



# Belangenvereniging Y TU Noord

Zienswijze inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor het vormen van 21 zelfstandige woningen Simonsstraat 113–117 te Delft

Delft, 2 maart 2026

De Belangenvereniging TU Noord heeft kennisgenomen van de aanvraag voor het transformeren van het rijksmonument aan de Simonsstraat 113–117 naar 21 zelfstandige woningen (10-02-2026, Gemeentebld 2026, 58517).

Wij waarderen het dat een leegstaand of onderbenut monumentaal pand een nieuwe, duurzame invulling krijgt. Transformatie kan bijdragen aan behoud van erfgoed én aan de woningvoorraad in Delft.

## Positieve punten

- Het beëindigen van de kamerverhuursituatie en de aanpak van de “vervuilde situatie” en (dreigende) leegstand zijn een duidelijke kwaliteitsverbetering voor het pand en de buurt.
- De initiatiefnemer zet in op behoud en herstel van monumentale elementen, zoals kloostergangen, kerkzaal, gewelven en glas-in-lood, wat bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument.
- De aanvraag speelt in op de behoefte aan woonruimte in Delft.

## Ontbreken ruimtelijke onderbouwing

In de stukken wordt wel toegelicht dat afgeweken wordt van de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”, maar er ontbreekt een integrale ruimtelijke onderbouwing hiervoor waarin de effecten op de omgeving systematisch worden beschreven (o.a. leefomgeving, verkeersstromen, groen, verblijfsklimaat, sociale veiligheid).

Een expliciete motivering waarom transformatie naar wonen – op een locatie met een maatschappelijke bestemming – ruimtelijk aanvaardbaar is in het licht van het geldende beleid voor dit gebied, ontbreekt; dit is slechts summier verwoord in de standaardvelden van het aanvraagformulier.

Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan zoals ook in het gemeentelijk advies wordt opgemerkt. Dat betekent dat het initiatief in strijd is met het geldende bestemmingsplan, medewerking uitsluitend mogelijk is via een afwijkingsprocedure (vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of BOPA) en een expliciete ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is waarin wordt gemotiveerd waarom hier wordt afgeweken van de maatschappelijke bestemming en of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

Zoals bekend is dit deel van de buurt en met name dit deel van de Simonsstraat sterk verkamerd met nadelige gevolgen zoals gebrek aan sociale samenhang en woonoverlast. Als om goede redenen wordt afgeweken van de maatschappelijke functie, moet dit een duidelijke meerwaarde hebben voor de buurt, bijvoorbeeld door grotere in plaats van kleinere appartementen.

Wij verzoeken het college expliciet te motiveren:

1. waarom maatschappelijk gebruik hier niet langer wenselijk of haalbaar wordt geacht;

Belangenvereniging TU Noord  
secretariaat: Maerten Trompstraat 19, 2628 RB Delft  
e-mail: tunoord@gmail.com  
internet: www.tunoord.nl

opgericht 12 september 2003  
inschrijving Kamer van Koophandel nr. 27261828  
Postbank nummer NL58INGB0003693415  
t.n.v. Belangenvereniging TU Noord, Delft

2. hoe dit besluit past binnen de bredere visie op voorzieningen in de Noordelijke Wippolder;
3. of precedentwerking richting andere maatschappelijke locaties wordt voorkomen;
4. hoe is getoetst aan onder andere de Beleidsregel omzetting en woningvorming Delft en de spelregels van Delfts Doen.

## **Procedure**

Uit het gemeentelijke vooroverleg blijkt dat het plan meerdere malen is aangepast naar aanleiding van adviezen van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en interne vakdisciplines (mobiliteit, wonen). Ook dit pleit voor grotere wooneenheden waardoor monumentale elementen beter bewaard blijven en beter zichtbaar blijven.

Gelet op de functiewijziging in strijd met het bestemmingsplan, de monumentale status (rijksmonument), de stedenbouwkundige ligging aan de Simonsstraat en de substantiële interne ingrepen (trapsparingen, woningscheidingen, installaties) is hier sprake van een initiatief met een bovengemiddelde ruimtelijke en erfgoedimpact.

