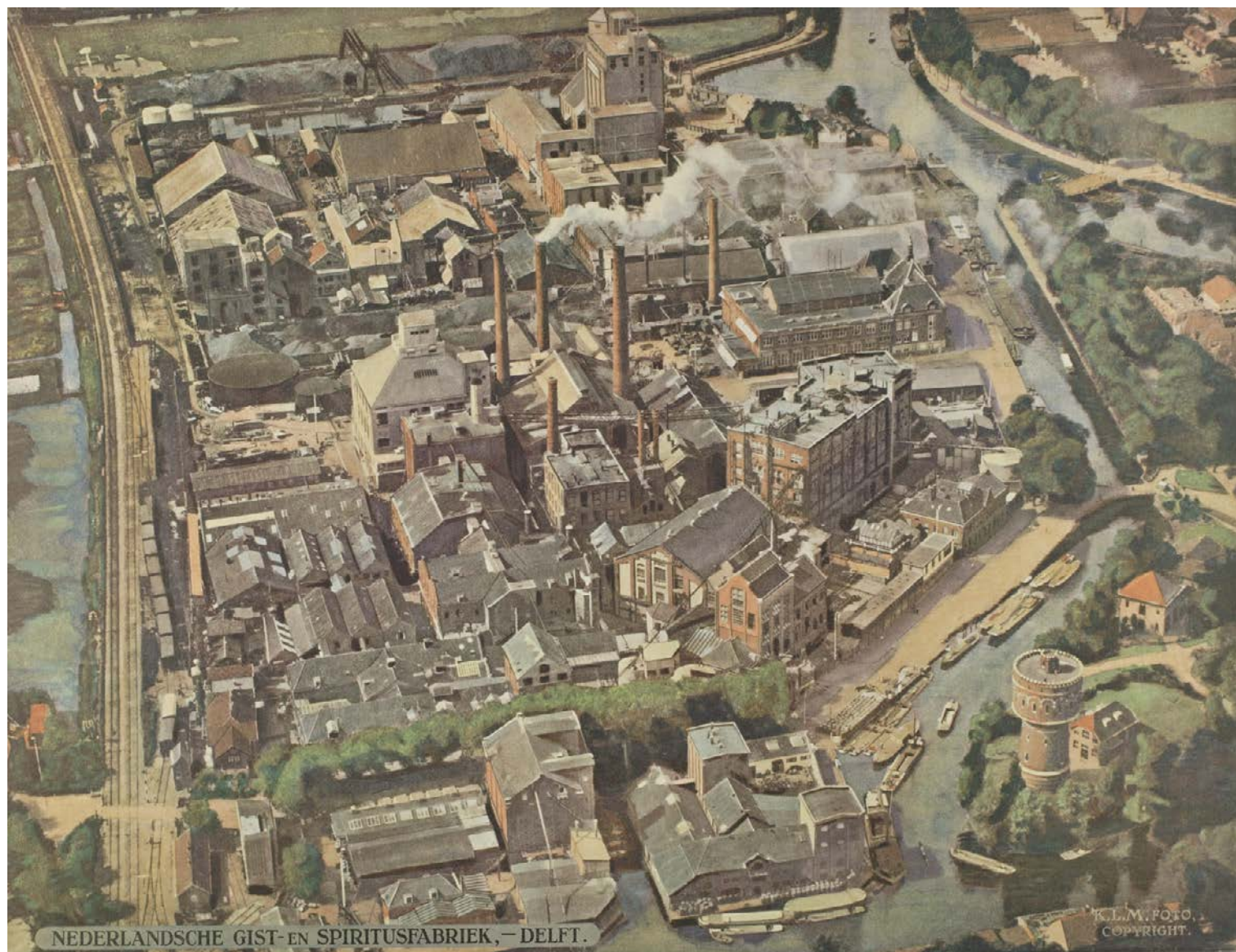


VERTREKPUNTENNOTITIE HERONTWIKKELING DSM-F OOST

Gemeente Delft, 27 mei 2025





Ingekleurde vogelvluchtfoto, ca. 1921
Bron: KLM Aerocarto

Foto kaft: Zicht op Tapgebouw en Gistdroger vanaf Wateringsevest.
Foto achterzijde: Beeldarchief N.G.&S.F./Gist Brocades, DSM. Collectie
dsm-firmenich/Stadsarchief Delft

Dit document is opgesteld door Gemeente Delft.
27 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel van dit document	5
2. De locatie	6
3. Geschiedenis van de plek	9
4. Verhaallijnen voor de toekomst van het terrein	13
5. Vertrekpunten voor de herontwikkeling van dsm-f oost	14



Vogelvluuchtfoto van het terrein ca. 1921. Bron: KLM Aerocarto

I. Aanleiding en doel van dit document

Aanleiding

In juni 2024 heeft dsm-firmenich (dsm-f) bekendgemaakt dat de gistfabriek in Delft gaat sluiten. Per 1 januari 2026 stopt - na 155 jaar - de productie van gist in Delft. Eerder in 2008 werd de noorderlijker gelegen Calvéfabriek gesloten. Dsm-firmenich blijft in Delft, op de Biotech Campus Delft.

Met het stoppen van de gistproductie komt een circa 14 hectare groot terrein vrij voor herontwikkeling.

In het najaar van 2024 zijn verkennende gesprekken gestart tussen dsm-f, provincie Zuid-Holland en Gemeente Delft over de toekomst van het terrein.

Dsm-f onderzoekt hierbij drie scenario's:

- 100% bedrijven
- Gemengd
- 100 % wonen

Dsm-f neemt, als eigenaar en initiatiefnemer, het voortouw bij het onderzoeken van deze scenario's op (ruimtelijke en financiële) haalbaarheid.

