 9 die het verkeer met 8% reduceren op het Mijnbouwplein. De indiener stelt dat door de nieuwbouw bij Gele Scheikunde en het autoluw maken van de Mijnbouwstraat al het verkeer via het plein loopt. Ook is het constante stoppen en optrekken van auto's doordat fietsers en bussen voorrang hebben niet meegenomen in de geluidplaatjes.</p> <p>De indiener vraagt de impact van de extra verkeersstromen op het Mijnbouwplein in de berekeningen mee te nemen en de bewoners waarbij de grenswaarden (nu al) worden overschreden de juiste compensatie te geven om weer binnen de normen te vallen. Zowel het extra verkeer van Gele Scheikunde als de tram moeten dan worden meegenomen.</p> <p><b>Aanleg extra bruggetje Jaffalaan</b> De indiener ziet graag dat er een bruggetje gemaakt wordt bij de Jaffalaan over het water, zodat fietsers en wandelaars een mooie, veilige en snellere route kunnen kiezen. Hierdoor wordt ook voorgesorteerd op een fijnmaziger fietsnetwerk. De indiener stelt dat het niet veel extra kosten met zich meebrengt in verhouding tot de totale kosten. De indiener stelt dat hierdoor het aantal fietsers op de Michiel de Ruyterweg verminderd en dat hierdoor het uitrijden vanaf de parkeergarage makkelijker wordt.</p> <p><b>Inrit parkeergarage</b> De indiener heeft bedenkingen bij de inrit van de parkeergarage aan de Michiel de Ruyterweg. De indiener verwacht filevorming doordat de fietsers voorrang hebben en de 1.000 autobewegingen op</p>
--	--	---

			<p>hetzelfde tijdstip gebruiken maken van de inrit. De indiener verwacht dat de opstelstrook niet voldoende helpt. Deze situatie is van toepassing op alle kruisingen met fietspaden langs en vanaf de Sebastiaansbrug: kruising met Mijnbouwstraat, Piet heinstraat – Cornelis Trompstraat – Julianalaan en Michiel de Ruyterweg. Daarnaast komt het verkeer terecht op de al drukke ontsluitingsweg van de Zeeheldenbuurt. De indiener geeft de voorkeur aan andere opties in het plan. De indiener eindigt met twee punten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De indiener vraagt om reële data over wat te verwachten valt over verkeerstromen, opstoppingen en fietsongelukken.</li> <li>2. De indiener stelt dat de opstelstrook enigszins zal helpen, maar niet geheel. De andere aangegeven opties helpen daar niet bij, want die kruisen niet de uitrit en de fietser. De indiener stelt voor deze opties uit het voorstel te halen en stelt dat het mooiste is om de fietsstromen te splitsen.</li> </ol> <p><b>Laden en lossen</b></p> <p>De indiener merkt op dat bij de inrit van de parkeergarage een laad- en losplaats is aangegeven en wijst op het gevaar dat pakketbezorgers hun busjes deels op de rijbaan gaan zetten. Ook moeten busjes de weg gaan oversteken om bij de plek te komen en tijdens het wachten de Michiel de Ruyterweg blokkeren. Hierdoor wordt de doorstroom van de Michiel de Ruyterweg geblokkeerd, wat de belangrijkste en nu al drukke toegangsweg is naar de Zeeheldenbuurt. De indiener stelt de volgende vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De indiener stelt voor de laad- en losplek ergens anders te realiseren naar een plek met meer diepte zodat busjes er makkelijker in kunnen rijden en vraagt wat het plan hiervoor is.</li> <li>2. De indiener vraagt wat de reden is dat de laad- en losplek op de huidige locatie is gepositioneerd en of dit de handigste plek is voor leveranciers van Gele Scheikunde. De indiener vraagt of de Jaffalaan niet handiger is, wat verder weg is van de drukke weg en de fietsers.</li> </ol> <p><b>Bomen en kap</b></p> <p>De indiener stelt de volgende vragen omtrent bomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kunt u aangeven waar de bomen in het gebied worden aangepast?</li> <li>2. De indiener wil graag weten hoeveel bomen er nu exact staan en hoeveel bomen er straks zullen zijn, dat blijkt nog niet uit de huidige tekst.</li> <li>3. Wat gaat er gebeuren als de bomen die verzet worden na een aantal jaren toch niet aanslaan? De indiener gaat er vanuit dat die herplant worden, maar vraag wie dit in de gaten houdt en rapporteert.</li> </ol>
--	--	--	--

