

Gemeenteraad van Delft (ontwerpbestemmingsplan)
College van burgemeester en wethouders van Delft (omgevingsvergunning)
Postbus 78
2600 ME Delft

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en -omgevingsvergunning Mijnbouwstraat 120, Delft (coördinatie-regeling)

Delft, 6 januari 2022

Geachte raad, geacht college,

Hierbij maken wij gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op de ontwerpbesluiten ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Mijnbouwstraat 120 te Delft (hierna: het bestemmingsplan of het (ontwerp)plan). De zienswijze wordt ingediend mede namens de vereniging Natuurlijk Delfland als afdeling aangesloten bij de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (hierna: Natuurlijk Delfland KNNV).

De ontwerpbesluiten zijn bekend gemaakt in het Gemeenteblad van Delft op 26 november 2021, Gemeenteblad 2021, 425916¹ en hebben ter inzage gelegen vanaf 30 november 2021 tot en met 10 januari 2022.

Omdat aspecten van de gecoördineerde procedure zowel het bestemmingsplan als de omgevingvergunning raken en wij deze graag in samenhang bezien, kunt u deze zienswijze waar van toepassing opvatten als een zienswijze op één van beide of beide ontwerpbesluiten.

Het plan

Royal HaskoningDHV wil zich vestigen in het pand Mijnbouwstraat 120 te Delft, een rijksmonument. Het bedrijf wil het gebouw wijzigen naar een kantoor met een gedeeltelijk semi-openbaar karakter met open ruimtes. Deze open ruimtes worden gecreëerd door de groene binnenplaatsen te overkappen waarbij de aanwezige bomen, waaronder monumentale cipressen, verdwijnen. Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan zodat een herziening nodig is. Voor de uitvoering van het plan is een omgevingsvergunning nodig.

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-425916.html>

Algemeen

De Belangenvereniging TU Noord heeft waardering voor het plan om Mijnbouwstraat 120 duurzaam te transformeren tot kantoorgebouw. Vanaf de oprichting in 2003 heeft de belangenvereniging zich ingezet voor behoud van de cultuurhistorische en groene waarden van het plangebied. Het liefst hadden wij gezien dat het huidige ensemble van gebouw en groen integraal behouden zou blijven. De status als rijksmonument scheidt hiertoe ook bepaalde verplichtingen.

Bij de start van het planproces voor dit project is contact gezocht met onze vereniging en met de KNNV Afdeling Natuurlijk Delfland. Vooral het verlies van bomen met monumentale status en de verkeersaantrekkende werking van het project geven aanleiding tot zorgen. Er is daarom een aantal keer gesproken met RHDHV en de gemeente over de mogelijkheden om het groenverlies te compenseren in de directe omgeving. Ook is gesproken over de mobiliteitsaanpak waaronder parkeeroplossingen. Na een goede start is lange tijd geen contact geweest over het plan waardoor bij ons het zicht op de uitwerking ontbrak. Om deze reden is op 9 september 2021 een reactie gegeven op de aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage). Dit schrijven was aanleiding tot verder overleg over de opgave voor groencompensatie.

Groencompensatie

Hoewel op initiatiefnemer geen verplichting rust de compensatie vorm te geven – dit ligt bij de gemeente – zien wij voldoende duidelijkheid en zekerheid over de compensatie als belangrijke criteria voor onze beoordeling van het plan. Op dit moment bestaat nog onvoldoende duidelijkheid over de uitwerking van de compensatieopgave. **Bij de beantwoording van onze zienswijze zien wij graag de gewenste duidelijkheid over besteding van beschikbare middelen voor groencompensatie in de nabijheid van het plan.**

