

College van B&W Delft
Ruimte en Economie Advies
Postbus 78
2600 ME Delft

Datum: 5 maart 2018

Betreft: Zienswijze Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) op concept Notitie
Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Schieoevers-Noord

Geacht College van B&W,

Op 25 januari jl. heeft u de concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Schieoevers Noord formeel ter inzage gelegd. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om op deze NRD te reageren. Onze reactie richt zich daarbij op zowel de onderzoeksmethodiek als het participatieproces zoals dit in de NRD wordt voorgesteld. Wij hopen dat onze zienswijze aanleiding geeft om in zowel de onderzoeksmethodiek als het participatieproces wijzigingen aan te brengen.

Zienswijze op de onderzoeksmethodiek

Met betrekking tot de onderzoeksmethodiek reageren wij achtereenvolgens op de ambities, referentiesituatie en programmascenario's zoals die in resp. hoofdstuk 2, 4 en 5 van de NRD zijn beschreven.

Ambities

In de concept NRD d.d. 31 oktober 2017 zijn met betrekking tot de transformatieopgave van Schieoevers-Noord vijf ambities opgesteld. Nog los van de vraag of wij deze ambities met u delen, geeft de huidige beschrijving van de ambities veel ruimte voor (verschillen in) interpretatie. Bovendien is het maar zeer de vraag of de beschreven ambities met elkaar kunnen worden verenigd.

Hoewel wij begrijpen dat het MER-onderzoek in belangrijke mate is gericht op het onderzoeken van het haalbare ambitieniveau voor de transformatieopgave¹, hadden wij juist vanuit die optiek graag gezien hoe verschillende ambities tegen elkaar worden afgewogen als deze niet (volledig) met elkaar verenigbaar blijken te zijn. Wij refereren daarbij graag ook aan de richtlijnen van het Kenniscentrum InfoMil voor de inhoud van een NRD. Dit kenniscentrum geeft aan dat zeker bij strategische plannen waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is geweest – zoals de geüpdatete Gebiedsvisie Schieoevers 2030 uit 2010 – het nodig is om keuzes goed te beschrijven.² Wij vinden dat de NRD op dit punt tekort schiet en zouden graag zien welke prioriteitstelling er in ambities wordt aangebracht als uit het MER-onderzoek blijkt dat ambities inderdaad niet (volledig) met elkaar verenigbaar zijn. Het zal u niet verbazen dat wij bij een dergelijke prioriteitstelling graag de tweede ambitie (ruimte voor bedrijvigheid) de hoogste prioriteit toekennen, op korte afstand gevolgd door een goede bereikbaarheid (ambitie 4) en een hoge mate van duurzaamheid (ambitie 5). Waarbij wij overigens met klem vragen om voldoende aandacht te hebben voor een goede autobereikbaarheid van het gebied.³

Een kleiner, maar tevens belangrijk punt met betrekking tot de ambities is de beschrijving van de tweede ambitie. Hierin wordt gesproken over het behouden van de bedrijvigheid die aansluit bij het karakter van het bedrijventerrein. Om vervolgens aan te geven dat dit karakter geleidelijk verandert. In de derde alinea

¹ Anlea (2017), Notitie reikwijdte en detailniveau Schieoevers Noord te Delft, pagina 4.

² www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/mer/praktijkhandreiking/reikwijdte/uitgebreide/inhoud-notitie/

³ Bij de onderzoeksthema's in paragraaf 5.5 van de concept NRD wordt onder het kopje bereikbaarheid expliciet aangegeven dat er wordt uitgegaan van minder autogebruik en wijzigingen in de modal split. Wij zouden graag zien dat deze verwachting wordt onderbouwd en dat daarbij wordt aangegeven welke maatregelen worden getroffen om ervoor te zorgen dat bedrijven met een hoge (vracht)verkeer aantrekkende werking niet worden beknot in hun bedrijfsvoering.



wordt vervolgens gerefereerd aan het onderzoek naar de behoefte voor milieucategorieën. Dit onderzoek⁴ is inmiddels afgerond en heeft enerzijds verduidelijkt dat er een betrekkelijk klein aantal HMC- en/of watergebonden bedrijven op Schieoevers-Noord gevestigd is. Anderzijds wijst het onderzoek op het feit dat er op Schieoevers-Noord veel bedrijven zijn die niet formeel een HMC-status hebben of gebruiken, maar wel op een andere manier gebaat zijn bij voldoende hinder-ruimte. Bijvoorbeeld doordat zij een hoge (vracht)verkeer aantrekkende werking hebben of omdat de aanwezige milieuruimte een bepaalde mate van zekerheid geeft voor een eventuele uitbreiding of groei van bedrijfsactiviteiten in de toekomst. In onze optiek passen deze bedrijven goed bij het toekomstige karakter van Schieoevers-Noord. De NRD geeft op dit punt echter geen duidelijkheid. Wij zouden dan ook graag zien dat in de beschrijving van de ambitie "Ruimte voor bedrijvigheid passend bij het karakter van Schieoevers Noord" expliciet wordt aangegeven dat er ruimte zal zijn voor bedrijven die gebaat zijn bij voldoende hinderruimte; ook op Schieoevers-Noord.