			<p><b>Parkeren</b></p> <p>De indiener brengt de volgende punten naar voren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De indiener vraagt duidelijk aan te geven dat de bewoners geen parkeervergunning F krijgen.</li> <li>2. De indiener vraagt waar exact op straat de bezoekers moeten parkeren. De indiener vraagt ook om welke straten wordt gedacht, of er voldoende capaciteit is en hoeveel bezoekers verwacht worden.</li> <li>3. De indiener wijst op het plaatsen van 8 van de 16 deelauto's in de buurt in parkeergebied F c.q. de Zeeheldenbuurt. De indiener vraagt of is berekend of de buurt de 8 extra auto's aankan en of de bewoners daar behoefte aan hebben naast alle andere commercieel verkrijgbare deelauto's.</li> <li>4. De indiener vraagt de deelauto's elektrisch worden en waar die in dat geval worden opgeladen.</li> <li>5. De indiener wijst op het tekort aan oplaadpalen in de Zeeheldenbuurt. De indiener stelt dat voor de deelauto's laadpalen worden geplaatst die omwonenden ook kunnen gebruiken.</li> <li>6. De indiener vraagt hoe ervoor gezorgd wordt dat de 8 deelauto's ook voor mensen uit de buurt gebruikt kunnen worden en hoe die weer in de buurt terug worden gezet.</li> <li>7. De indiener vraagt wie de deelauto's beschikbaar stelt en wie eindverantwoordelijk is voor de deelauto's.</li> </ol>
		<p><b>Beantwoording</b></p>	<p><b>Impact geluid door extra verkeersstromen en Actieplan geluid</b></p> <p>In het akoestisch onderzoek is gekeken naar de geluidseffecten van de verkeersgeneratie van het plan Gele Scheikunde (op representatieve punten) op de bestaande bebouwing. Een gebruikelijke werkwijze voor het bepalen van de effecten van de verkeersgeneratie is het vergelijken van de verkeersgegevens van de toekomstige situatie met plan met de verkeersgegevens van de toekomstige situatie zonder het plan (autonome situatie). Omgerekend naar decibellen geeft dit akoestisch gezien geen significante toename (0,0-0,3 dB).</p> <p>Gemeente Delft hanteert in het Actieplan Geluid een plandrempel van 68 dB (Lden) voor bestaande geluidgevoelige gebouwen. Volgens de geluidbelasting kaart (2021) ligt de maximale geluidbelasting ter hoogte van het Mijnbouwplein/ Mijnbouwstraat 67 dB Lden bij bestaande geluidgevoelige gebouwen. Op dit moment is er nog geen sprake van een overschrijding van de plandrempel. Gezien de berekeningen die in het akoestisch onderzoek Gele Scheikunde zijn opgenomen van de verkeersgeneratie van het plan, waarin geen sprake is van significante toenames, wordt ook geen overschrijding van de plandrempel verwacht wanneer de nieuwbouw Gele Scheikunde is gerealiseerd. Met de 5-jaarlijkse monitoring wordt in de gaten gehouden of de plandrempel wordt overschreden en zo nodig wordt naar oplossingen gekeken.</p> <p><b>Aanleg extra bruggetje Jaffalaan</b></p> <p>De wens voor dit bruggetje is bekend bij de gemeente, maar deze ligt buiten het plangebied van het</p>

		<p>bestemmingsplan voor Gele Scheikunde. Binnen Gele Scheikunde wordt de doorstroming van langzaam verkeer in ieder geval mogelijk gemaakt. Het optimaliseren van het fijnmazige fietsnetwerk wordt door de gemeente verder uitgewerkt op een groter schaalniveau dan alleen Gele Scheikunde.</p> <p><b>Inrit parkeergarage</b></p> <p>De effecten van het verkeer van Gele Scheikunde op de doorstroming van de omliggende wegen is onderzocht in paragraaf 4.4 van het mobiliteitsplan (zie bijlage 5 in de toelichting). De conclusies zijn ook beschreven in paragraaf 4.1 (verkeer en parkeren) van de toelichting. Bij de rechtstreekse aansluiting via de Michiel de Ruyterweg beperkt de toename van het verkeer zich voornamelijk tot de Michiel de Ruyterweg in de richting van het Zuidplantsoen. De intensiteit op de Julianalaan blijft vrijwel gelijk aan de autonome situatie. Op andere wegen zijn de effecten ook zeer beperkt en nauwelijks merkbaar. Bij een toetsing van de wegcapaciteit blijft de verzadigingsgraad (I/C-waarde) op alle wegvakken onder de 20% met uitzondering van het noordelijk deel van de Michiel de Ruyterweg (St. Sebastiaansbrug): hier is de I/C-waarde 33%. De algemene streefwaarde is hierbij 80%. Op basis bovenstaande resultaten worden bij de gekozen variant met de ontsluiting op de Michiel de Ruyterweg geen knelpunten verwacht bij de doorstroming van het autoverkeer.</p> <p>In paragraaf 4.1 (verkeer en parkeren) van de toelichting wordt de aantakking op de Michiel de Ruyterweg ook benoemd als aandachtspunt vanwege de extra doorkruising van de fietsroute. Ook wordt beschreven waarom uiteindelijk toch gekozen is voor deze ontsluitingsvariant van Gele Scheikunde. Hiermee worden namelijk de huidige ontsluitingsroutes van de Zeeheldenbuurt niet extra belast (spreiding van het verkeer) en door de aanpassingen aan de Michiel de Ruyterweg een verbeterde situatie ontstaat voor het in- en uitrijden van de Zeeheldenbuurt. Eenzelfde oplossing is mogelijk voor de inrichting van de ontsluiting ter hoogte van Gele Scheikunde, door de voldoende opstelruimte tussen het fietspad en de rijbaan te creëren. Hierdoor wordt bijvoorbeeld het fietspad niet geblokkeerd als een auto op het fietspad moet wachten om de Michiel De Ruyterweg op te rijden bij het uitrijden van de parkeergarage. Fietsers behouden voorrang op in- en uitrijdende auto's, waardoor de fietser zo weinig mogelijk hinder ondervindt van auto's op de route van en naar de TU-campus. De precieze fysieke inrichting van de inrit van de parkeergarage kan niet vastgelegd worden in het bestemmingsplan en de Michiel de Ruyterweg valt buiten het plangebied, wel is in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' binnen Gele Scheikunde voldoende ruimte opgenomen voor een opstelstrook.</p> <p><b>Laden en lossen</b></p> <p>Er zijn meerdere locaties voorzien binnen Gele Scheikunde voor laden en lossen, ook aan de Julianalaan en binnen het plangebied. Deze zijn dichterbij het plangebied dan de parkeerplekken aan de Jaffalaan.</p>
--	--	--