Doel en status van dit document

Met dit document geeft de gemeente vertrekpunten mee aan dsm-f voor de huidige fase van scenario- en haalbaarheidsverkenning. Ook doet de gemeente enkele richtinggevende uitspraken voor de nieuwe toekomst van het terrein.

Er worden in dit document nog geen uitgangspunten geformuleerd voor een eventueel masterplan of stedenbouwkundig plan. Dit doet de gemeente pas in een latere fase, als er meer duidelijkheid en overeenstemming is met dsm-f en provincie over de (programmatische) ontwikkelrichting voor het terrein.

Na een consultatie van de stad wordt dit document vastgesteld door de gemeenteraad van Delft.

Proces

Het proces om te komen tot transformatie van het gebied is opgedeeld in twee of mogelijk drie hoofdstappen: ontwikkelkader, ontwikkelplan en/of stedenbouwkundig plan. Het ontwikkelkader geeft de hoofdlijnen weer van de transformatie. Dit is het document op basis waarvan de provincie en de gemeente het besluit kunnen nemen over de te kiezen ontwikkelingsrichting. Dsm-firmenich onderzoekt hiervoor de eerder genoemde scenario's. Hierbij moet opgemerkt worden dat de functies wonen en voorzieningen op dit moment strijdig zijn met het geldende provinciale en gemeentelijke beleid. Na besluitvorming wordt de ontwikkelingsrichting uitgewerkt in een ontwikkelplan of mogelijk meteen een stedenbouwkundig plan. Dat is afhankelijk van de vervolgstap waar dsm-f voor kiest.

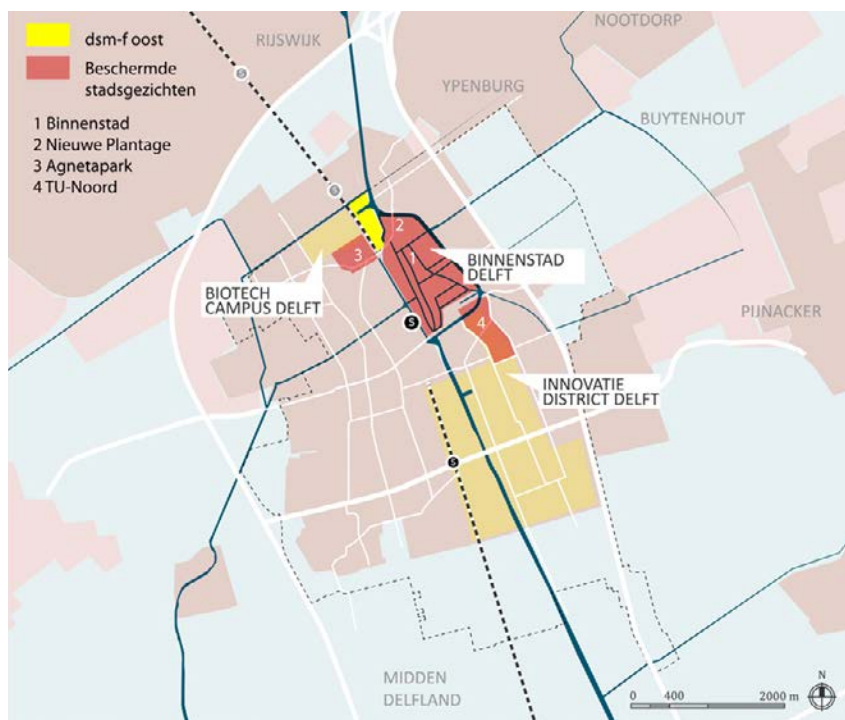
Om te komen tot het ontwikkelkader stelt de gemeente onderhavige 'Vertrekpuntennotitie' op. Deze vertrekpunten zijn opgevegericht om relevante onderdelen nader te onderzoeken op inpassing in de herontwikkeling. Op basis hiervan wordt het integrale kader op hoofdlijnen opgesteld. Ten behoeve van het proces om te komen tot een ontwikkelplan of stedenbouwkundig plan zal de gemeente meer in detail de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten formuleren. Hiervoor zal dan een 'Uitgangspuntennotitie' worden opgesteld.

2. De locatie

De locatie ligt direct ten noordwesten van de binnenstad van Delft en ligt tussen de spoorlijn en de Vliet. Het gebied is over de weg beperkt bereikbaar. De enige weg langs het gebied is de Wateringseweg. Dit is een oude, smalle kade die zowel aan de Delftse als Rijswijkse zijde via een smalle (monumentale) brug toegankelijk is. De brug aan Rijswijkse zijde is niet toegankelijk voor vrachtverkeer.

Enkele kenmerken van de locatie in zijn omgeving:

- De locatie wordt omgeven door drie Rijksbeschermden stadsgezichten: het Agnetapark, de Nieuwe Plantage en de Binnenstad.
- De locatie beschikt over een insteekhaven voor binnenschepen en is daarmee deels watergebonden.
- De Wateringseweg, de kade tussen het gebied en de Vliet, is onderdeel van het oude jaagpad.
- Het gebied wordt aan alle zijden omgeven door stedelijk gebied, aan de noordzijde nog in ontwikkeling. De Biotechcampus aan de westzijde en bedrijventerrein Haagweg aan de oostzijde hebben een bedrijvenfunctie, de overige omliggende gebieden zijn overwegend wonen.
- Aan de zuidzijde van het gebied op de Wateringsevest ligt de halte van tramlijn I en I9.



Het terrein dsm-f oost is ongeveer 14 hectare groot. Deze omvang is vergelijkbaar met het terrein van de Schiehallen waar het Kabeldistrict wordt ontwikkeld, dit is 12 hectare groot. De lengte van het terrein meet 700 m van de zuidpunt bij de Wateringsewest tot aan de Kerstanje, de sloot bij het Haantje die ook de gemeentegrens met Rijswijk vormt. Ter hoogte van de Koolhaven is het terrein 200 m breed tussen de spoorlijn en de Wateringseweg.

