

Auteur

Marcel

Bayer

Gebiedstransformatie Schieoevers, Maakstad aan de Schie, testcase voor samengaan werken en wonen

Delft pioniert met woningbouw in bedrijventenzone

Veel ogen van gebiedsontwikkelaar Nederland zijn gericht op hoe de toekomstige gemengde werk-woonwijken Kabeldistrict en Nieuwe Haven aan de Delftse Schie vorm gaan krijgen. Twee karakteristieke, goed bereikbare locaties, dicht bij het kenniscluster van TU Delft en de historische binnenstad; beide met veel potentie om sfeervolle nieuwe buurten te worden. Maar wel midden tussen een dertigtal bedrijven. In het bestemmingsplan is per gevestigd bedrijf de milieuruimte aangegeven. Een unicum, zeggen betrokkenen en in die zin preluderend op de Omgevingswet. Nu de gemeenteraad het plan heeft vastgesteld, is het wachten of alle bedrijven daadwerkelijk in de nieuwe ontwikkeling meegaan.

Schieoevers Noord speelt met de 6.500-7.500 nieuwe woningen die er gaan komen een belangrijke rol in de woningbouwopgave van 15.000 woningen die Delft zichzelf tot 2040 heeft gesteld. Temeer daar het gemeentebestuur heeft aangegeven dat er 10.000 nieuwe banen in de stad bij moeten komen. “We zien deze ontwikkeling als een integrale opgave. De mensen die er in de toekomst bij komen, willen we het liefst in de stad ook een baan bieden. Het mooist zou zijn in het gebied waar ze wonen. Zo koppelen we deze gebiedsontwikkeling aan de

mobiliteitstransitie die we de komende periode gaan doormaken”, vertelt Fidan Bulut, programmadirecteur Schieoevers bij de Gemeente Delft. “Wat je zo min mogelijk wilt als stad is dat er nog meer mensen ’s-morgens de stad uitgaan om elders te werken om ’s-avonds weer terug te komen.”

Het zijn qua locatie twee heel aantrekkelijke gebieden die in de eerste fase van de transformatie worden aangepakt. Verreweg de meeste woningen zullen komen in Kabeldistrict: 3.200 tot 3.500. Dit gebied, meest zuidelijk en vlakbij station



Overzicht Schieoevers in zuidelijke richting, met rechts het terrein van de Nederlandse Kabelfabriek met de oude Schiehallen nog net zichtbaar. Op de achtergrond het viaduct van N470. Beeld Remco Remeijer

Delft Campus, moet een robuust stedelijk uiterlijk krijgen. Voortbordurend op de industriële geschiedenis die hier met de productiehallen van de Nederlandse Kabelfabriek nog voortleeft. Ranke hoogbouw zal met name plaatsvinden aan de randen, alhoewel ervoor wordt gezorgd dat er geen ‘muur’ ontstaat. Het stedenbouwkundig karakter zal nadrukkelijk ‘open’ blijven met autoluwe binnenruimten tussen de bebouwing, veel groen en ruimte voor ontmoeten. Dat geldt ook voor Nieuwe Haven, meer noordelijk gelegen, tegen de TU-campus aan. Daar zorgt een oude insteekhaven voor een lang waterfront waar met name appartementen zijn gepland.

Begrip

De ondernemers in Schieoevers Noord stonden eerst niet te trappelen over het plan om woningen te bouwen zo dicht bij hun bedrijven. “Wonen en werken combineren. Ondernemers zagen dat meteen als beperking van hun bedrijfsactiviteiten. Het overheersende sentiment was: typisch weer zo’n plan van de gemeente, waarover totaal niet is nagedacht en gesproken met betrokken ondernemers. Daar gaan we niet in mee”, aldus schetst Nils Eekhout, voorzitter van Bedrijvenkring Schieoevers (BKS), de houding zo’n vijf jaar geleden. In het gesprek met de gemeente en de betreffende ontwikkelaars, AM voor Nieuwe Haven en Amvest samen met Kondor Wessels voor Kabeldistrict, kwam er

meer begrip voor de positie van de gemeente. Eekhout: “De afgelopen jaren hebben we elkaars standpunten beter leren kennen. De basishouding blijft: liever niet, we willen dit volledig werkgebied houden. Maar we zien in dat we in de stad moeten verdichten om niet steeds weer nieuwe woonwijken in het weiland te hoeven bouwen.”