		<p>Binnen de fysieke inrichting van de inrit bij de parkeerplaats wordt voldoende ruimte vrijgemaakt voor de laad- en losplek. De specifieke fysiek inrichting wordt nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan, wel is in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' voldoende ruimte aanwezig voor de inrit en een laad- en losplek.</p> <p><b>Bomen en kap</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In paragraaf 2.2.5 'groen en water' is een overzichtskaart opgenomen met de inpassing van bestaande en nieuwe bomen. Deze volgen uit het boombesparend plan dat is opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling (zie bijlage 3 van de toelichting) op basis van een Boom Effect Analyse (zie bijlage 4 van de toelichting).</li> <li>2. Op het niveau van het bestemmingsplan worden nog geen specifieke aantallen bomen vastgelegd. Wel is voor de inrichting van het gebied met betrekking tot het behouden en aanplanten van bomen het boombesparend plan leidend, deze is meegenomen als bijlage 4 van de toelichting.</li> <li>3. Als bomen niet aanslaan, zullen deze vervangen worden.</li> </ol> <p><b>Parkeren</b></p> <p>Het plan Gele Scheikunde volgt het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Delft. Het parkeren van bewoners wordt op het eigen terrein opgelost in een ondergrondse parkeergarage, waardoor voor deze doelgroep geen aanspraak wordt gemaakt op een parkeervergunning in de openbare ruimte (zie paragraaf 2.2.4 van de toelichting).</p> <p>Bezoekers kunnen gebruik maken van parkeren in de openbare ruimte in de omgeving van het plan op momenten met een lagere parkeerdruk. Overdag is restcapaciteit beschikbaar in parkeergebied F voor de bezoekers van de commerciële activiteiten en in de avonden en het weekend in parkeergebied TU voor de bezoekers van de woningen. De nieuwe adressen van Gele Scheikunde worden hiervoor toegevoegd aan het parkeergebied TU door middel van een te nemen aanwijzingsbesluit betaald parkeren.</p> <p>Voor de inzet van deelmobiliteit dient bij de omgevingsvergunningaanvraag een mobiliteitsplan te worden opgesteld met de concrete uitwerking van het aanbod van deelmobiliteit bij woonfuncties (o.a. beschrijving van het aanbod, communicatie aan de eindgebruiker, etc.). Dit mobiliteitsplan moet volgens het deelmobiliteit beleid van de gemeente Delft voldoen aan voorwaarden, zodat het een aantrekkelijke optie is ten opzichte van een eigen auto. Het uitgangspunt is dat alle aangeboden deelauto's elektrisch zijn en hiervoor een parkeerplaats wordt gereserveerd op eigen terrein. Het is onder voorwaarden</p>
--	--	---

