

Nota wettelijk vooroverleg

Samenvatting en beantwoording reacties

Concept ontwerpbestemmingsplan 'Gele Scheikunde'

Gemeente Delft
Ruimte Advies
29 Maart 2023

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Gele Scheikunde' heeft betrekking op een voormalig deel van het TU Campus terrein rondom het gebouwencomplex van Gele Scheikunde. Op deze locatie wordt voorzien in de ontwikkeling van maximaal 304 woningen en 3.900 m² bvo aan commerciële ruimtes, waarvoor een nadere detaillering is opgenomen in het bestemmingsplan.

Deze 'Nota wettelijk vooroverleg' bevat de samenvatting en beantwoording van de reacties op het concept ontwerpbestemmingsplan "Gele Scheikunde".

Vanaf 14 December 2021 tot en met 11 Januari 2022 is aan de overleginstanties gelegenheid gegeven om een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan "Gele Scheikunde" te geven. Het betreft een informele procedure zonder een harde reactietermijn.

Binnen de boven aangehaalde termijn zijn 9 reacties van vooroverleginstanties ontvangen.

De reacties zijn hierna weergegeven. De instantie, organisatie, bedrijfsnaam, belangengroepen worden weergegeven. De NAW-gegevens van natuurlijke personen worden niet weergegeven omdat deze beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Nr.	Instantie / Organisatie / Bedrijfsnaam / Vereniging /	Datum reactie
1	KPN	14 December 2021
2	Gasunie	15 December 2021
3	Evides	16 December 2021
4	Tennet	20 december 2021
5	Prorail	23 December 2021
6	HHD	3 Januari 2022
7	Duwo	5 Januari 2022
8	PZH	11 Januari 2022
9	VRH	11 Januari 2022

Reacties op concept ontwerpbestemmingsplan:

In dit onderdeel zijn de reacties op het concept ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt steeds aangegeven of de reactie leidt tot een of meerdere aanpassingen van het bestemmingsplan 'Gele Scheikunde'.

Nr.		
1	Samenvatting	Voor zover nu door KPN kan worden ingeschat zijn er geen conflicten met de bestaande infrastructuur van KPN. Wel zal er vanwege de ontwikkeling mogelijk een nieuwe kabelverdeler van KPN in het plangebied gesitueerd/meegenomen moeten worden.
	Beantwoording	De ontwikkelaar is op de hoogte gesteld van de informatie van KPN Een KLIC melding zal door de ontwikkelaar in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden worden gedaan teneinde de exacte ligging van de kabeltracés in beeld te hebben.
	Aanpassing	Geen
Nr.		
2	Samenvatting	Het concept ontwerp bestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen van de Gasunie, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens is gelegen van de meest nabije leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
	Beantwoording	De reactie wordt voor kennisneming aangenomen.
	Aanpassing	Geen
Nr.		
3	Samenvatting	Evides heeft geen op- of aanmerkingen op het concept ontwerp bestemmingsplan
	Beantwoording	De reactie wordt voor kennisneming aangenomen.
	Aanpassingen	Geen
Nr.		
4	Samenvatting	Tennet geeft aan binnen de grenzen van dit plan geen bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben. Tennet geeft aan in dit verband geen opmerkingen te hebben op het concept ontwerp bestemmingsplan.
	Beantwoording	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassingen	Geen
Nr.		
5	Samenvatting	Prorail gaat in haar reactie in op de mobiliteitsontwikkelingen van de bereikbaarheid van de gemeente Delft

