

Kansen voor maakindustrie in verstedelijkt gebied

De gemeente Delft heeft een forse woon- en werkambitie geformuleerd: 15.000 extra woningen en 10.000 extra banen in de periode tot 2040. Beide ambities zouden voor een belangrijk deel op bedrijventerrein Schieoevers moeten 'landen'. Dit bedrijventerrein ontwikkelt zich (autonoom) steeds meer als maakgebied en ligt naast het TU Campusgebied waar veel nieuwe maakbedrijven ontstaan. Hoe kan de ontwikkeling van maakindustrie op Schieoevers hand in hand gaan met de ontwikkeling van wonen?

AUTEUR Gilbert Bal, Roots Beleidsadvies





B

edrijventerrein Schieoevers in Delft is een gebied met unieke kwaliteiten. Het gebied is goed bereikbaar, ligt aan het water en spoor en op een steenworp afstand van de Delftse binnenstad en TU Campus. Kwaliteiten die het gebied voor uiteenlopende activiteiten aantrekkelijk maakt. In het gebied zijn ruim 5.000 banen geconcentreerd en wordt op jaarbasis meer dan 685 miljoen euro aan toegevoegde waarde gerealiseerd. Daarmee is ruim 9% van de werkgelegenheid en zo'n 17% van de toegevoegde waarde in Delft op Schieoevers geconcentreerd.

Productie vormt daarbij de kern: 40% van de werkgelegenheid en bijna tweederde van de toegevoegde waarde in het gebied is in productie geconcentreerd (zie figuren 1 en 2). En misschien nog belangrijker: productie groeit op Schieoevers. De toegevoegde waarde en werkgelegenheid in productiesectoren namen hier de afgelopen vijf jaar met respectievelijk 25% en 30% toe. Het gebied profiteert daarbij van haar centrale ligging in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag »



(MRDH), haar trimodale ontsluiting (weg, water, spoor) en haar ruime gebruiksmogelijkheden voor bedrijven in een hogere milieucategorie. Daarnaast profiteert het gebied van de ligging naast de TU Campus, waar dankzij alle valorisatie-inspanningen van de TU Delft steeds meer bedrijven ontstaan (o.a. in YES!Delft, D:DREAM, RoboValley en The Green Village). Bedrijven die bij succes graag elders in Delft doorgroeien.

Ruimtelijk kader

De kwaliteiten van Schieoevers geven het gebied een goede uitgangspositie voor de toekomst. Desondanks worden enkele locaties gekenmerkt door verloederding. Op die locaties zijn investeringen uitgesteld. Deels door de economische crisis; deels door het onduidelijke ruimtelijk kader dat ten aanzien van het gebied is gehanteerd. Hierdoor wisten eigenaren lang niet wat er mogelijk was. Dit laatste is in de hand gewerkt met de 'Gebiedsvisie Schieoevers' uit 2006 die in 2010 door de gemeente is geactualiseerd. In de update van 2010 is de doelstelling geformuleerd om Schieoevers-Noord als gemengd stedelijk gebied (wonen en werken) te ontwikkelen en bedrijven die daarvoor moeten wijken eventueel in Schieoevers-Zuid op te vangen. Het ruimtelijk kader om deze doelstellingen te realiseren, is echter (nog) niet gecreëerd. Sterker: in 2012 en 2013 zijn voor respectievelijk Schieoevers-Zuid en Schieoe-

vers-Noord nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld die consoliderend van karakter waren en voorzagen in planologische regelingen die pasten bij toenmalige functies en gebruik. Hoewel in het bestemmingsplan voor Schieoevers-Noord meermaals aan de gewenste transformatie is gerefereerd, wordt hierbij tevens aangegeven dat de transformatie pas op langere termijn zal plaatsvinden en het niet duidelijk is hoe de plannen er op deze lange termijn precies zullen uitzien.

De opgave in Delft

In Delft dient de ontwikkeling van wonen niet ten koste te gaan van werken. De gemeente Delft constateert in haar recent vastgestelde ruimtelijk-economische visie (REV) dat de verhouding tussen de groei van de werkgelegenheid en stedelijke groei steeds meer uiteenloopt: de stad groeit, maar het aantal banen groeit niet mee naar verhouding. Vandaar dat in Delft niet alleen een forse woonambitie maar ook een forse werkambitie is geformuleerd. Met de REV zet de gemeente in op de realisatie van 10.000 extra banen in de periode 2018-2040, waarvan een groot deel op Schieoevers. Het herontwikkelen van een gedeelte van Schieoevers-Noord en het verdichten van Schieoevers-Zuid biedt volgens de gemeente mogelijkheden om hier op termijn 3.000 nieuwe banen te realiseren.