			<p>toegestaan om deelauto's ook in de openbare ruimte in de directe omgeving te plaatsen, zodat iedereen hiervan gebruik kan maken. Het advies is om hierbij goed te kijken naar hoe de nieuwe deelmobiliteit aansluit bij het bestaande aanbod in de omgeving.</p> <p>Indien door het stallen van elektrische deelauto's in de openbare ruimte extra laadpalen nodig zijn, dan worden deze door de gemeente Delft geplaatst door de partij waarmee Delft op dat moment een actieve raamovereenkomst heeft lopen. Wanneer de gemeente Delft in de toekomst regels stelt aan de kwaliteit en het aantal aanbieders van deelauto's in de openbare ruimte, dan moet daaraan worden voldaan door Gele Scheikunde.</p>
		<b>Aanpassing</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Paragraaf 3.4.7, paragraaf 4.1 en paragraaf 4.1.1. zijn geactualiseerd en afgestemd op de nieuwe Beleidsregels Parkeernormen Delft 2023.</li> <li>2. In artikel 10.2.5 wordt voor wat betreft de toepasselijke parkeernormen het meest recente beleid aangehaald. Artikel 10.2.5 luidt na aanpassing als volgt: <p><b>10.2.5 Beleidsregels Parkeernormen Delft 2023</b>  Het bevoegd gezag past het bepaalde in de leden 10.2.1, 10.2.3 en 10.2.4 toe met inachtneming van de Beleidsregels Parkeernormen Delft 2023. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing uitgegaan van de nieuwe of gewijzigde beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.</p> </li> </ol>
<b>3.</b>	<b>5664513</b>	<b>Samenvatting</b>	<p><b>Bebouwing Julianalaan</b></p> <p>In het ontwerp wordt wat betreft de bestaande bebouwing wel de bebouwing direct gelegen aan de Julianalaan gehandhaafd. Dat is op zichzelf terecht, omdat het hier om waardevolle bebouwing gaat. Maar in het plan is nu niet opgenomen de handhaving van de direct daarachter parallel gelegen evenzeer waardevolle bebouwing, een harmonieus onderdeel van het ontwerp van de toenmalige Rijksbouwmeester G.C. Bremer. Deze bebouwing sluit wat betreft haar architectonische waarde inzake bouwmassa en hoogte goed aan bij de bestaande bebouwing van Julianalaan en Prins Bernhardlaan. De indiener stelt na overleg met de architect van de internationale school dat de bebouwing ook een aangepaste functie kan gaan vervullen. De indiener verzoekt de bestaande bebouwing te laten voortbestaan.</p>
		<b>Beantwoording</b>	<p><b>Bebouwing Julianalaan</b>  Zie de beantwoording bij zienswijze 1.</p>

		<b>Aanpassing</b>	Zie de aanpassingen bij zienswijze 1.
4.	5672508	<b>Samenvatting</b>	<p><b>Verontreiniging</b> De indiener is verontrust door de uitkomsten van het bodemonderzoek (zie bijlage 14 bij de toelichting). De verontreiniging blijkt mogelijk ernstiger en op meer plaatsen voor de komen (nieuw ontdekte zuurput) dan uit eerder onderzoek steekproefsgewijs was vastgesteld. De indiener vraagt de gemeente inmiddels melding heeft gemaakt in het kader van de Wet bodembescherming en is er een plan van aanpak opgesteld.</p> <p><b>Financiële uitvoerbaarheid</b> De indiener wijst erop dat in de toelichting hoofdstuk 4 lid 10 wordt gesteld dat de verontreinigingen geen belemmering zijn voor de financiële uitvoerbaarheid van de herontwikkeling. De indiener vraagt de gemeente toe te lichten waar dit op wordt gebaseerd. Er is immers geen saneringsplan en er is ook niet bekend welke kosten met de sanering zijn gemoeid.</p>
		<b>Beantwoording</b>	<p><b>Verontreiniging</b> De gemeente heeft geen melding gemaakt in het kader van de Wet bodembescherming (hierna: WBB). De eigenaar van de grond treedt op als saneerder en is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van de WBB-melding. Deze is inmiddels ingediend in de vorm van een saneringsplan bij de Omgevingsdienst Haaglanden (hierna: ODH). De uitgevoerde bodemonderzoeken en het saneringsplan zullen namens het bevoegd gezag WBB (provincie Zuid-Holland) door de ODH worden beoordeeld. Voordat door de ODH kan worden ingestemd met het saneringsplan, moet er bij twee van de drie zuurputten nog nader bodemonderzoek plaatsvinden om de ernst en omvang van de verontreiniging exact in kaart te brengen. Op basis van de uitkomsten van het nader bodemonderzoek moet het saneringsplan mogelijk worden aangepast. Nadat de sanering volgens het goedgekeurde saneringsplan is uitgevoerd, is de locatie geschikt voor het toekomstige gebruik.</p> <p><b>Financiële uitvoerbaarheid</b> Reeds bij de overname van de grond was bekend dat er op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is. De initiatiefnemer heeft er dus van het begin af aan rekening mee gehouden dat sanering nodig is om de locatie geschikt te maken voor onder andere de geplande woningbouw. In het aanvullend bodemonderzoek (bijlage 14 toelichting) is het overgrote deel van de verontreinigingen goed in kaart gebracht. Daarvoor zijn de kosten dus nauwkeurig ingeschat. De verontreiniging ter plaatse van de</p>