		op basis van de Integrale Mobiliteitsanalyse 2021 (IMA-2021). Daarnaast wordt door Prorail verzocht om door middel van het bestemmingsplan de duurzame bereikbaarheid op twee manieren te verbeteren: 1. Overwegen van een lagere parkeernorm in combinatie met deelauto's; 2. Heroverweging van het ontwerp van het klassieke wegprofiel, waar de auto domineert en in plaats daarvan voetgangers en fietsers beter te faciliteren. Deze voorstellen hebben volgens Prorail een positief effect op leefbaarheid, duurzaamheid, kosten nieuwe infrastructuur, verkeersveiligheid, en inclusiviteit.
	Beantwoording	Het mobiliteitsbeleid is erop gericht om Delft bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijft. In het 'Mobiliteitsprogramma Delft 2040 – Ons Delft, duurzaam bereikbaar' wordt naar de toekomst van mobiliteit in Delft gekeken. De belangrijkste pijlers van dit mobiliteitsbeleid zijn: • Ruimte geven door ruimte te maken en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren: - Meer verblijfsruimte (zoals pleinen en groen) en minder ruimte voor verplaatsen; - Meer ruimte voor de voetganger en de fiets; - Ruimte maken door minder autoritten; - Ruimte maken door minder autoparkeren. • Meer schone en actieve/gezonde verplaatsingen in de vorm van lopen of fietsen. • Verkeersnetwerken en hun onderlinge samenhang aanpassen, zodat lopen aantrekkelijker wordt en de fiets en het openbaar vervoer in snelheid, gemak en veiligheid een meer aantrekkelijk alternatief worden voor de auto. • Innovatieve vormen van vervoer stimuleren die bijdragen aan de doelstellingen van het Mobiliteitsprogramma, zoals deelmobiliteit en nieuwe vervoermiddelen. • Tegengaan van 'vervoersarmoede'. • Verbeteren van de verkeersveiligheid. Deze pijlers maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Gele Scheikunde en dienen als uitgangspunt om tot een goede ruimtelijke ontwikkeling te komen. Gebiedsontwikkeling Gele Scheikunde gaat uit van lagere parkeernormen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zetten we in op lagere parkeernormen en het invullen van de mobiliteitsbehoefte door het gebruik van OV, de fiets, lopen of deelmobiliteit. Er is in dat geval minder oppervlakte nodig voor parkeren in de openbare ruimte of voor gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Dit bespaart kosten in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor meer woningen sneller kunnen worden gebouwd. Bovendien kan de bespaarde ruimte worden gebruikt voor ruimte om te wandelen, te fietsen of voor groen.

		De gebiedsontwikkeling Gele Scheikunde gaat uit van een dertig procent verlaging van de parkeernorm van de bewoners parkeerbehoefte door het inzetten van deelmobiliteit. Dit resulteert in een verlaging van het benodigde aantal parkeerplaatsen van circa 78 parkeerplaatsen. Voor het parkeren van bezoekers wordt gekeken naar een dubbelgebruik oplossing bij de parkeervoorzieningen van de TU, waardoor er hiervoor geen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast zorgt de stedenbouwkundige opzet van het plan ervoor dat de auto geen dominante positie heeft en er meer ruimte wordt gegeven aan voetgangers, fietsers, water en groen. Een parkeernorm van 0,3 per woning is echter vooralsnog niet passend binnen de kaders en uitgangspunten van het gemeentelijke parkeerbeleid. Voetgangers en fietsers hebben prioriteit in deze gebiedsontwikkeling. Het Gele Scheikunde terrein zal hoofdzakelijk voor voetgangers en fietsers worden ingericht. Gemotoriseerd verkeer is slechts incidenteel toegestaan op het terrein (bijvoorbeeld nood- en hulpdiensten). Daarnaast wordt voor het huidige verkeersnetwerk gekeken naar hoe de verschillende verkeersdeelnemers optimaal kunnen worden gefaciliteerd (bijvoorbeeld op de Michiel de Ruyterweg). Hierbij krijgen voetgangers en fietsers de hoogste prioriteit. Niettemin blijft de auto onderdeel uitmaken van het verkeersnetwerk, om de ontsluiting van de bestaande wijken te verzorgen. Bij de ontwikkeling wordt specifieke aandacht gegeven aan goede aansluitingen voor voetgangers, fietsers en de verbinding met het openbaar vervoer.
	Aanpassingen	Geen
Nr.		
6	Samenvatting	Het Hoogheemraadschap Delfland stemt in met het plan en de watertoets voor dit plan.
	Beantwoording	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen
Nr.		
7	Samenvatting	DUWO maakt bezwaar tegen de parkeeroplossing van het plan en de beschrijving van de parkeeroplossing in het rapport van Goudappel. DUWO is voornemens het eigen parkeerterrein aan de Schermerhornstraat te voorzien van een slagboom omdat er heel veel ongeoorloofde parkeerders nu het terrein verstoppen en het gebruik door omliggende bedrijven en bewoners nu regelmatig niet mogelijk is. DUWO wil de gemeente en ontwikkelaar laten weten dat geen beroep kan worden gedaan op deze parkeervoorziening.
	Beantwoording	In het Mobiliteitsrapport van Goudappel worden de parkeervoorzieningen genoemd, die in de directe omgeving van het Gele Scheikunde terrein liggen. Voor DUWO betreft dit het parkeerterrein Schermerhornstraat en het parkeerterrein aan de Michiel de Ruijterweg / de Vries van Heijstplantsoen, waarvan de laatste binnen de zone ligt in een straal van 400 meter rondom de planontwikkeling locatie.