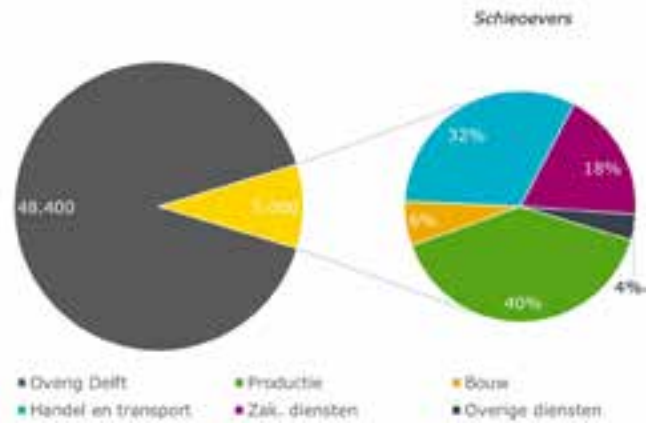


In 2013 bestond er bij veel eigenaren uit het gebied dan ook de verwachting dat de transformatie nog wel even op zich zou laten wachten. Op de lokale woningmarkt was er immers meer aanbod dan vraag, bereikten de gemiddelde transactiepreizen een dieptepunt en bleek veel opgebouwde waarde uit de periode 2003-2011 ‘verdampt’. Daarnaast zaten woningcorporaties in zwaar weer en moest de gemeente Delft bezuinigen om de tegenvallende opbrengsten van de Spoorzone-ontwikkeling het hoofd te bieden. Iets dat uiteindelijk niet lukte en er in 2014 toe leidde dat de gemeente onder preventief toezicht van de provincie Zuid-Holland kwam te staan.

Forse ambities

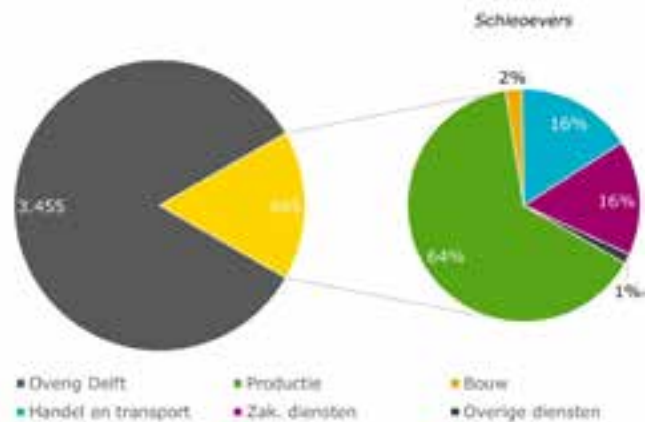
Hoe anders is de situatie vijf jaar later. De gemeente Delft is er financieel weer bovenop, maar is met de ervaring van de Spoorzone-ontwikkeling in het achterhoofd voorzichtig met (ruimtelijke) investeringen. Wel heeft zij forse ambities geformuleerd: 15.000 extra woningen en 10.000 extra banen in de periode tot 2040. Ambities die passen bij (regionale) demografische prognoses en de wens om een goede woon-werkbalans in Delft te houden/realiseren (zie boxen). Maar ook vragen om een betere benutting van de (schaarse) ruimte in Delft en een intensiever grondgebruik. De gemeente kijkt daarbij nadrukkelijk naar Schieoevers. En naar de markt.

Figuur 1: Aantal banen in Delft en Schieoevers, 2017



Bron: LISA, bewerking Roots Beleidsadvies

Figuur 2: Toegevoegde waarde in Delft en Schieoevers (€ mln.), 2017



Bron: Roots Beleidsadvies o.b.v. LISA en CBS

Figuur 3: Verschillende soorten maakindustrie



Bron: Roots Beleidsadvies

Die combinatie blijkt in de praktijk niet altijd gelukkig. Doordat een concreet ontwikkelplan (nog) ontbreekt, worden ondernemers in het gebied overspoeld door ontwikkelaars. Ontwikkelaars die doorgaans vooral kansen zien in de ontwikkeling van woningen. Terwijl ondernemers vooral kansen zien in de ontwikkeling van meer hoogwaardige >

De regionale dimensie

In Zuid-Holland is er in de periode 2017-2040 vraag naar 210.000 extra woningen die de provincie vooral in stedelijk gebied wil realiseren. De gemeenten Leiden, Zoetermeer, Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam, Rotterdam en Dordrecht hebben aangegeven van de genoemde 210.000 woningen 170.000 woningen voor hun rekening te willen nemen. Op het lijstje van belangrijkste ontwikkellocaties prijken naast Schieoevers ook veel andere bedrijventerreinen.

maakindustrie in het gebied. Diezelfde ondernemers zien in wonen bovendien een bedreiging voor de ontwikkeling van hun bedrijfsactiviteiten. Zie daar de spanning die er bij de ontwikkeling van Schieoevers tussen ondernemers en gemeente bestaat.