			zuurputten wordt momenteel nog onderzocht, maar op basis van de al bekende gegevens wordt niet verwacht dat door de sanering daarvan de financiële uitvoerbaarheid in het geding gaat komen. De eventuele financiële risico's die dit toch nog met zich zou kunnen brengen, worden gedragen door de initiatiefnemer.
		<b>Aanpassing</b>	Geen
5.	5684182	<b>Samenvatting</b>	<p><b>Parkeren</b></p> <p>De indienen vraagt of het klopt dat bewoners van Gele Scheikunde geen vergunning kunnen krijgen voor het parkeren in de Zeeheldenbuurt (schil F). De indieners stelt dat dit onwenselijk is vanwege de parkeergelegenheid in de Zeeheldenbuurt en dat in het rapport enkel naar de parkeerdruk in het weekend is gekeken. De indiener stelt dat in de avonden de straten vrijwel vol staan, de wijk kan niet uitwijken naar noordwestelijke richting doordat het is omgeven door de Schie. De indiener stelt dat bewoners van Gele Scheikunde (naast de parkeergarage) moeten uitwijken richting zuidelijker gelegen TU parkeergebied.</p>
		<b>Beantwoording</b>	<p><b>Parkeren</b></p> <p>Zie de beantwoording bij zienswijze 2.</p>
		<b>Aanpassing</b>	Zie de aanpassingen bij zienswijze 2.
6.	5692690	<b>Samenvatting</b>	<p><b>Muurflora</b></p> <p>De indiener wijst op de bijzondere muurflora die aanwezig is bij Gele Scheikunde en is het daarom eens met het advies in het bestemmingsplan om in het ontwerp rekening te houden met deze soorten. De indiener wil erop aandringen om een muurfloraplan te maken voor het zoveel mogelijk behouden en versterken van muurflora. De indiener vraagt apart aandacht voor het zeldzame zwarte peperboompje.</p> <p><b>Bomen</b></p> <p>De indiener wijst erop dat een bepaling van de hier voorkomende monumentale bomen ontbreekt en stelt dat er sprake is van bomen die qua voorwaarden onder het regime van de Bomenverordening zouden moeten vallen. In de Boom Effect Analyse (bijlage 4 bij de toelichting) staat dat er op de monumentale bomenlijst van de gemeente in het onderzoeksgebied geen monumentale en/of waardevolle bomen staan aangegeven. De indiener stelt dat het updaten van de Delftse lijst Monumentale Bomen is gestopt sinds 2015 en dat deze binnenkort wordt vernieuwd. De indiener stelt dat hier de monumentale bomen van Gele Scheikunde ook op horen te staan en dat niet eerder over een kapvergunning kan worden besloten nadat de nieuwe lijst is vastgesteld. Tot slot vraagt de indiener speciale aandacht voor de grote magnolia (nr. 43 in de Boom Effect Analyse), hier zou het binnenplein bij gebaat zijn.</p>
		<b>Beantwoording</b>	<p><b>Muurflora</b></p> <p>De omgang met muurflora wordt behandeld in paragraaf 4.9.2 van de toelichting, hier worden de</p>

			<p>conclusies en aanbevelingen uit de natuurtoets behandeld. De natuurtoets is meegenomen als bijlage 9 bij de toelichting.</p> <p>In het plangebied is op verschillende plaatsen een muurplantenvegetatie aanwezig. De aangetroffen soorten zijn onder de Wet natuurbescherming (Wnb) niet (meer) beschermd. Echter een goed ontwikkelde muurflora is bijzonder voor Nederland. Enkele soorten, zoals zwartsteel zijn zeldzaam voorkomend in Nederland. Deze groeiplaatsen bieden na verloop van tijd ook een potentieel geschikte biotoop voor soorten als de zeer zeldzaam voorkomende schubvaren. Vanwege de aangetroffen soorten is het advies om in het ontwerp rekening te houden met deze soorten. De aanwezigheid van muurplanten is reeds vroegtijdig doorgegeven als ook de bescherming ervan. Aangetoond moet worden aan de hand van een ontwerp hoe met deze soorten wordt omgegaan, dit is onderdeel van de vergunningfase.</p> <p><b>Bomen</b>  Bij het bestemmingsplan dient getoetst te worden aan het op dat moment vigerende beleid. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die opgenomen zijn in de monumentale bomenlijst van de gemeente Delft. Wel worden bij het ontwerp de bomen zoveel mogelijk ingepast op basis van de Boom Effect Analyse (zie bijlage 4 bij de toelichting) en het boombesparend plan (zie bijlage 3 bij de toelichting). In dit verband geldt het onderstaande overzicht zoals vermeld op pagina 15 van het boombesparend plan:</p> <p><b>Samengevat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 47 bomen blijven behouden</li> <li>- 9 bomen worden verplant</li> <li>- 6 bomen worden gekapt (vergunningsvrij)</li> <li>- 42 bomen worden gekapt (vergunningplichtig)</li> <li>- 145 bomen worden herplant/toegevoegd.</li> </ul> <p>Voor de aangehaalde magnolia geldt dat ter plaatse van de (helft van de) magnolia een gebouw is voorzien. Het behouden van de magnolia op zijn huidige locatie is met de huidige stedenbouwkundige opzet niet mogelijk. Gezien de waarde van die boom is het uitgangspunt nu om deze te verplanten. Dat is ook opgenomen in het boombesparend plan, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 3 bij de toelichting.</p>
		<b>Aanpassing</b>	n.v.t.
<b>7.</b>	<b>5696107 / 5696108</b>	<b>Samenvatting</b>	<p><b>Kleinschalige horecavoorziening</b>  De indiener stelt dat grootschalig of kleinschalig niet uitmaakt en dat horeca altijd voor overlast zorgt voor</p>