De groencompensatie heeft uitsluitend betrekking op het verlies van bomen, niet op het wijzigen van de bestemming groen / ecologische zone naar verkeer / parkeren aan de achterzijde van het gebouw. Zoals is te zien op de plankaart Bestemmingsplan TU Noord - de Noordelijke Wippolder (2007)² is het groengebied achter Mijnbouwstraat 120 een ecologische zone. Hier is eerst zonder toestemming een parkeerterrein aangelegd, deels later in het bestemmingsplan Professor Schermerhornstraat (2016) als zodanig bestemd zonder compensatie voor groenverlies. De nog geldende Nota Groen Delft 2012-2020 stelt "Het uitgangspunt is dat aantasting van bestaande groene en ecologische waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen en waar mogelijk gecompenseerd." Het groenverlies ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is ca 1.700 m² – 700 m² = ca 1.000 m². Naar onze mening dient dit groenverlies gecompenseerd te worden. **Graag zien wij in aanvulling op de 'boomcompensatie' op welke wijze dit groen wordt gecompenseerd.**

² https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.05030000.67-/p_NL.IMRO.05030000.67-.pdf

Natuurinclusief bouwen

Op 30 september 2021 heeft de raad het Kader Natuurinclusief bouwen vastgesteld.³ Hoewel in het plan aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen, zijn geen specifieke voorschriften opgenomen over natuurinclusief bouwen. Dit wordt echter wel voorgeschreven vanuit gemeentelijk beleid. **Graag zien wij in het plan waar van toepassing voorschriften opgenomen over natuurinclusief bouwen.**

Verkeer, parkeren

Het plan voor Mijnbouwstraat 120 voorziet in het accommoderen van een groot aantal medewerkers (700 fte) en bezoekers. Hierdoor ontstaat een significante toename van het aantal verkeersbewegingen per auto door TU Noord, vooral over de toch reeds zwaar belaste centrumroute (A13 – Oostpoortweg – Julianalaan – Mijnbouwstraat – Mijnbouwplein).

Het verbeteren van de leefbaarheid van Delft is een belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie Delft 2040 en het Mobiliteitsprogramma Delft 2040. Als het gaat om de mobiliteit kan dit op meerdere manieren, zo stelt de Delftse mobiliteitsvisie. “Ruimte voor rijdend verkeer en voor stilstaand verkeer kunnen we gebruiken voor meer groen en meer verblijfsfuncties. Ook moet de lucht- en geluidhinder door rijdend verkeer afnemen.”⁴ Uit het onderzoek “Verkeersgeneratie en parkeren Mijnbouwstraat 120” blijkt echter het tegendeel⁵. De verkeerstoename op de Julianalaan gaat van 13.420 auto’s per etmaal (2016) naar 15.610 (2030), een toename van 2.190 mvt/etm ofwel 14%. Dat terwijl een groot deel van de woningen aan de Julianalaan reeds ruim boven de norm geluidbelast is.

Weliswaar komt een beperkt deel van de groei van het autoverkeer door het plan voor Mijnbouwstraat 120, bij elkaar opgeteld blijft sprake van strijdigheid met het beleid. **Graag zien wij concrete maatregelen voor de directe omgeving van het plangebied benoemd die leiden tot de noodzakelijke verkeersafname in plaats van sterke groei van het autoverkeer over de Mijnbouwstraat en toeleidende routes.**

Bij een parkeernorm van 0,3 per fte zijn 210 parkeerplekken nodig die deels (91) rond het gebouw, deels in de Zuidpoortgarage (119) worden gevonden. Gezien de beperkte toename van verkeersbewegingen door het plan worden er geen capaciteitsknelpunten verwacht. Hoewel uitgegaan wordt van een lage parkeernorm en het merendeel van de medewerkers geen gebruik zal maken van de auto **zien wij graag op welke wijze medewerkers en bezoekers verdergaand gestimuleerd worden om bij te dragen aan het streven van de gemeente Delft om het autoverkeer af te laten nemen**. Te denken valt aan flankerende mobiliteitsmaatregelen in een locatiespecifiek programma⁶.