Het terrein is van noord naar zuid in drie deelgebieden te splitsen:

- het deel ten noorden van de haven met enkele opslagtanks;
- het middengedeelte tussen de haven en het oude hoofdkantoor, dit ligt braak (oude Calvé-terrein);
- het zuidelijke gedeelte met aan de oostzijde oude, monumentale fabrieksbebouwing en aan de westzijde gistproductiefaciliteiten die in 2025 nog in gebruik zijn.



Zicht op het fabriekscomplex en de torens van de binnenstad vanaf de Wateringseweg net ten noorden van de Koolhaven.



Vanaf het Noordeinde.



Zicht op de fabriek vanaf het Agnetapark.



De Wateringseweg richting de Lepelbrug



Wateringseweg richting het bruggetje bij Rijswijk.



Kade binnen het fabrieksterrein langs Watertorengracht.

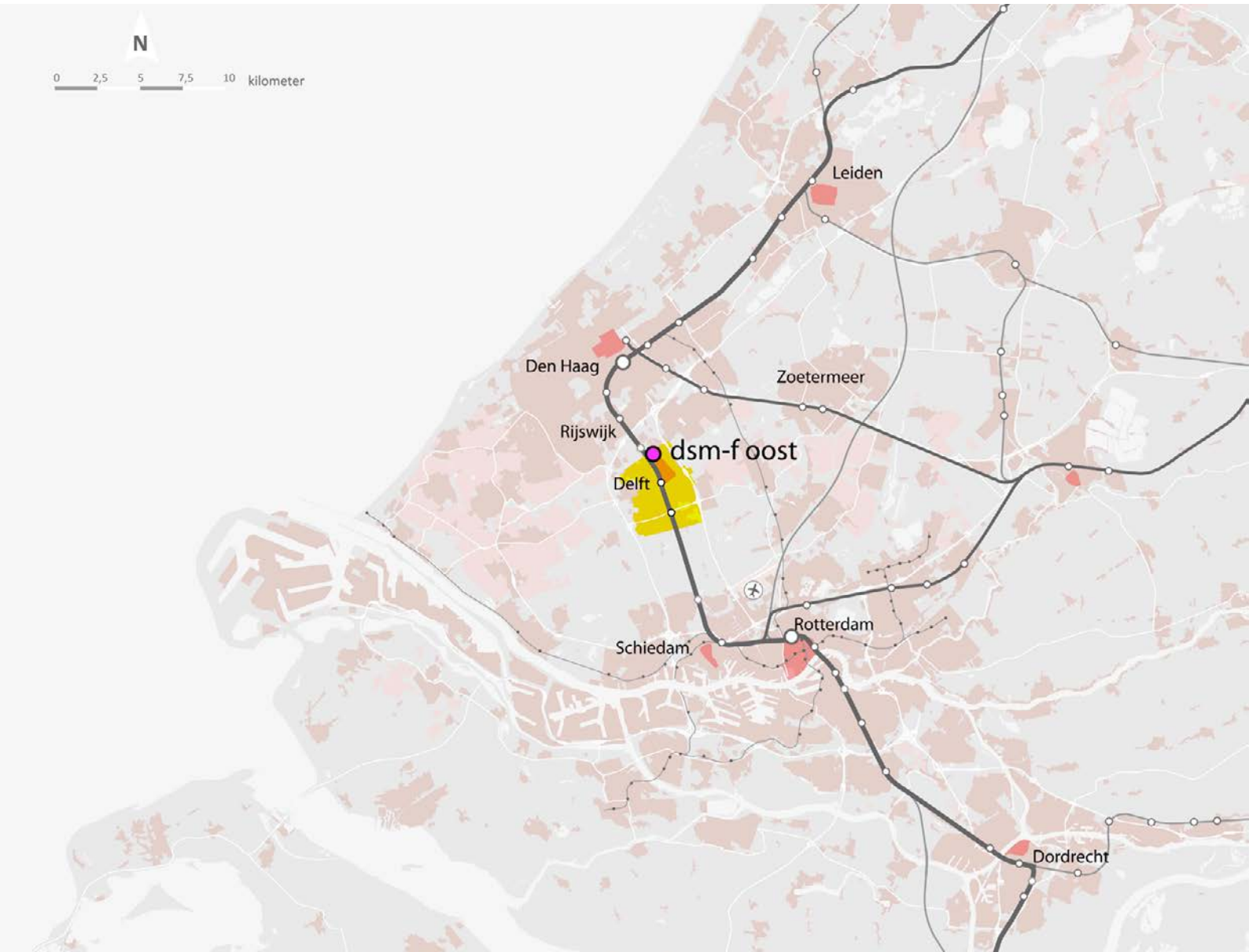


Zicht op binnenstad vanaf dsm-f oost. Foto: Palmbout



Zicht op toren Oude Kerk vanaf Koolhaven dsm-f oost. Foto: Palmbout

Ligging in de regio



Centrale ligging van Delft en dsm-f oost langs de Oude Lijn in de Zuidelijke Randstad.



Station Delft, een regionaal vervoersknooppunt met naast tram- en busverbindingen frequente sprinters richting Den Haag (11 min) en Rotterdam (14 min) en rechtstreekse intercityverbindingen naar onder andere Leiden (20 min), Schiphol (37 min) en Eindhoven (75 min).
Fotograaf: Jannes Linders

3. Geschiedenis van de plek

Oprichting en ontwikkeling van de Gist- en Spiritusfabriek, een voorloper van dsm firmenich.

