

Transformatie Schieoevers Noord, Stationsgebied, de Slimme Centrale en de Staal

Compensatie HMC bedrijvigheid opgave woon-
werkakkoord 2021

1.	Inleiding	2
2.	Plannen voor Schieoevers Noord	3
3.	Provinciaal beleid	5
	HMC – woon-werk akkoord.....	5
	Deelgebied Slimme Centrale	6
	Deelgebied 8 (Schiehallen/Kabeldistrict)	6
	Deelgebied 12 (Nieuwe Haven/Schiekwartier)	6
	Deelgebied 4 (De Strip)	7
	Deelgebied 3 (Noordkavel).....	7
	De Staal.....	8
	Bedrijventerrein buiten de ontwikkellocaties op Schieoevers Noord	8
4.	Beter benutten Schieoevers Zuid	9

1. Inleiding

De komende jaren wordt het bedrijventerrein Schieoevers Noord in Delft geleidelijk getransformeerd tot een gemengd woon-werkgebied. De basis voor deze ontwikkeling is het Ontwikkelplan Schieoevers Noord (OP) dat in 2019 door de gemeenteraad van Delft is vastgesteld. Een andere gebiedsontwikkeling in Delft is de herontwikkeling van de Staal. De provincie heeft op het bestemmingsplan voor de Staal een zienswijze ingediend.

In deze notitie wordt ingegaan op de raakvlakken met het compensatiebeleid van de provincie Zuid-Holland. Bij de toetsing van de plannen aan dit beleid zijn mogelijke knelpunten gesignaleerd, mede in het kader van het nog te sluiten woon-werkakkoord in regio Haaglanden.

Bij de mogelijke knelpunten gaat het om het compensatiebeleid ten aanzien van bedrijventerreinen voor bedrijven uit hogere milieucategorieën (HMC-terreinen). In deze notitie wordt uiteengezet welke concrete ontwikkelingen er zijn tot 2030 en hoe de gemeente aan het huidige en toekomstig provinciaal beleid zal voldoen. Het gaat hier om de compensatie van HMC bedrijvigheid. Alle overige informatie (bv. kantoren en detailhandel) is ter illustratie toegevoegd, maar is geen onderdeel van de toetsing.

2. Plannen voor Schieoevers Noord

Het programma zal uiteindelijk bestaan uit circa 8.000 woningen, circa 200.000 m² bedrijfsruimte, 57.000 m² commerciële voorzieningen, 28.000 m² kantoren en 230.000 m² terrein aan maatschappelijke functies (onderwijs, welzijn en sport).

In de eerste fase die nu voorligt gaat het om:

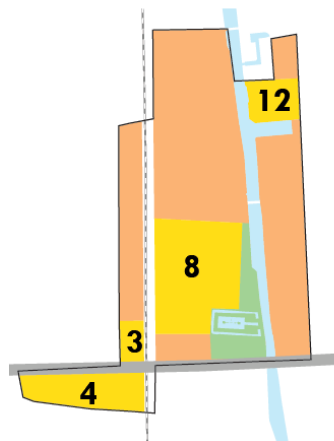
+/- 4500 woningen

Minimaal 38.000 m², oplopend tot 48.000m², bedrijfsruimte (vergelijkbaar met categorie 3.1/3.2)

10.000 m² kantoren

7.3000 m² commerciële ruimte

Met de realisatie van dit programma ontstaat een geheel nieuw stuk stad passend bij het DNA van Delft. De transformatie vindt gefaseerd plaats. De fase tot 2030 betreft de op de afbeelding hieronder aangegeven gebieden. Aan dit plan is de ontwikkeling van de Slimme Centrale door de provincie Zuid-Holland toegevoegd. Dit stuk plan ziet daarmee toe op deze vijf transformatielocaties met speciale aandacht voor de HMC compensatie. Er worden in een ander gremium afspraken gemaakt over kantoren en detailhandel.



Deelgebieden in ontwikkeling in fase tot 2030

Afbeelding 1: Uitsnede kaart uit het OP Schieoevers Noord met de ontwikkelingen tot 2030

Drie van deze gebieden (8, 12 en de Slimme Centrale) maken deel uit van het bedrijventerrein Schieoevers Noord/Rotterdamseweg Noord (hierna te noemen SO-Noord) en hebben in totaal een oppervlakte van circa 14 ha. De andere deelgebieden bestaan uit een strook met kantoren en bedrijven langs de N470 (gebied 4) en een braakliggende kavel in de directe nabijheid van Station Delft Campus (gebied 3). Deze gebieden hebben een totale oppervlakte van circa 12 ha. Deze gebieden maken geen deel uit van het bedrijventerrein SO-N maar maken wel onderdeel uit van het gebied dat in het OP wordt aangemerkt als SO-Noord.