## **Participatietraject**

In het digitale aanvraagformulier is bij het onderdeel “Participatie – anderen betrekken bij uw plannen” ingevuld dat geen contact is geweest met anderen voor wie de plannen gevolgen hebben. Tegelijk vermeldt het begeleidend schrijven dat “in de buurt met diverse bewoners is gesproken” en dat hier “zeer positief” op zou zijn gereageerd, zonder nadere specificatie van wie, wanneer, hoe en met welk resultaat is gesproken. Een concrete verantwoording van het participatietraject – wie zijn betrokken, op welke momenten, welke zorgen of voorstellen zijn ingebracht, hoe zijn deze verwerkt in het plan – ontbreekt in de aanvraagstukken. Voor een ingrijpende functiewijziging van een groot pand in een gemengde, kwetsbare buurt als deze vinden wij een transparant en gedocumenteerd participatieproces essentieel met meer dan alleen de directe burens.

Wij verzoeken u daarom om een schriftelijke participatie-notitie als onderdeel van de aanvraag, waarin het proces, de deelnemers, de inbreng en de verwerking daarvan in het plan helder worden beschreven en een aanvullend buurtmoment (bijvoorbeeld inloopavond) voordat op de aanvraag wordt beslist, zodat omwonenden, huurders en andere belanghebbenden zich geïnformeerd en serieus genomen weten.

## **Monumentale waarden en draagkracht van het gebouw**

Wij onderschrijven het belang van herbesteding van monumenten. Tegelijkertijd is uit het preadvies van de RCE duidelijk dat het gekozen programma zwaar is voor dit monument.

De RCE stelt onder meer dat de oorspronkelijke structuur op veel plekken wordt aangetast, de ruimtelijkheid van de kapel in belangrijke mate verloren gaat, het aantal nieuwe interne trappen en natte cellen tot aanzienlijke ingrepen leidt en de gekozen hoeveelheid appartementen mogelijk de draagkracht van het monument overstijgt.

Hoewel het plan inmiddels is aangepast (o.a. vermindering van appartementen in de kapel), blijft de kernvraag actueel: is 18 woningen van deze omvang ruimtelijk en monumentaal verantwoord? De Belangenvereniging TU Noord pleit ervoor serieus te onderzoeken of een lager aantal woningen beter aansluit bij de monumentale waarden en de behoefte aan (deels grotere) gezinswoningen of dat een (gedeeltelijk) collectief woonconcept mogelijk is, waarbij de kapelruimte meer als gezamenlijke ruimte wordt beleefd. Verlies van de maatschappelijke functie kan deels goedge maakt worden met grotere woningen voor gezinnen.

## **Stedenbouwkundige en gebiedscontext**

Het gebouw heeft een beeldbepalende ligging aan de Simonsstraat en maakt onderdeel uit van een groter historisch ensemble. Wij waarderen dat eerdere bezwaren tegen een dakopbouw en dakhuisje zijn vervallen. Daarmee is een belangrijk stedenbouwkundig knelpunt opgelost. Wel vragen wij aandacht voor groen, klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen door waar mogelijk groen toe te voegen in lijn met de gemeentelijke (beleids)regels. De transformatie moet bijdragen aan kwaliteit en rust in de straat, niet aan intensivering zonder meerwaarde. Het toevoegen van groen draagt bij aan de gemeentelijke doelstellingen voor klimaat en biodiversiteit.

## **Conclusie**

De Belangenvereniging TU Noord staat in beginsel positief tegenover herbestemming van het rijksmonument aan de Simonsstraat. Wij achten het echter noodzakelijk dat:

- de afwijking van de maatschappelijke bestemming expliciet en beleidsmatig wordt gemotiveerd;
- de procedure zorgvuldig en volgens de principes van 'Delfts Doen' wordt doorlopen;
- het aantal van 18 woningen kritisch wordt heroverwogen in het licht van de monumentale draagkracht;
- minder, maar grotere woningen zijn wenselijk om ook ruimte te bieden aan gezinnen;
- monumentale waarden, ruimtelijkheid van de kapel en oorspronkelijke structuur leidend blijven.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan de transformatie uitgroeien tot een voorbeeld van zorgvuldige herbestemming in de buurt. Zonder deze waarborgen bestaat het risico dat korte-termijn woningtoevoeging ten koste gaat van lange-termijn erfgoed- en gebiedskwaliteit.