De Gist- en Spiritusfabriek is opgericht in 1869 op een strategische plek. Direct buiten de binnenstad lag een weidelandschap dat sinds de middeleeuwen niet veel veranderd was en volop mogelijkheden bood voor toekomstige uitbreidingen. Het terrein lag tussen de (Delftse) Vliet en de spoorlijn van Den Haag naar Rotterdam, waardoor de fabriek uitstekende verbindingen voor de aan- en afvoer van grondstoffen had.



Het terrein van de Gist- en Spiritusfabriek, ca. 1914-1918, gelegen tussen de weilanden en aan het spoor en de Vliet. Stadsarchief Delft, objectnummer 1108.

Bij de opening van de fabriek waren 35 mensen in dienst die twee enorme stoommachines draaiend hielden. De machines stonden in de eerste gebouwen die aan de zuidkant van het terrein gebouwd waren. Naarmate het bedrijf groeide en er nieuwe bedrijven bijkwamen, raakte het gebied volgebouwd. Op een luchtfoto uit de jaren 20 van de 20e eeuw (zie pagina 4) is te zien dat het hele gebied tot aan de insteekhaven dicht bebouwd is geraakt en er volop bedrijvigheid plaatsvindt. De hoge gebouwen en schoorstenen hebben het aanzicht van Delft voorgoed veranderd.

Om ruimte te bieden aan nieuwe innovaties, werden regelmatig panden gesloopt of verbouwd. Een aantal gebouwen zoals het Oude Kantoor (gebouwd in 1905), Fabriek C (1894), Laboratorium Oost (1885), de Centrale (1910) en het Tapgebouw (ca. 1880) zijn wel bewaard gebleven en zijn tegenwoordig monumenten. Ook later gebouwde panden zoals de Grondstoffenloods Friso (1939) en de Oude Ingang (1931) hebben een monumentale status.

De Van Markens en sociaal ondernemen

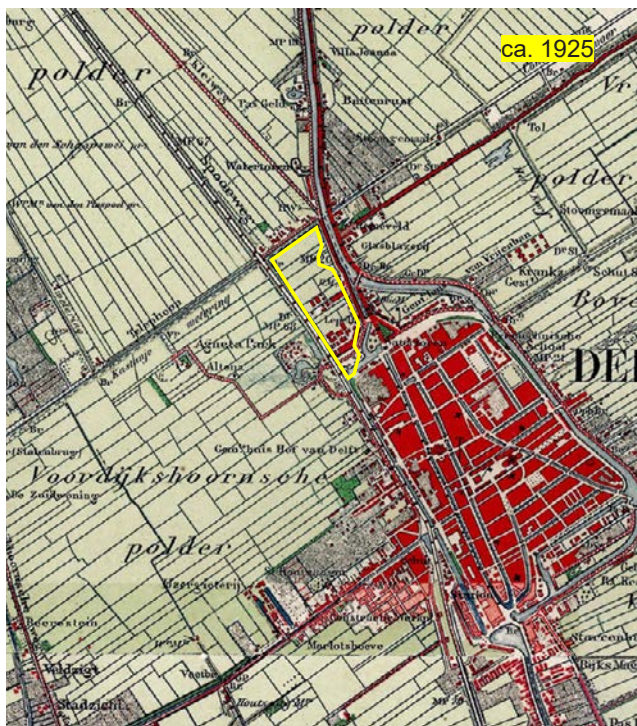
Delft bood de fabriek volop arbeidskrachten, maar hun huisvesting liet in veel gevallen te wensen over. Directeur Jacques van Marken, maar zeker ook zijn vrouw Agneta Matthes, trokken zich het lot van hun werknemers aan. Zij worden daarom gezien als de eerste sociaal ondernemers van Nederland.

Dit was ook uit eigen belang, want de Van Markens waren ervan overtuigd een beter lot voor het personeel

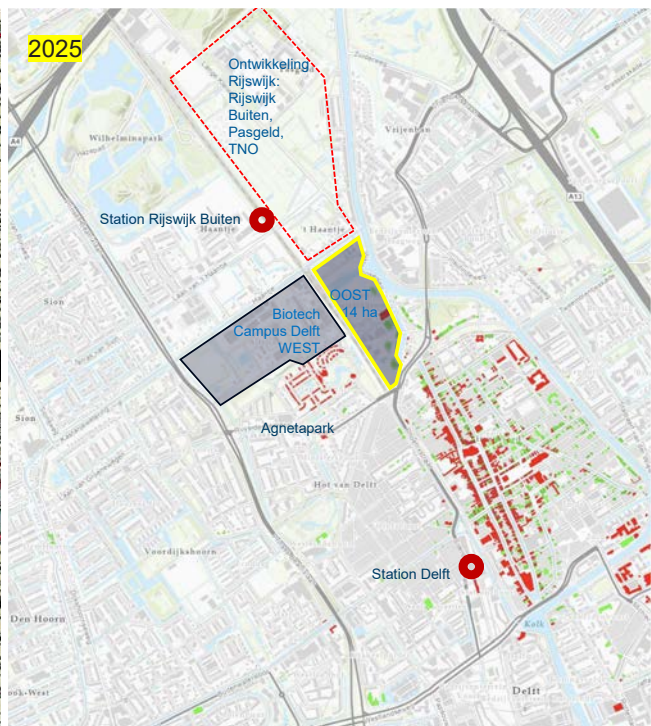
Agneta en Jacques van Marken in hun werkkamer.

Bron: Beeldarchief NG&SF/DSM, Stadsarchief Delft





De ligging van de locatie in de stad in ca. 1925 en honderd jaar later.



uiteindelijk ook bedrijfsmatig meer zou opleveren. Er werden diverse vooruitstrevende experimenten gedaan, zoals winstdeling, ziekenfonds en pensioenvoorzieningen, met wisselend succes. Ook werd gezorgd voor scholing van de kinderen van werknemers en jongeren werd in de fabriek een vak geleerd.