			<p>omwonenden. Ook vraagt de indiener waarom er een horecagelegenheid moet komen en niet een andere functie, aangezien de horecagelegenheden in de buurt nooit vol zitten.</p> <p><b>Muurtje Julianalaan en erfafscheidingen</b> De achterkant van de huizen en appartementen zullen grenzen aan de Julianalaan. De indiener stelt dat tijdens de bijeenkomsten is gezegd dat het huidige muurtje blijft staan en dat de bewoners dus niet vanaf de Julianalaan hun huis in kunnen. De kans bestaat de nieuwe bewoners dit zelf aan gaan passen en de indiener vraagt of ergens is vastgesteld dat het muurtje beschermd is en dat er geen schutting geplaatst mogen worden. Ook vraagt de indiener of het niet beter is om de voordeuren aan de Julianalaan te plaatsen, wat zou zorgen voor minder overlast voor huidige bewoners.</p> <p><b>Parkeren bezoekers</b> De indiener geeft aan dat in de buurt weinig extra parkeerplekken zijn voor het parkeren voor bezoekers. De Julianalaan is nu al vaak vol en de straten erachter ook.</p> <p><b>Wadi's speelveldje</b> De indiener stelt dat de wadi's eerder modderpoelen of stinkende putten worden en vraagt waarom het water niet afgevoerd worden naar de singel aan de Prins Bernhardlaan. De indiener stelt ook dat op een veldje met wadi's niet meer gevoetbald kan worden.</p>
		<b>Beantwoording</b>	<p><b>Kleinschalige horecavoorziening</b> Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot kleinschalige horeca, vanwege de behoefte aan dergelijke horecaontwikkelingen. De behoefte aan horecaontwikkelingen (zowel traditioneel gebruik als nieuwe hybride concepten) is aangetoond in de paragraaf Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 4.14 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Om overlast van horeca te voorkomen is nadrukkelijk geborgd dat uitsluitend horeca uit categorie 1a en/of 1b (van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen als bijlage 3 bij de regels) is toegestaan. Het gaat hier om vormen van lichte horeca, die passend zijn in een woongebied. Van overlast voor omwonenden is geen sprake.</p> <p><b>Muurtje Julianalaan en erfafscheidingen</b> Achter het bestaande muurtje wordt het aanwezige groen opgeschoond en in conditie gebracht om zo de bestaande 'Groene Kraag' te behouden. Binnen de tuin wordt <u>niet</u> voorzien in bouwwerken om de percelen onderling af te schermen <u>anders dan</u> een afscherming aansluitend op de gevel van het gebouw Gele Scheikunde aan de Julianalaan over een lengte van 2 meter en met een bouwhoogte van 2 meter.</p> <p>Om het bij oplevering gerealiseerde beeld vanaf de Julianalaan te waarborgen worden een aantal</p>