³ <https://delft.raadsinformatie.nl/modules/19/Raadsvoorstellen%20en%20raadsbesluiten/665759>

⁴ https://delft.notubiz.nl/document/9408648/1/3_Mobiliteitsprogramma_Delft_2040 blz. 30

⁵ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0503.BP0079-1001/b_NL.IMRO.0503.BP0079-1001_tb2.pdf blz. 2-3

⁶ Zie bijvoorbeeld de Wijziging Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Omgevingsbesluit in verband met het beperken van emissies van kooldioxide door verkeer <https://ondernemersplein.kvk.nl/co2-uitstoot-verlagen-bij-meer-dan-100-werknemers/>

Semi-openbare ruimtes

Het is de bedoeling om een open karakter te creëren en het gebouw deels toegankelijk (semi-openbaar) te maken voor studenten en omwonenden. Vanuit de belangenvereniging stellen wij dit initiatief op prijs. In het plan hebben wij verder geen concrete uitwerking gevonden van dit idee. **Ook gezien de relatie met de aangrenzende Botanische Tuin zien wij graag een totaalvisie op de toegankelijkheid en functies voor de omgeving. Kan aangegeven hoe en wanneer op dit punt meer duidelijkheid kan worden gegeven?**

Conclusie

Wij zijn van mening op grond van het voorgaande dat de ontwerpbesluiten op onderdelen aangevuld dan wel nader toegelicht kunnen worden en vragen u daarom om

1. de gronden van onze zienswijze gegrond te verklaren,
2. het plan aan te passen c.q. aan te vullen met hetgeen verzocht is.

Hoogachtend,

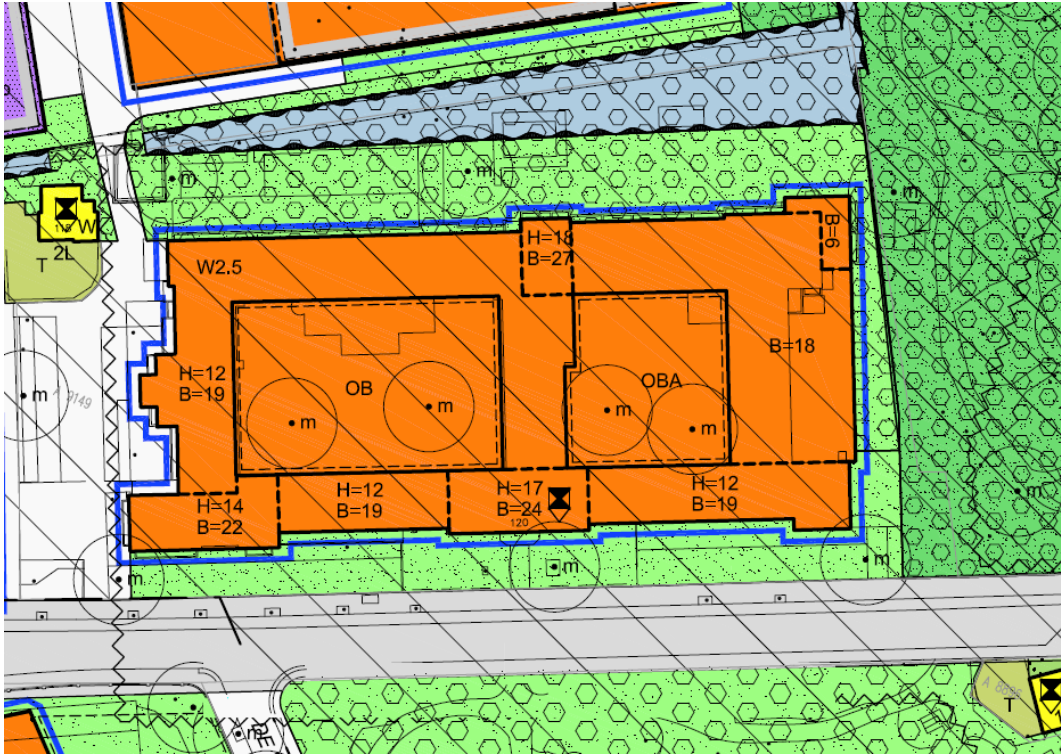
Erik van Hunnik
voorzitter Belangenvereniging TU Noord