Agneta was de drijvende kracht achter het personeelsbeleid, waar in haar ogen ook het verbeteren van de woonomstandigheden onder viel. Na enkele bezoeken aan arbeiderswoningen, besluiten de Van Markens dat verandering nodig is. Tussen 1882 en 1885 wordt daarom gebouwd aan een wijk voor de eigen werknemers, het Agnetapark. Deze 90 woningen boden meer licht, lucht en ruimte dan in de 19e gebruikelijk was. Jacques en Agneta gingen zelf in het midden van de wijk wonen, in de villa Rust Roest. Tussen 1925 en 1929 is de wijk verder uitgebreid. Tegenwoordig is deze bijzondere wijk aangewezen als rijksmonument, beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch waardevol groen.

Het verpakken van gist. Beeldarchief N.G.&S.F./Gist Brocades, DSM. Collectie dsm-firmenich/Stadsarchief Delft



Ontwikkeling omliggende stad in afgelopen 150 jaar

In het begin van de 20e eeuw zijn de onderwijsinstellingen en industrie in Delft dusdanig gegroeid dat er dringend behoefte is aan meer woningen. Tot aan 1900 was er alleen aan de westkant van Delft grootschalig buiten de binnenstad gebouwd, maar in periode 1900-1940 ontstaan aan alle kanten nieuwe buurten en wijken. Zo ook in de omgeving van de Gistfabriek. Ten zuiden van het Agnetapark verrijst de wijk Hof van Delft en ten oosten van de Vliet ontstaan bedrijventerrein Haagweg en de Indische buurt.

In de eerste jaren na de Tweede Wereldoorlog wordt door gebrek aan grondstoffen weinig gebouwd. In de jaren 50 komt de woningbouw weer langzaam op gang en worden huizen en flats gebouwd in de Ministersbuurt en Kuyperwijk, ten zuiden en oosten van het huidige terrein van dsm-f. Vanaf de jaren 60 groeit Delft sterk, maar met name in het zuiden van de stad. Ten westen van het Agnetapark komt ook nog een klein buurtje met hoogbouw, waarvan de straatnamen verwijzen naar functionarissen van de Gist- en Spiritusfabriek. Met de voltooiing van deze buurt is het gebied rondom het fabrieksterrein vrijwel volgebouwd, alleen aan de andere kant van de gemeentegrens met Rijswijk is nog volop ruimte. Dit verandert in het begin van de 21e eeuw met de bouw van de woonwijk RijswijkBuiten. Als deze wijk gereed is, is de transformatie van het weidegebied naar stedelijk gebied compleet.

Erfgoed op en om de locatie

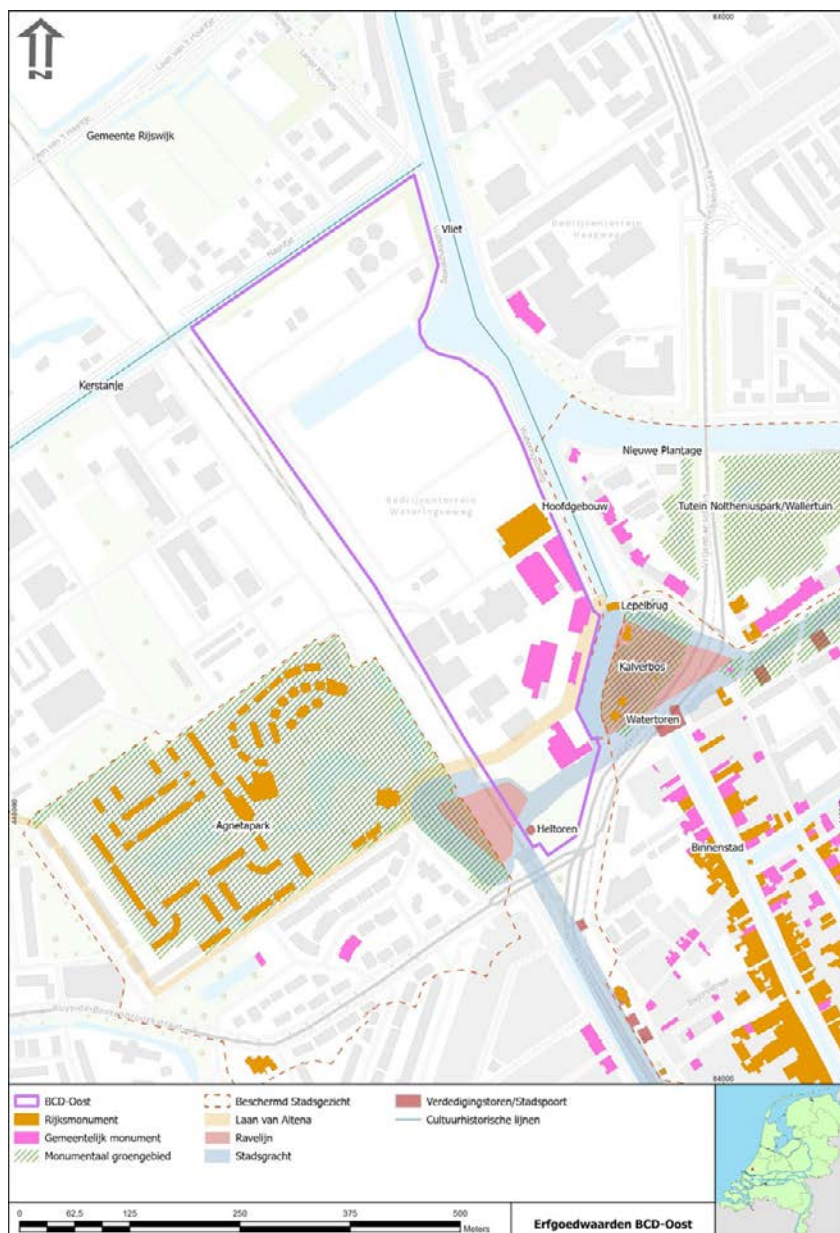
Het gebied is rijk aan erfgoed. De (Delftse) Vliet en Kerstanje zijn cultuurhistorische lijnen die teruggaan naar de middeleeuwse ontginning van het gebied. In de oriëntatie van veel van de gebouwen en de haven is het bijbehorende verkavelingspatroon nog terug te zien. Langs de Vliet liep een jaagpad, de huidige Wateringseweg, waarover in de 16e en 17e eeuw trekschuiten getrokken werden.