Geld Woningbouwimpuls voor Kabeldistrict zette druk op de planvorming

De ondernemers gingen de gebiedsontwikkeling ook zien als kans om het gebied voor bedrijven toekomstbestendiger te maken. We zagen in dat het gebied wel een opknapbeurt kon gebruiken, zeker met het oog op duurzaamheid en klimaatverandering. In een convenant met de gemeente werden vervolgens de uitgangspunten vastgelegd. De woningbouw mocht niet ten koste gaan van de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven en groei moest mogelijk blijven. “Elk niet groeiend bedrijf is een dood bedrijf, zeg ik altijd. Ook willen we graag dat er ruimte komt voor nieuwe bedrijvigheid, vooral voor doorgroeiers vanuit de TU Delft. De gebiedsontwikkeling kan zo bijdragen aan versterking

van het ecosysteem van de hightech maakindustrie in het zuidoosten van de stad.”, aldus Eekhout.

De gemeente heeft dat signaal opgepakt. Er kwam een visie op de sociale en economische ontwikkeling van de stad. En er is een keuze gemaakt voor ‘slechts’ drie kerngebieden voor verdichting tot 2030: het stationsgebied Delft Campus, Kabeldistrict en Nieuwe Haven. Bulut: “Dat heeft te maken met de capaciteit en middelen die we als gemeente hebben. Maar ook met de onrust die was ontstaan. Bedrijven werden regelmatig benaderd of ze te koop waren. De gemeenteraad heeft nadrukkelijk aangegeven dat de rust bij de bedrijven moest terugkeren. We begrijpen heel goed hoe het bij ondernemers overkomt als je telkens weer met nieuwe plannen komt. Dat roept meteen een reactie op van: jullie willen ons weg hebben. Het heeft even geduurd voordat we aan hen konden duidelijk maken dat we werk in de stad erg belangrijk vinden. We hadden al op het netvlies dat dit gebied mooi aansluit op de campus van de TU met z’n incubators. Ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid is van groot belang voor onze economische structuur. Nu hebben we in de plannen voor Schieoevers Noord ook voorzien dat er ruimte voor onderwijs komt, zoals voor basisonderwijs, MBO en VMBO, naast ruimte voor maakindustrie. Het moet écht een dynamisch werk-woongebied worden, liefst voor mensen die er komen leren en werken, en van naburige wijken als Voorhof en Tanthof.”

Het moet een dynamisch werk-woongebied worden voor mensen die er wonen én werken

Milieuruimte

De toewijzing van 7,8 miljoen euro uit de Woningbouwimpuls voor Kabeldistrict zette de nodige druk op de ketel om de planvorming voor eind dit jaar af te ronden. Dat is immers de voorwaarde van deze Rijkssubsidieregeling, gericht op het versnellen van de bouw van betaalbare woningen. In Kabeldistrict is die bijdrage van belang voor de realisatie van sociale woningbouw, studentenhuisvesting en betaalbare bedrijfsruimte.

Dat hield ook in dat het bestemmingsplan nog onder het oude planologische regime moest plaatsvinden, op basis van de Crisis- en herstelwet. De Omgevingswet gaat meer beleidsruimte bieden voor functiecombinaties maar aangezien niemand nog weet hoe dat er precies uitziet, was het voor de gemeente én de ontwikkelaars van belang om voor het eind van dit jaar het bestemmingsplan klaar te hebben. Om dat te halen, schakelde de gemeente Antea Group in.



Impressie van de Kabelgoot, de promenade in het toekomstige Kabeldistrict. Beeld Kabeldistrict | Amvest-Kondorwessels Vastgoed

“Meest vernieuwend voor ons was dat voor dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte de milieuregels per locatie konden worden opgenomen”, vertelt Annemarie Hartman. Ze is namens Antea projectleider bestemmingsplan Schieoevers Noord. Haar collega Maaïke Winkel deed de juridische aspecten en legt uit hoe de integrale werkwijze volgens de Crisis- en herstelwet en straks met de Omgevingswet juridisch is te verankeren. “Je kunt daarmee wonen en werken op elkaar afstemmen door precies aan te geven waar welke milieubelasting maximaal is toegestaan.” Een opmaat naar de verdichtingsopgave, en vooral het combineren van bedrijvigheid en wonen in stedelijk gebied dus.