‘Doordat een compleet ontwikkelplan nog ontbreekt, worden ondernemers overspoeld door ontwikkelaars’

Convenant

Toch hebben de ondernemers uit het gebied – verenigd in de Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) – en gemeente elkaar gevonden in een convenant. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over de ruimtelijk-economische ontwikkeling van het gebied. Afspraken die ervoor moeten zorgen dat gevestigde bedrijven niet worden beknot in hun bedrijfsvoering en vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 4 op veel locaties in het gebied mogelijk blijft. Op het moment dat bedrijven door de herontwikkeling/transformatie van Schieoevers toch moeten wijken, zullen deze zo veel als mogelijk voor Schieoevers, Delft of de regio worden behouden door tijdig gelijkwaardige, alternatieve vestigingslocaties (in termen van oppervlakte, prijs en representativiteit) te bieden. Daarbovenop investeren gemeente en bedrijfsleven in maatregelen die ervoor moeten zorgen dat Schieoevers een showcase wordt voor an-

dere bedrijventerreinen op het gebied van technologische vernieuwing en duurzaamheid.

Om de gewenste integratie van wonen en werken te realiseren, heeft de gemeente Delft een ontwerp onderzoek geïnitieerd naar de mogelijkheden en onmogelijkheden die een menging van wonen en werken in de Nederlandse ruimtelijke ordening met zich meebrengt. De gemeente betreft hierbij BKS actief en zoekt – mede naar aanleiding van de in de gemeenteraad aangenomen motie ‘Ruim baan voor maakindustrie aan Schieoevers – naar mogelijkheden om de ontwikkeling van meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied te faciliteren.

Om scherper te krijgen welke ruimtelijke behoeften deze maakindustrie heeft, is hiernaar in opdracht van het bedrijfsleven in Delft een verkenning uitgevoerd. Hieruit is o.a. gebleken dat de ruimtelijke behoeften van maakbedrijven sterk verschillen naar positie in de keten van kennis en economie (zie figuur 3). Om te voorzien in de verschillende behoeften is aanbevolen om in de ontwikkel-/bestemmingsplannen voor het gebied te gaan werken met zonerings en te differentiëren in beschikbare kavelgroottes, mate van menging met wonen c.q. afstand tot wonen, et cetera. De resultaten van de verkenning worden nu zo goed als mogelijk in het ontwerp onderzoek ingebracht.

Hoe verder?

Naar verwachting zal voor het einde van het jaar in de Delftse gemeenteraad een concept ontwikkelplan voor Schieoevers-Noord ter besluitvorming worden voorgelegd. Een ontwikkelplan dat volgens planning in de eerste helft van 2019 definitief wordt gemaakt. Het ontwikkelplan zal als kader dienen voor de ruimtelijke plannen en (hopelijk) de gewenste duidelijkheid geven aan de markt. Het verenigde bedrijfsleven in Delft volgt de ontwikkelingen op de voet en probeert zowel proactief als reactief de plannen ten goede te laten komen aan het ondernemingsklimaat. De economische visie die het bedrijfsleven heeft laten opstellen, geldt daarbij als Kompas. Deze visie is recent ook vertaald in een Programma van Eisen voor Schieoevers-Noord. Vooral om de kracht en potentie van Schieoevers (nog) beter te benutten. Uit de ontwikkeling van Schieoevers blijkt in elk geval dat het hebben van een (gedragen) visie cruciaal is om als bedrijfsleven te kunnen bijdragen aan de planvorming voor een gebied, een goede gesprekspartner te zijn van de gemeente en belangen van bedrijven te kunnen verdedigen. ■

Over de auteur

Gilbert Bal is adviseur Ruimte, Economie en Vastgoed bij Roots Beleidsadvies. Roots stelde in 2017 in opdracht van de Bedrijven Kring Schieoevers de ‘Economische visie Schieoevers 2030’ op. Deze visie vormt het kompas voor de inbreng van het Delftse bedrijfsleven bij de ontwikkeling van Schieoevers. Gilbert ondersteunt het Delftse bedrijfsleven hierbij.