Het water ten zuiden van de Lepelbrug liep ooit rond een aarden verdedigingswerk dat voor de Haagpoort lag, dit ravelijn is later het Kalverbos geworden. Eenzelfde verdedigingswerk lag ook in de zuidpunt van het terrein. Hierlangs liep de Laan van Altena, een weg die kasteel Altena (op het westelijk deel van het dsm-firmenichterrein) verbond met Delft. De weg liep ook lang de stadsgracht, die hier nog in de bodem ligt. In de uiterste zuidpunt liggen nog de resten van een middeleeuwse verdedigingstoren, de Heltoren.

Op het terrein staan zeven gebouwde monumenten. Eén rijksmonument, het onlangs gerenoveerde Oude Kantoor, en zes gemeentelijke monumenten. Deze gebouwen hebben de monumentenstatus gekregen vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap en/of cultuurhistorische waarde. Ze vertegenwoordigen de geschiedenis van Van Marken en het industriële erfgoed. Ook buiten het terrein staan kenmerkende monumenten zoals de Watertoren en de Lepelbrug.

Het gebied ligt ingeklemd tussen drie beschermde stadsgezichten; het Agnetapark, de binnenstad en de Nieuwe Plantage. Het Agnetapark is ook beschermd als cultuurhistorisch waardevol groen, net als het Kalverbos, het Tutein Noltheniuspark en de Wallertuin.

De erfgoedwaarden moeten beschermd worden, maar kunnen ook een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het gebied. Het goed benutten van monumenten en historische structuren zorgt dat een nieuwe ontwikkeling kan aansluiten bij de rest van de stad. Erfgoed brengt sfeer en beleving naar de plek, zeker wanneer dit gecombineerd kan worden met water en groen.





Zicht op de gistdroger vanaf de Phoenixstraat.

4. Verhaallijnen voor de toekomst van het terrein

Het vrijkomen van het oostelijk terrein ziet de gemeente als een kans, maar ook verplichting, om na te denken over de toekomst van het terrein. Het is duidelijk dat de huidige stedelijke context niet meer vergelijkbaar is met die van 150 jaar geleden en om een nieuw verhaal vraagt. Omdat de ontwikkeling zich in de beginfase bevindt en gesprekken met dsm-f en provincie nog volop bezig zijn, beperken we ons tot enkele richtinggevende uitspraken over de toekomst van het terrein: over de positie in de stad (openbaar), het programma (gemengd stedelijk) en de betekenis in de regionale verstedelijkingsopgave (langs de Oude Lijn).

Het gebied wordt een openbaar toegankelijk deel van de stad

Het terrein van dsm-f oost ligt prominent in de stad, direct aan de Vliet en naast de binnenstad. De markante skyline met monumentale fabrieksgebouwen, pijpen en de gistdroger tonen zich vanaf belangrijke openbare ruimtes in de stad. Veel Delftenaren hebben hun eigen verhaal bij het fabriekscomplex of herinneren zich de geur van gist die tot niet eens zo lang geleden regelmatig over de stad hing. Hoewel dsm-f oost een centrale ligging heeft in de stad en de gist een belangrijke rol speelt in de stadsgeschiedenis, is het terrein nooit openbaar toegankelijk geweest. Door het vertrek van de gistproductie ontstaat nu de unieke kans dat een 14 hectare groot terrein beschikbaar komt voor herontwikkeling, direct naast het centrum van een compacte, groeiende stad. Het terrein gaat 'van het slot' en wordt – met behoud van de eigen identiteit – een openbaar toegankelijk deel van de stad.

Innovatie en erfgoed vormen de basis voor een nieuw gemengd stedelijk programma

Op deze plek schreven Agneta en Jacques van Marken 150 jaar geleden geschiedenis met succesvolle bedrijven op het vlak van techniek en microbiologie, als eerste sociaal ondernemers in Nederland. Talloze Delftenaren zijn opgegroeid met hun fabrieken zoals de Calvé (Nederlandse Olie Fabriek) en de Gist. De geschiedenis van de Van Markens en de herbestemming van de monumenten vormen een sterke basis voor het onderzoeken van een nieuw gemengd stedelijk programma. De manier waarop de Van Markens hun innovaties combineerden met voorzieningen en woningbouw voor hun personeel is hierbij een inspiratiebron. De nabijgelegen TTH (Taste, Texture & Health) divisie van dsm-f en het Planet B.io ecosysteem, dragen in grote mate bij aan de strategische positie van Delft en de regio in de eiwittransitie en industriële biotechnologie. We streven ernaar om dit gebied in te zetten voor een verdere versterking van het innovatie-ecosysteem. De gemeente wil hierbij nadrukkelijk samenwerken met de provincie Zuid-Holland en zoeken naar een toekomstig programma dat zowel de stad als de regio sterker maakt.