Geert van Poelgeest
voorzitter Natuurlijk Delfland

Huub van 't Hart
Secretaris Natuurbescherming Natuurlijk Delfland

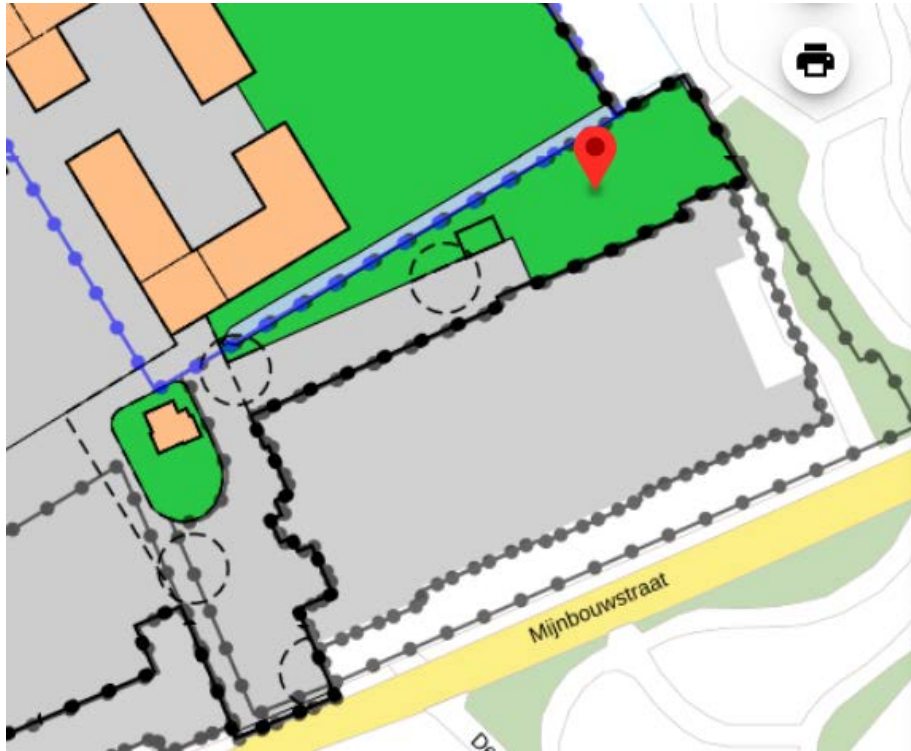


Bijlage 1 (wijzigen bestemming groen naar parkeren)



	maatschappelijke doeleinden	9				ondergrond met bestaande bebouwing, huisnummers, i
	begraafplaats	10				grens van het plan
	detailhandelsdoeleinden	11	WN	wonen niet toegestaan		bladgrens
	horeca	12				gemeentegrens, tevens grens van het plan
	hotel	13				bouwgrens
	garages	14				bouwvlak
	nutsvoorzieningen	15				bestemmingsgrens
	tuin	16	e	erker toegestaan		scheldingslijn bouwhoogte
	voortuin	17	BD	baggerdepot		geluidsscherp
	openbaar groen	18	RWK	reinwaterkelders		2L, 2L*
	botantische tuin	19				B=7
	verkeersdoeleinden 1	20	f	fietsenberging		H=7, H=7*
	verkeersdoeleinden 2	21				80%
	verkeersdoeleinden 3	22				ecologische zone
	water	23				brug
MEDEBESTEMMINGEN						tunnel, viaduct, luffel of overbouw
	archeologisch waardevol gebied	24				rijksmonument
	waterkeringsdoeleinden	25				gemeentelijk monument
	rioolpersleiding	26				cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
	ondergrondse hoogspanningsverbinding	26				watervoorziening
	watertransportleiding	26				monumentale boom
	straalpad met bouwhoogtebeperking in meters	26				grens zone als bedoeld in art. 53 WGH van Industrieterrein Schelleveers-noord en zuid
						naar verwachting uit te breiden gebied Beschermd Stac
						parkeren
						Pst

Belangenvereniging Y TU Noord



85131, 447079.9

Enkelbestemming
Groen



Mijnbouwstraat 120

Gemeente Delft
bestemmingsplan
concept (2020-10-21)

PLEKINFO DOCUMENTEN KEI

85134.9, 447079.4

Enkelbestemming
Verkeer - Verblijfsgebied

Gebiedsaanduiding
overige zone - beschermd
stadsgezicht

Bijlage 2 reactie op aanvraag omgevingsvergunning