		Goudappel heeft in de opdracht van de ontwikkelaar inzichtelijk gemaakt welke publieke en private parkeervoorzieningen aanwezig zijn rondom het Gele Scheikunde terrein. Dit om de mogelijkheden te onderzoeken van eventueel dubbelgebruik voor het parkeren van bezoekers. Hierbij is met name aandacht gegeven aan de parkeervoorzieningen op de TU campus. Volledigheidshalve zijn hierbij ook de overige private parkeervoorzieningen opgenomen. De ontwikkelaar is echter niet van zins om ongevraagd gebruik te maken van private parkeervoorzieningen. Wij begrijpen dat de zinsnede op pagina 19 van het Mobiliteitsrapport van Goudappel voor enige verwarring heeft gezorgd bij u en willen hierbij bevestigen dat de parkeerterrein van DUWO niet gebruikt zullen worden voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van het Gele Scheikunde terrein.
	Aanpassing	Geen
Nr.		
8	Samenvatting	De provincie Zuid Holland geeft in haar vooroverlegreactie aan dat de planregeling van het concept ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de omgevingsverordening voor wat betreft de toegelaten metrage aan detailhandel. In de reactie wordt aangegeven dat op basis van de omgevingsverordening één gemakswinkel van 200 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) voor het gehele plangebied als passend wordt gezien.
	Beantwoording	Vooropgesteld moet worden dat de planregeling in het concept ontwerp bestemmingsplan nog te weinig differentiatie bevat voor wat betreft de invulling van toegelaten commerciële en maatschappelijke functies. Dit is in het definitieve ontwerpbestemmingsplan verholpen. Omdat uit de toelichting van de omgevingsverordening blijkt dat voor de bepaling van het toegelaten m3 bvo voor een gemakswinkel in het plangebied sprake is van maatwerk en de ontwikkelaar voorziet in een gemakswinkel van 250 m2 heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie. Hierbij is aangegeven dat bij het bestemmen van een gemakswinkel van 250 m2 bvo voor het gehele plangebied nog géén sprake is van strijdigheid met het bepaalde in de omgevingsverordening.
	Aanpassing	De planregeling wordt aangepast waarbij in ieder geval is geborgd dat ten hoogste 250 m2 bvo aan detailhandel is toegelaten in het plangebied.
Nr.		
9a	Samenvatting	De VRH geeft aan dat het plangebied op circa 1350 meter ten noordwesten van de inrichting MPM Oil Company ligt en op circa 1000 meter ten westen van de rijksweg A13. In geval van een calamiteit kan zich een incident voordoen waarbij giftige stoffen vrijkomen. Gezien de afstand van het plangebied tot aan MPM

		Oil Company en de rijksweg A13 zal het groepsrisico als gevolg van de (eventuele) ontwikkelingen niet significant toe- of afnemen. Gezien de afstand van de risicobronnen tot aan het plangebied worden de volgende maatregelen geadviseerd: • Afschakelbare ventilatie; • B. Voorbereiding interne organisatie; • C. Risicocommunicatie. Het is belangrijk dat bij de verdere uitwerking van het plangebied, zoals bij bouwplannen, ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid.
	Beantwoording	De adviezen zullen worden betrokken en aandacht krijgen in de vergunningprocedure voor de realisatie van gebouwen.
	Aanpassingen	Niet van toepassing