Een laatste punt met betrekking tot de ambities is de beschrijving van de eerste en de derde ambitie. Ook deze geven veel ruimte voor verschillen in interpretatie. Hoewel er in de beschrijving van de eerste ambitie wordt gepleit voor balans, wordt bij de derde ambitie gesproken over het opzoeken van de randen van het acceptabele. Dit sluit aan op de opmerking op pagina 8 van de concept NRD dat op Schieoevers-Noord zal worden gezocht naar de grenzen van intensivering. Wij vragen ons hierbij nadrukkelijk af in wiens belang dit is. Zowel voor de huidige bedrijven als voor eventuele toekomstige bewoners lijkt het ons niet gewenst om te zoeken naar de 'grenzen van het acceptabele'. Wij komen hierop bij onze opmerkingen op de programmascenario's nog op terug.

Referentiesituatie

Onze tweede groep opmerkingen richt zich op de referentiesituatie zoals die op pagina 20-21 van de concept NRD is beschreven. In het MER-onderzoek is deze referentiesituatie essentieel, omdat de milieueffecten van de programmascenario's additioneel op deze referentiesituatie in beeld worden gebracht.

De NRD beschrijft de referentiesituatie als "de situatie in de toekomst, ervan uitgaande dat alle nu reeds vastgestelde autonome ontwikkelingen gerealiseerd zijn, behalve de in het MER te onderzoeken voorgenomen activiteiten (de geleidelijke transformatie van Schieoevers Noord)." Onze vraag is wat hierbij precies wordt bedoeld met de reeds vastgestelde autonome ontwikkelingen. In het voorgaande wordt aangegeven dat de autonome ontwikkeling alle ontwikkelingen en activiteiten omvat die met enige zekerheid zullen plaatsvinden. Het gaat daarbij volgens de NRD om "vastgestelde plannen en projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden." Als hiermee de projecten en plannen uit paragraaf 4.3 worden bedoeld, geldt dit hoogstens voor de ontwikkeling van Station Delft-Zuid, al geldt ook daarbij dat op onderdelen nog belangrijke besluitvorming moet plaatsvinden.

Kortom, wij zouden graag in de NRD zien welke plannen en projecten precies onderdeel uitmaken van de referentiesituatie en op welke manier.

Programmascenario's

De derde groep opmerkingen richt zich op de programmascenario's. Op basis van deze programmascenario's wordt de potentiële ontwikkelruimte voor Schieoevers-Noord bepaald. De bouwstenen van de scenario's zijn de functiemengingsindex (FMI) en de floor space index (FSI).

Onze bezwaren richten zich in de eerste plaats op de wijze waarop de functiemengingsindex (FMI) in de MER wordt ingezet. Wij vinden het op zich logisch dat

⁴ Stec Groep (2018), Transitie langs de Delftse Schie; Effecten van transformatie op de ruimtevraag naar bedrijventerrein.

deze door het PBL ontwikkelde index wordt ingezet om de mogelijkheden voor de realisatie van een gemengd gebied te onderzoeken. In die index wordt een gebied echter als gemengd getypeerd bij een FMI tussen de 20 en 80. Wij begrijpen niet waarom hiervan in de MER wordt afgeweken. De enige motivatie die hiervoor in de NRD is opgenomen, betreft dat er met een FMI van respectievelijk 20 en 80 "maar net sprake is van een gemengd gebied". Wij vinden deze onderbouwing (te) summier en stellen concreet voor om in de programmascenario's (ook) een FMI van 80 als uiterste te hanteren (zie ook hierna).

Daarnaast begrijpen wij niet dat bij de vormgeving van de scenario's nu ook een scenario is geformuleerd dat de realisatie van een monofunctioneel woongebied benadert (FMI van 30). Vanuit het bedrijfsleven is de uitdrukkelijke wens geformuleerd dat wonen ondergeschikt blijft aan werken.⁵ Vanuit dat oogpunt stellen wij voor om in een scenario waarbij het woningbouwprogramma wordt gemaximaliseerd een maximale FMI van 55 te hanteren (zie ook hierna).