Milieu, stedenbouw en planologie gingen gelijk op en zijn integraal meegenomen

Anderhalf jaar is onderzoeks- en adviesbureau Royal HaskoningDHV bezig geweest, samen met de gemeente en de bedrijven, om in kaart gebracht wat de milieubelasting nu is en welke ruimte men de komende tijd denkt nodig te hebben. Dit hele proces heeft parallel gelopen aan het opstellen van het bestemmingsplan. Best een puzzel, zegt Hartman. “Milieu, stedenbouw en planologie gingen gelijk op, en zijn meteen integraal meegenomen. Wat uit het milieuonderzoek kwam, had direct effect op het ontwikkelperspectief. Dus daar moesten de ontwikkelaars weer naar kijken. Voortdurend moesten we schakelen tussen de sporen. Dat was ingewikkeld en boeiend. Ik denk dat je daardoor uiteindelijk sneller gaat. Het is geen lineair proces waarin je eerst het ene afrondt en dan met het andere begint. Je moet sneller denken, omdat er veel tegelijkertijd gebeurt dat invloed heeft op weer andere onderdelen van het planproces.”

Gebiedscommissie

Programmadirecteur Bulut denkt dat het niet meer anders kan dan werken met meerdere sporen tegelijkertijd. “Er zijn zoveel aspecten waar je rekening mee moet houden en dilemma’s waar je een oplossing voor moet bedenken. Je doet dat ten eerste niet alleen. De ontwikkelaars zijn daar heel druk mee geweest, met een eigen projectteam dat voortdurend rekent en tekent. Ten tweede houdt alles verband met elkaar. Voor ons als gemeente moet je de lijntjes kort hebben met zowel de beleidsambtenaren als met het college en de gemeenteraad om waar nodig besluiten te nemen zonder afbreuk te doen aan de gewenste kwaliteit van het gebied. Daarnaast zijn er veel andere spelers die van belang zijn zoals de BKS maar ook de provincie, TU, NS en Prorail. Alleen komen we er niet.”

Tijdens de vergadering op 18 oktober jl. stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Schieoevers Noord vast. In de aanloop daar naartoe voelden de ondernemers zich toch onder druk gezet. Ze hadden nauwelijks de tijd om het plan en bijlagen, samen zo’n 6.700 pagina’s, goed door te nemen. Ze maken zich zorgen over de zorgvuldigheid door de snelheid waarmee moest worden gewerkt.

Ruimtelijk econoom Gilbert Bal van Roots Beleidsadvies, door Bedrijvenkring Schieoevers ingehuurd, geeft aan dat de discussie met bedrijven over hun milieu-impact afgelopen jaren soms wat is verengd naar alleen geluid. “Dat is natuurlijk slechts een van de milieuaspecten. Ondernemers moesten zelf aangeven als ze andere vormen van milieu-impact wilden inbrengen. Maar een paar hebben dat gedaan. Waardoor de plannen, zoals ze er nu liggen, voornamelijk zijn afgestemd op het voorkomen van geluidsoverlast.”

Voorzitter Eekhout bevestigt dat sommige ondernemers zich inderdaad ingeperkt voelen. “Kijk, je kunt het hebben over de ruimte voor de komende jaren, maar als je naar de ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar kijkt dan hebben veel bedrijven een groeicurve in de vorm van een hockystick doorgemaakt; soms van meer dan 20 procent per jaar. Stel je voor dat die lijn straks, als de energiecrisis achter de rug is, weer doortrekt. Dan is het nog maar de vraag of je daarmee op deze plek uit de voeten kunt.”

Nu de provincie heeft aangegeven geen bewaren te hebben tegen het bestemmingsplan en niets publicatie van het raadsbesluit meer in de weg staat, kunnen individuele ondernemers naar de bestuursrechter stappen. Eekhout sluit dat niet uit.

Bulut zegt dat het voor de gemeente nu inderdaad afwachten is. Ondertussen wordt wel verder gewerkt aan de planonderdelen waar de gemeente voor verantwoordelijk is, zoals de ontsluiting van het gebied met onder meer een nieuwe fiets- en voetgangersbrug die Kabeldistrict verbindt met de campus.

“Verder is overduidelijk dat we een vorm van structureel overleg en afstemming met ondernemers, ontwikkelaars en straks bewoners moeten inbouwen. Vanuit verschillende hoeken wordt gedacht aan een soort gebiedscommissie. Je moet dit toch met elkaar doen. Ook gericht op de toekomst, als we de rest van Schieoevers Noord gaan aanpakken”, aldus Bulut. Het blijft een heikel punt. Ook al is er bouwtechnisch en qua oriëntatie van de nieuwbouw veel mogelijk, alle betrokkenen geven aan dat er spanningen kunnen ontstaan als bewoners toch gaan klagen over overlast. Verdere afspraken over de uitvoering zullen daarom sowieso nodig zijn. ■