		<p>bepalingen opgenomen in de koopovereenkomst met toekomstig eigenaren. In de koopovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de kopers wordt een onderhouds- en instandhoudingsplicht opgenomen voor de muurtjes tussen de tuinen en de stoep, de daarachter gelegen als zodanig aangemerkte groenzone en het vrijhouden van de onderlinge kavelgrenzen van bouwwerken die dienen ter afscherming van de onderlinge percelen. Het wordt verboden in de groenzone achter de tuinmuur bouwwerken (geen gebouw zijnde) aan te brengen waaronder schuttingen, hekwerken, fietsbergingen en/of schuurtjes voorzover deze afwijken van bovenaangehaalde erfafscheiding. Deze verplichtingen worden vastgelegd in een notariële akte en blijven daarmee ook van toepassing bij doorverkoop van de woning. Hiermee is het privaatrechtelijk geborgd dat de muurtjes en groenzone behouden blijven en er geen schuttingen (anders dan vermeld in bovenstaande) worden toegestaan.</p> <p>De privétuin van de toekomstig bewoners bevindt zich aan de zijde van de Julianalaan. De gevel aan de Julianalaan wordt (op basis van het definitief ontwerp) niet voorzien van voordeuren maar slechts van tuindeuren. Vanwege het hoogteverschil tussen de woning en de tuin aan de zijde van de Julianalaan en de locatie van de parkeergarage zijn de voordeuren voorzien aan de andere gevel gelegen aan de binnenstraat.</p> <p><b>Parkeren bezoekers</b> Zie de beantwoording bij zienswijze 2.</p> <p><b>Wadi's speelveldje</b> Het beleid van de gemeente is om het water zo lang mogelijk op eigen terrein vast te houden en te verwerken. Directe afvoer naar de watergang aan de Bernhardlaan gaat tegen dit beleid in en is ook strijdig met het beleid van hoogheemraadschap van Delfland met betrekking tot het oppervlaktewater. De groene ruimte ten zuidwesten van het complex wordt ingericht als buurtpark. Dit wordt een centrale publieke ruimte voor jong en oud, waar aanleiding is voor verblijf en activiteit voor bewoners en omwonenden. Hier worden speeltoestellen, waterberging en parkweides ingericht.</p> <p>De zorg dat de wadi's leiden tot een modderige speelweides wordt gedeeld door de gemeente, maar op het niveau van het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op specifieke inrichtingseisen. In de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zullen de wadi's hun definitieve vorm/plek krijgen.</p>
	<b>Aanpassing</b>	1. Zie de aanpassingen bij zienswijze 2.

## Overzicht ambtshalve aanpassingen:

In het vast te stellen bestemmingsplan Gele Scheikunde is een aantal zaken (ambtshalve) aangepast in de verbeelding, toelichting, regels en de bijlagen. Het gaat hierbij onder andere om aanvullingen en tekstuele correcties. Tevens zijn enkele onderzoeken geactualiseerd.

### VERBEELDING

1. De bestemming van de privétuin aan de achterzijde van de twee portierswoningen aan de Julianalaan wordt gewijzigd van de bestemming 'Groen' naar 'Tuin' met dien verstande dat de erfafscheiding die grenst aan het park een bestemming 'Groen' behoudt. Hierbij wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voor een klein deel verruimd teneinde hiermee dezelfde contour als de bestemming 'Tuin' aan te houden.
2. Op meerdere aanduidingen 'bouwvlak' zijn drie identieke maatvoering aanduidingen gebruikt. Ten behoeve van de digitale raadpleegbaarheid wordt het aantal eenzelfde maatvoering aanduidingen binnen eenzelfde bouwvlak gereduceerd tot 1 maatvoering aanduiding.
3. De op de verbeelding opgenomen aanduidingen 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2', 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 3', 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 4' en 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 5' verwijzen in het ontwerpbestemmingsplan nog digitaal door naar de bestemming 'Gemengd'. In het kader van de vaststelling wordt dit gewijzigd door betreffende aanduidingen digitaal door te laten verwijzen naar de planregels van de bestemming 'Wonen'.
4. De bestemmingen 'Gemengd', 'Waarde – Cultuurhistorie' en de aanduidingen 'Specifieke vorm van wonen - ondergrondse bouwlaag', 'onderdoorgang' en 'maximum bouwhoogte' ter plaatse van het poortwachtersgebouw nabij de Prins Bernardlaan worden aangepast en afgestemd op de contouren van de huidige bebouwing.
5. De gebiedsaanduiding 'overige zone - profiel 1' wordt aan de verbeelding toegevoegd.
6. De gebiedsaanduiding 'overige zone – profiel 2' wordt aan de verbeelding toegevoegd.
7. De gebiedsaanduiding 'overige zone – profiel 3' wordt aan de verbeelding toegevoegd.
8. De bestemmingsvlakken en bouwvlakken van de bestemming 'Wonen' worden aan weerszijden van de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone – profiel 1' en 'overige zone – profiel 2' met 30 cm uitgebreid.
9. De gebiedsaanduidingen overige zone - voorwaardelijke verplichting numeriek worden afgestemd op de verlegde contouren van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken van de bestemming 'Wonen'.
10. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting windhinder' wordt zodanig uitgebreid dat deze aanduiding het gehele bestemmingsvlak 'Wonen' beslaat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 4'.
11. De 'specifieke bouwaanduiding - afwijking erfafscheiding' wordt aan de verbeelding toegevoegd aan de bestemming 'Wonen' op een deel van de bestemmingsvlakken die samenvallen met de aanduidingen 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' en 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 3'



## TOELICHTING

Ambtshalve is de toelichting geactualiseerd en aangepast. Voor het bestemmingsplan is voorzien in de volgende aanvullingen in de plantoelichting:

- Paragraaf 3.2.3: de paragraaf betreffende provinciale verordening is aangevuld met een passage waarin geduid wordt van welke verordening met bijbehorende instructieregels voor dit bestemmingsplan is uitgegaan.
- Paragraaf 4.8: de beschrijving is aangevuld door hierin een verbinding te leggen met bijlage 4 bij de regels.