Een ander punt betreft de omgang met de floor space index (FSI). Het voorstel om in de programmascenario's uit te gaan van een maximale FSI van 3 op wijkniveau vinden wij buitenproportioneel. Dit staat immers ver af van de huidige praktijk (FSI van 0,7) en zou het karakter van Schieoevers-Noord compleet veranderen. Een dergelijke intensivering van het grondgebruik zou bovendien voor Delftse begrippen ongekennd zijn. Ter vergelijking: de FSI in Delft bedraagt gemiddeld 0,6 en de Delftse buurt met de hoogste FSI (Centrum-Zuidwest) heeft een FSI van 1,6.⁶ Op wijkniveau is er in Delft maar één wijk met een hogere FSI dan 1,0 en dat is de binnenstad met een FSI van 1,1. Zelfs in Rotterdam is er maar één buurt met een FSI hoger dan 3 (Kop van Zuid met een FSI van 3,2), terwijl daar de wijk met de hoogste FSI Rotterdam-Centrum is met een FSI van 1,8.⁷ Ook in die zin is een FSI van 3 op wijkniveau dus ongekennd. Wij stellen daarom voor om in de programmascenario's uit te gaan van een maximale FSI van 1,1 op wijkniveau. Op die manier is het gebied hoogstens een 'uitloper' van de binnenstad en vormt het qua intensiteit geen (te) grote barrière tussen Voorhof (FSI van 0,7) en de TU-Campus (FSI van 0,9). Bovendien is er met een maximale FSI van 1,1 nog steeds sprake van een duidelijke intensivering van het grondgebruik en blijft er ruimte voor de meer ruimte-extensieve maakindustrie.

Een derde punt is de directe koppeling tussen woningen en arbeidsplaatsen in de programmascenario's, gecombineerd met het uitgangspunt om qua FMI 30 en 70 als uitersten te hanteren. Dit zorgt ervoor dat ook in het scenario 'maximaliseren arbeidsplaatsen' minimaal circa 850 woningen Schieoevers-Noord worden ontwikkeld. En dan is er nog geen enkele extra arbeidsplaats in het gebied ontstaan. Op het moment dat er wel extra arbeidsplaatsen ontstaan, gaat dit door de koppeling met woningen altijd gepaard met extra woningen. En die woningen beperken op hun beurt weer de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven. De koppeling tussen woningen en arbeidsplaatsen is in het scenario maximaliseren woningbouwprogramma minder relevant. Want met een FMI van 30 kunnen bij een gelijkblijvend aantal arbeidsplaatsen zo'n 4.700 woningen in het gebied worden toegevoegd. En als er dan toch extra arbeidsplaatsen ontstaan, ontstaat er in dit scenario ook extra ruimte voor woningen. Stel, dat als gevolg van de ambitie uit de ruimtelijk-economische visie⁸ op Schieoevers-Noord 1.000 extra arbeidsplaatsen ontstaan (1/3^{de} van de ambitie voor Schieoevers als geheel), dan geeft het scenario maximaliseren woningbouwprogramma al de mogelijkheid voor de realisatie van 7.000 woningen in het gebied. Een intensivering die bizar lijkt, maar door de maximale FSI van 3,0 op wijkniveau (zie hiervoor) in potentie gereali-

⁵ Roots Beleidsadvies (2017), Economische visie Schieoevers 2030, pagina 5.

⁶ PBL (2018), Ruimtelijke dichtheden en functiemenging in Nederland (nog te verschijnen). Gebaseerd op o.a. BAG versie 1 maart 2017, CBS wijk-buurtgrenzen van 2015 en NEN 9300.

⁷ PBL (2018), Ruimtelijke dichtheden en functiemenging in Nederland (nog te verschijnen). Gebaseerd op o.a. BAG versie 1 maart 2017, CBS wijk-buurtgrenzen van 2015 en NEN 9300.

⁸ Gemeente Delft (2017), Ruimtelijk-economische visie Delft 2030, pagina 43.



seerd zou kunnen worden. Al is het uiteraard de vraag wat de uitkomsten van het MER-onderzoek op dit punt laten zien.