De locatie ligt strategisch aan de Oude Lijn, kan deze verder versterken en een bijdrage leveren aan een toekomstbestendige Zuid-Hollandse metropool

Na bijna 150 jaar afgesloten te zijn van haar omliggende gebieden kan een nieuwe stadswijk ontstaan die bijdraagt aan de stad en daar weer dynamisch onderdeel vanuit maakt. Met de twee treinstations Delft en het toekomstige RijswijkBuiten op loopafstand vormt dsm-f oost een strategische ontwikkellocatie langs de Oude Lijn, een belangrijke drager van de verstedelijking in Zuid-Holland waarop straks sprinters, naast de bestaande intercity's, gaan rijden in een metrofrequentie. De ligging van dit terrein aan de rand van de Delftse binnenstad, aan alle kanten omgeven door stedelijk gebied en met beperkte bereikbaarheid over de weg, vraagt om zorgvuldigheid ten aanzien van voorzieningen en functies die er gehuisvest kunnen worden. Arbeidsextensieve activiteiten zijn niet passend langs de Oude Lijn. Grootschalige activiteiten met hinder voor de omgeving en veel vrachtverkeer kunnen maar in beperkte mate ingepast worden en vragen om zorgvuldige afweging.

5. Vertrekpunten voor de herontwikkeling van dsm-f oost

De komende tijd onderzoekt dsm-f de haalbaarheid van verschillende scenario's voor de toekomst van het oostelijk terrein. Met het oog op dit proces zijn hieronder gemeentelijke vertrekpunten geformuleerd die worden meegegeven aan dsm-f, zonder al gedetailleerde uitstpraken te doen over dichtheid, programma, enz. Deze meer gedetailleerde uitgangspunten worden opgesteld en aan dsm-f meegegeven in een latere fase van het proces. Ook hierbij de kanttekening dat voor functieveranderingen zowel besluitvorming bij de provincie als de gemeente noodzakelijk is.

1. Maak een integraal plan voor het hele oostelijke terrein

In alle scenario's is het van belang dat een integraal plan gemaakt wordt voor het hele gebied met samenhangende keuzes ten aanzien van o.a. de ruimtelijke opzet en ontsluiting.

2. Denk na over een strategie voor de tijdelijkheid

3. Maak het gebied toegankelijk

Open het gebied naar de omliggende stad door het toevoegen van stedelijke functies en het maken van of voorsorteren op nieuwe verbindingen. Bijvoorbeeld het doortrekken van de kade langs de Watertorengracht naar de Wateringsevest en binnenstad. Onderzoek verschillende varianten voor ontsluiting per voet, fiets, openbaar vervoer en auto. Betrek hierbij ook opties via de westzijde van de Biotech Campus Delft. Auto- en vrachtauto ontsluiting kan niet (meer) via de Wateringseweg (het jaagpad) plaatsvinden. Er is een nieuwe ontsluitingsstructuur nodig, waarbij het gebied minimaal tweezijdig wordt ontsloten. Er is druk op de omliggende gebieden waardoor vrachtauto's niet op grote schaal door de verstedelijkte gebieden kunnen worden afgewenteld. Geef rekenschap van de visie Kalverbos en de geplande aanpassingen aan de Wateringsevest.¹

4. Onderzoek de bebouwingsdichtheid

Het binnenstedelijke karakter van deze locatie, met twee stations en binnenstad op loopafstand, levert een goede basis voor een dicht, stedelijk programma met een mobiliteitsprofiel dat maximaal op lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit is gebaseerd. Een zorgvuldige studie naar de maximale bebouwingsdichtheid en hoogteopbouw is wel nodig, onder meer vanwege de ligging tussen drie beschermde stadsgezichten. De maximale bouwhoogte in het vigerend omgevingsplan is 25 m, op drie plekken is een hoogteaccent van maximaal 40 m mogelijk. Houd bij het onderzoeken van de dichtheid en bouwhoogten rekening met de molenbiotop en het bestaande stadsilhouet.

5. Onderzoek wat een goede mix van functies is voor dit gebied

Kijk hierbij naar het gebied zelf in combinatie met de omliggende gebieden. Breng in beeld welke kansen en samenwerkingsmogelijkheden een transformatie van het oostelijk terrein biedt voor (doorgroeende bedrijven) uit het westelijk deel van de Biotech Campus Delft en voor de verdere ontwikkeling van het Innovatiedistrict Delft. Houd rekening met de uitgangspunten van de Ruimtelijk Economische visie Delft 2030 en het daarbij behorende vigerende actieprogramma². Geef weer hoe betaalbare bedrijfsruimte voor pioniers onderdeel wordt van deze gebiedsontwikkeling. Onderzoek het huisvesten van tech georiënteerde innovatieve (maak)bedrijven die een belangrijke bijdrage leveren aan het innovatie-ecosysteem van Delft. In het scenario waarin woningen worden toegevoegd op het terrein gelden de uitgangspunten uit de Woonvisie³ voor o.a. betaalbaarheid. Dit resulteert in een woonprogramma met ten minste tweederde deel betaalbare woningen, waarvan minimaal de helft sociale huurwoningen door corporaties (exclusief eventuele studenten-huisvesting).⁴ Onderzoek de inpassing van een maatschappelijke of culturele functie van 10.000 m² bvo.