## REGELS

Ambtshalve zijn de navolgende aanpassingen doorgevoerd in de planregels:

- In de begripsbepalingen wordt een nieuw artikel 1.32 ingevoegd onder her nummering van de overige artikelen:

### **1.32 gemakswinkel:**

winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen;

- In artikel 3.2.4 lid c wordt het woord 'detailhandel' vervangen door 'een gemakswinkel'
- In artikel 7.2.3 lid c onder 1 wordt het woord 'detailhandel' vervangen door 'een gemakswinkel'.

Voornoemde aanpassingen vloeien voort uit een vergelijk met de provinciale instructieregels voor het opstellen van bestemmingsplannen. Met deze aanpassingen is het plan in lijn met de provinciale instructieregels.

- Artikel 6.1 wordt lid n integraal vervangen door: 'overhangende balkons en luifels ten behoeve van de woningen in de aangrenzende bestemming 'Wonen' na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3;
- Artikel 6.2 lid d wordt geschrapt en lid e wordt hernoemd naar lid d;
- Artikel 6.3 wordt opgenomen met de navolgende redactie:

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor:

- a. overhangende balkons ten behoeve van woningen in de aangrenzende bestemming buiten het bouwvlak, waarbij de diepte van overhangende balkons niet meer dan 2 m mag bedragen;

- b. overhangende luifels ten behoeve van woningen in de aangrenzende bestemming buiten het bouwvlak, waarbij de diepte van overhangende luifels niet meer dan 0,5 m mag bedragen.

### 6.3.2 Voorwaarden bij afwijken

Van de in lid 6.3.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - b. de stedenbouwkundige kwaliteit;
  - c. de verkeersafwikkeling ter plaatse;
  - d. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
  - e. de woon- en leefsituatie.
- Artikel 7.3.1 onder a wordt integraal vervangen door:
    - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
      1. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - profiel 1' een minimale breedte van 9,11 m overblijft voor het profiel van de openbare ruimte;
      2. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - profiel 2' een minimale breedte van 10,90 m overblijft voor het profiel van de openbare ruimte;
      3. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - profiel 3' een minimale breedte van 6,4 m overblijft voor het profiel van de openbare ruimte;
  - In artikel 7.3.1 wordt voorzien in een nieuw lid h:  
in afwijking van het bepaalde onder a. zijn overhangende luifels ten behoeve van woningen ook buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de diepte van overhangende luifels niet meer dan 0,5 m mag bedragen;
  - Artikel 7.3.2 wordt integraal vervangen door het navolgende:

### 7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de regels van artikel 10.1;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking erfafscheiding' een bouwhoogte van 2,5 m.

## BIJLAGEN BIJ DE REGELS:

Ambtshalve zijn de navolgende aanpassingen doorgevoerd in de bijlagen bij de planregels:

- Bijlage 1: het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wgh is vervangen door het definitieve besluit hogere grenswaarde Wgh.

- Bijlage 4: het inpassingsplan nieuwe boomstructuur ten aanzien van windhinder is vervangen door een nieuw exemplaar. In het nieuwe exemplaar is o.a. de toe te passen maat / stam omtrek van de te planten bomen nader gedefinieerd.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

In de bijlagen bij de toelichting zijn de navolgende onderzoeken geactualiseerd:

- Bijlage 8 Windonderzoek: het windonderzoek is tekstueel aangepast voor wat betreft de bouwhoogte waarmee rekening is gehouden in het rekenmodel en de beschrijving voor maatregelen tegen windhinder.
- Bijlage 12 Stikstofonderzoek: dit onderzoek is geactualiseerd in verband met de nieuwe release van Aeries calculator, versie 2023.1. De berekeningen zijn met dezelfde uitgangspunten als gehanteerd ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw uitgevoerd. Dit heeft tot dezelfde uitkomst geleid. Er is geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura2000 gebieden.
- Bijlage 23 vormvrije mer beoordeling: dit onderzoek is geactualiseerd door te verwijzen naar de juiste actuele versies van onderliggende rapporten. De conclusies blijven ongewijzigd.
- Bijlage 25 Aanvullende notitie parkeren: deze notitie is toegevoegd om de gevolgen van het nieuwe parkeerbeleid voor de ontwikkeling inzichtelijk te maken.