In elk geval stellen wij voor om de directe koppeling tussen arbeidsplaatsen en woningen in de scenario's los te laten. Wij stellen voor dat de economische ambitie in de scenario's leidend wordt en dat vanuit die optiek het minimumscenario bestaat uit een gelijkblijvend aantal arbeidsplaatsen en de realisatie van ca. 500 woningen in het totale gebied zoals dit is weergegeven in figuur 1.1 van de NRD (FMI van 80). Een gemiddeld scenario zou kunnen zijn dat de economische ambitie voor Schieoevers voor 2/5^{de} op Schieoevers-Noord neerslaat⁹ en dat het aantal arbeidsplaatsen dus met ca. 1.200 toeneemt. Bij een FMI van 80 betekent dit dat er ca. 800 woningen in het totale gebied kunnen worden gerealiseerd. Een maximumscenario – qua intensivering en woningbouwprogramma – zou dan nog kunnen zijn dat er circa 1.200 arbeidsplaatsen worden gerealiseerd met een FMI van 55. Dit zou ruimte geven aan ca. 2.600 woningen in het totale gebied.

Een laatste punt met betrekking tot de programmascenario's betreft de typering van woningen en arbeidsplaatsen. Graag zouden wij in de scenario's een duiding zien van het type woningen en arbeidsplaatsen, omdat deze – zeker waar het gaat om de arbeidsplaatsen – in belangrijke mate de type/omvang van milieueffecten bepalen. In de ruimtelijk-economische visie van de gemeente Delft wordt met name gesproken over "technologie-gedreven maakbedrijven"¹⁰, ofwel bedrijven waarvan duidelijk is dat die andere milieueffecten genereren dan bijvoorbeeld de detailhandel-, horeca- en recreatiebedrijven waarover in ambitie 1 van de NRD wordt gesproken. Wij zouden graag een duiding zien van de extra arbeidsplaatsen, waarbij wij vanuit onze economische visie pleiten voor de creatie van zo veel als mogelijk arbeidsplaatsen in de hoogwaardige maakindustrie om daarmee de economische potentie van Schieoevers te benutten en in Delft een complete economische keten (van fundamenteel onderzoek, via ontwerp en prototyping, tot productie) te creëren.¹¹

Ook zouden wij graag een duiding zien van het type woningen. Het enige dat de NRD hierover aangeeft is dat in de scenario's wordt gerekend met circa 120 m² vloeroppervlak per woning. Dat zou betekenen dat het de ambitie is om vooral ruime woningen in het gebied te ontwikkelen, op zich ook passend bij de ambitie om in Delft vooral woningen in het middeldure en duurdere segment aan de voorraad toe te voegen.¹² Betekent dit gemiddelde vloeroppervlak echter ook dat dit als criterium wordt gehanteerd in de ontwikkeling van woningen in het gebied? Of wordt later vanuit de MER gelegitimeerd dat er een x-aantal vierkante meters woonoppervlak in Schieoevers-Noord kan worden gecreëerd, zonder daarbij rekening te houden op welk aantal woningen/huishoudens de berekeningen zijn gebaseerd? Wij kunnen dit laatste niet voorstellen, maar zouden dan in elk geval willen pleiten voor een lager aantal m² vloeroppervlak per woning, passend bij het gemiddelde in Delft¹³ en de trend van een steeds kleiner oppervlak per woning.

Zienswijze op het participatieproces

Naast onze opmerkingen over de onderzoeksmethodiek richt onze zienswijze zich op het participatieproces zoals dit in de concept NRD wordt voorgesteld. In algemene zin beoordelen wij de voorgestelde participatie als zeer minimaal, zeker als de omvang van het plangebied en de mogelijke impact van de transformatie in oegenschouw wordt genomen. Daarnaast borduurt de MER voort op een gebiedsvisie waarop geen inspraak mogelijk is geweest. Dat versterkt ons inziens de noodzaak om een stevig participatieproces op te zetten.

⁹ Wij hebben gekozen voor 2/5^{de} omdat dit past bij de huidige verdeling van werkgelegenheid in het gebied. Circa 2.000 arbeidsplaatsen op Schieoevers zijn in Noord geconcentreerd, circa 3.000 op Zuid.

¹⁰ Gemeente Delft (2017), Ruimtelijk-economische visie Delft 2030, pagina 43.

¹¹ Zie voor meer informatie: Roots Beleidsadvies (2017), Economische visie Schieoevers 2030

¹² Gemeente Delft (2017), Kadernota 2017.

¹³ Dit bedraagt nu 91 m² per woning. Bron: BAG/CBS.

De participatie rondom de MER is nu gestart met een participatiebijeenkomst op 23 januari jongstleden. Tijdens die bijeenkomst werd duidelijk dat het draagvlak voor de plannen onder direct betrokkenen (nog) erg mager is. De omschreven ambities werden duidelijk ter discussie gesteld en er werd nadrukkelijk gevraagd om een steviger participatieproces. Op dit laatste verzoek werd in de bijeenkomst van 23 januari gereageerd met de opmerking dat er mogelijk in maart een extra moment voor participatie zou worden georganiseerd. Tot op heden is dit echter niet gebeurd.