6. Herbestem de monumentale bebouwing en onderzoek de erfgoedwaarden in brede zin

Alle (zeven) monumenten waaronder het voormalige hoofdgebouw en het tapgebouw worden ingepast en herbestemd in het nieuwe plan, sloop is geen optie. Aanpassingen aan de gebouwen zijn denkbaar, met name als deze het toekomstig behoud en gebruik bevorderen, zonder dat deze afbreuk doen aan het monumentale karakter van het pand. Archeologische vindplaatsen in het gebied blijven bij voorkeur in de bodem behouden en beschermd. Indien dit niet mogelijk is of wanneer andere belangen prefereren, moeten de archeologische resten worden veiliggesteld door middel van onderzoek. De rijke geschiedenis van dsm-f en haar voorgangers kan een goede inspiratie zijn voor het ontwerp van het gebied. Zoek aansluiting met de historische binnenstad

² [Actieprogramma REV 2024-2026](#)

³ [Woonvisie Delft 2023-2028 \(raadsinformatie.nl\)](#)

⁴ Ter info: onder betaalbare woningen wordt verstaan (volgens het Rijk en regionaal vastgestelde definities):
Sociale huur (maximaal €900,07, prijspeil 2025)
Middenhuur (maximaal €1184,82, prijspeil 2025)
Betaalbare koop (maximaal €405.000, prijspeil 2025)

¹ [Toekomstvisie Kalverbos - definitieve versie 090522 \(raadsinformatie.nl\)](#)

en houd rekening met de voormalige loop van de stadsgracht en Laan van Altena. Houd ook rekening met erfgoedwaarden in de directe omgeving van het gebied, zoals monumenten in de omgeving (Lepelbrug, watertoren), cultuurhistorisch groen (o.a. Kalverbos) en het Agnetapark.

7. Ontwerp een hoogwaardige en op de toekomst voorbereide openbare ruimte

Een binnenstedelijke locatie in een compacte stad als Delft vraagt om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte die groen en inclusief is en uitnodigt tot ontmoeting en wandelen: ontwerp vanuit het water, de beplanting/biodiversiteit, de voetganger en de fietser. De nieuwe structuur van het gebied houdt rekening met wat klimatologisch op ons af komt en sorteert voor op een geleidelijke en aanpasbare ontwikkeling van het plangebied. Onderzoek de nieuw benodigde aansluitingen op de stedelijke nutssystemen met daarbij de benodigde ruimte in de ondergrond. Parkeeroplossingen voor fiets en auto zijn hoogwaardig en niet op maaiveld gesitueerd. Onderzoek de inpassing van een centrale parkeervoorziening (hub) die voor meerdere functies kan worden gebruikt en houdt hierbij rekening met een overcapaciteit (300 parkeerplaatsen) ten behoeve van een verdere autoluwe binnenstad. In de planvorming is het van belang rekening te houden met de noodzakelijke aanpassing van de openbare ruimte als gevolg van de ontwikkeling (binnen en buiten het ontwikkelplot) om de connectie, impact op de bestaande stad en het beheer te waarborgen. Bijvoorbeeld aanpassingen van wegen, civiele kunstwerken en/of over te dragen openbare ruimte (onder- en bovengronds).

8. Leg de basis voor een duurzame gebiedsontwikkeling

De gemeente hecht veel waarde aan een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling, zowel bij de ontwikkeling als het gebruik van het terrein. Het ambitieniveau en nadere uitgangspunten zullen in de vervolgfase worden bepaald. Voor bepaalde thema's, die ruimtelijk veel impact hebben zoals klimaatadaptatie en volwaardige groenstructuren is het van belang om hier vanaf de eerste stedenbouwkundige schetsen rekening mee te houden. Een belangrijke onderzoeksvraag is bijvoorbeeld hoe het gebied energieneutraal ontwikkeld kan worden, en wat de potentie van het gebied is met betrekking tot energie. Neem ook vanaf het begin milieuthema's zoals geluid mee in het zoeken naar een optimale stedenbouwkundige inrichting en goede leefkwaliteit.

9. Onderzoek de milieutechnische haalbaarheid

Verken verschillende scenario's om de milieueffecten in beeld te brengen, voor de beoogde transformatie én voor de omgeving. Het gaat hierbij zowel om de leefkwaliteit voor omwonenden als het in stand houden van

bestaande bedrijvigheid op BCD West. Hierbij gelden in ieder geval de volgende aandachtspunten:

- Bij het milieuonderzoek voor het scenario met woningen op Oost moet worden uitgegaan van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden op West. Het omgevingsplan voor DSM is flexibel en biedt ruime uitbreidingsmogelijkheden op West (o.a. voor Centriënt en de proeffabriek). Bij het onderzoek moet hiervan uit worden gegaan (niet van de feitelijke of vergunde situatie)
- Aanpassing van het omgevingsplan op West kan noodzakelijk zijn om woningbouw op Oost mogelijk te maken (het omgevingsplan biedt nu bijvoorbeeld de mogelijkheid voor Centriënt om uit te breiden richting de nieuwbouwlocatie).
- De bedrijven op West moeten niet worden belemmerd door woningen op Oost.
- De woningbouwlocatie moet worden gedezoneerd. Bedrijfslocaties op Oost blijven onderdeel van het gezoneerde terrein. Binnen de zone moet geluidruimte gereserveerd worden voor de nieuwe bedrijven op Oost.
- Bij woningbouw moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Bij nieuwe bedrijven mag geen sprake zijn van onaanvaardbare hinder van de activiteiten op West (o.a. geur).
- Bij het milieuonderzoek naar de haalbaarheid moet uitgegaan worden van het maximale geluid inclusief de geluidruimte voor de nieuwe bedrijven op Oost
- Het uitgangspunt ten aanzien van geluid is dat de nieuwe woningen buiten de geluidzone (de 50 dB(A)-contour) komen te liggen. Als uit onderzoek blijkt dat dit niet haalbaar is moet overleg plaatsvinden.
- Er loopt een beroepsprocedure over de huidige milieuvergunning. Daarbij gaat het o.m. om de wijze waarop geur is begrensd. Bij het milieuonderzoek en de aanpassing van de vergunning (w.o. de aanpassing voor Centriënt) moet hiermee rekening gehouden worden. Er is afstemming nodig over de uitgangspunten van het milieuonderzoek en de milieuvergunning. De wijze waarop de contouren in de huidige vergunning zijn begrensd is niet akkoord.

Een overzicht van het gemeentelijk beleid t.a.v. bouwen is hier te vinden:

[10 principes voor bouwen | Gemeente Delft](#)