Wel zou in elk geval een participatiebijeenkomst worden georganiseerd als de MER ter inzage wordt gelegd (toen voorzien in juni/juli 2018). Op dat moment is meedenken met de ambities uit de MER echter al een gepasseerd station. Wij zouden daarom graag zien dat de bijeenkomst in maart doorgang vindt en dat de uitkomsten hiervan ook een duidelijke plaats krijgen in de definitieve NRD en daarmee de MER.

Een volgende bijeenkomst zou wat ons betreft moeten worden georganiseerd zodra fase 1 van het onderzoek is afgerond. Op dat moment is immers bekend welke programmering van woon- en werkfuncties – vanuit milieuperspectief – in het gebied past. Dit lijkt ons een logisch moment om in breder verband de wenselijkheid en haalbaarheid van ontwikkelingen te bespreken. Wij stellen dan ook voor om na fase 1 een derde participatiebijeenkomst te organiseren die is gericht op het bepalen van aanvullende scenario's en de daarbij benodigde maatregelen; een bijeenkomst die waarschijnlijk nog net voor de zomer kan plaatsvinden.

Een vierde participatiebijeenkomst zou dan plaatsvinden zodra fase 2 is afgerond en de MER ter inzage wordt gelegd. Wij voorzien dit moment na de zomer wat dus ook inhoudt dat er meer tijd voor de MER-procedure wordt uitgetrokken dan nu in de bijeenkomst van 23 januari jl. is voorgesteld.

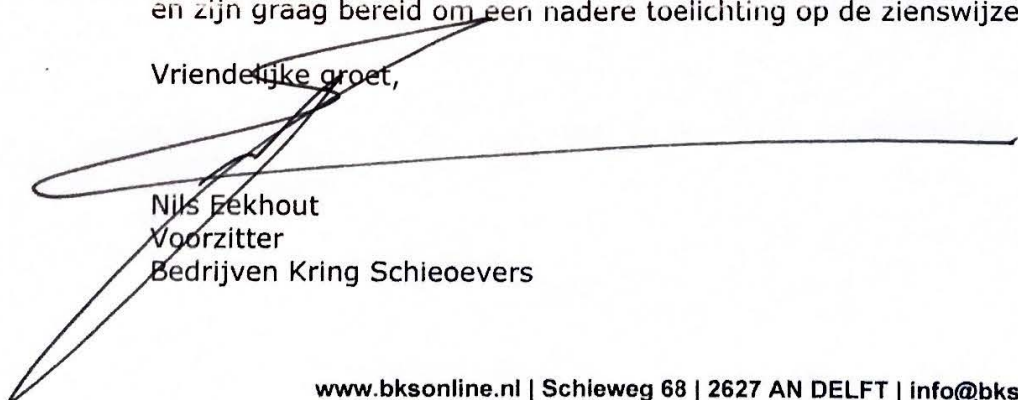
Om meer draagvlak voor de aanpak te verwerven, zouden wij het verder op prijs stellen als er meer communicatie richting de direct betrokkenen c.q. de bedrijven in het gebied plaatsvindt. Bijvoorbeeld door middel van een periodieke nieuwsbrief over de ontwikkeling van Schieoevers-Noord, gesprekken met (bezorgde) ondernemers en wellicht nog extra bijeenkomsten rondom specifieke thema's uit de MER als uit de participatiebijeenkomsten blijkt dat daaraan bij direct betrokkenen behoefte bestaat. Nu is het voor onze leden in elk geval moeilijk te overzien welke consequenties de MER precies heeft. Meer communicatie en transparantie over de doelen kan mogelijk het draagvlak voor de ontwikkeling vergroten.

Een laatste punt met betrekking tot het participatieproces betreft de betrokken bestuurlijke organisaties en belangenorganisaties zoals die zijn aangegeven op pagina 16-17 van de concept NRD. Graag zouden wij zien dat ook de TU Delft, VNO-NCW, MKB Delft en de Kamer van Koophandel actief als betrokken belangenorganisaties worden geconsulteerd.

Tot slot

De Bedrijven Kring Schieoevers hoopt dat deze zienswijze aanleiding geeft om in zowel de onderzoeksmethodiek als het participatieproces van de MER wijzigingen aan te brengen. Wij verzoeken u in elk geval om bovengenoemde zienswijze mee te nemen in de definitieve versie van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) en zijn graag bereid om een nadere toelichting op de zienswijze te geven.

Vriendelijke groet,



Nijs Fekhout
Voorzitter
Bedrijven Kring Schieoevers