Voor de eerste fase worden nieuwe bestemmingsplannen gemaakt (één incl. Schiehallen/Kabeldistrict en Nieuwe Haven, één voor Delft Campus en één voor de Slimme Centrale). De ontwikkellocaties, behalve de Slimme Centrale, krijgen een gemengde bestemming waarbinnen onder meer bedrijven en woningen zijn toegestaan.

De gronden buiten de ontwikkellocaties behouden in principe hun huidige bestemming. Binnen het transformatieproces in de eerste fase is met de gevestigde ondernemers afgesproken dat zij niet gedwongen zullen worden om te vertrekken en dat zij binnen de bestaande ruimtelijke kaders hun werkzaamheden kunnen voortzetten. De ontwikkeling buiten de eerste vier ontwikkellocaties, na 2030, is afhankelijk van de eventuele wens van het gevestigde bedrijfsleven om te verplaatsen.

Voor de vier deelgebieden is het programma per ontwikkeling als volgt verdeeld (exacte getallen nog in ontwikkeling):

Deelgebied 3 + 4: Station Campus en omgeving (Noordkavel + De Strip)

935 woningen

Bedrijfsruimte (20%) 4.000 m² (HMC categorie 3.1/3.2)

Kantoren als zelfstandige functie (50%) 10.000 m²

Commerciële voorzieningen (30%) 6.000 m² (o.a. 1000 m² detailhandel)

Deelgebied 8: Schiehallen, Kabeldistrict

3.262 Woningen (waarvan 60% betaalbare woningen voor studenten, sociale huur, middenhuur en betaalbare koop)

50.000m² Werken (waarvan tussen 34.000-44.000m² bedrijfsruimte, vergelijkbaar met categorie 3.1/3.2, gericht op de innovatieve maakindustrie)

Maatschappelijk 20.000 m²

Detailhandel 1500 m² (o.a. kleine supermarkt)

Slimme Centrale

Circa 1.500 m² bedieningscentrale

Deelgebied 12: Nieuwe Haven

342 woningen

1300 m² zelfstandige commerciële ruimte

3. Provinciaal beleid

HMC – woon-werk akkoord

In de toelichting bij de ontwerpverordening is aangegeven dat de omgevingsverordening transformatie van bedrijventerreinen naar andere functies mogelijk maakt. In een aantal gevallen is daarbij compensatie nodig:

- MC3.1 of MC3.2 bedrijventerrein met een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger;
- watergebonden bedrijventerrein.

In de ontwerp-omgevingsverordening (artikel 7.3.10.1 lid 4) is bepaald dat bij een bestemmingsplan dat transformatie van een bestaand bedrijventerrein naar andere activiteiten dan bedrijven mogelijk maakt moet worden onderbouwd op welke wijze binnen de regio compensatie zal plaatsvinden. De compensatieplicht geldt niet voor een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare (lid 5).

De provincie Zuid-Holland heeft ten aanzien van het bedrijventerrein Schieoevers Noord en de Staal aangegeven dat bij transformatie van het bedrijventerrein uit moet worden gegaan van het compenseren van de planologische ruimte. Dit betekent dat het gebruik dat op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is gecompenseerd moeten worden. Hierbij is niet de vergunde ruimte het uitgangspunt maar de bestemming. In een (nieuw) bestemmingsplan dient bedrijventerrein opgenomen te worden, tenminste gelijkwaardig aan de bestemming die verloren gaat bij de transformatie. Het kan daarbij gaan om de te transformeren locatie zelf (herbestemming) of een locatie elders. Dit betekent bijvoorbeeld dat geen compensatie nodig is wanneer in het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein terugkomt met dezelfde categorie.

In het kader van het woon-werkakkoord is afgesproken dat eventuele maatwerkoplossing mogelijk zijn in aanloop naar nieuwe beleid van de provincie. Hier zal worden uitgegaan van feitelijk gebruik in de plaats van planologische ruimte. De peildatum is 1-1-2021

Voor de ontwikkellocaties betekent dit het volgende:

Deelgebied Slimme Centrale

In juni 2019 heeft de provincie Zuid Holland grond aangekocht op Schieoevers Noord met als doel het inpassen van een regelcentrale voor verkeer- en vaarwegen. Op dit moment wordt het plan nader uitgewerkt om zo veel mogelijk invulling te geven aan de gezamenlijke ambities van de gemeente en provincie voor Schieoevers Noord.

Het feitelijk gebruik op de Schieweg 13 (locatie Slimme Centrale) te Delft op 1-1-2021 betreft het volgende:

Werkplaats:	707 m ² met cat. 3.1
Kantoor/Showroom:	1.000 m ² met cat. 2
Parkeren:	726 m ²
Onbebouwd terrein:	1.133 m ²

Hiervan heeft alleen de werkplaats een compensatieplicht, omdat het een milieucategorie betreft van 3.1. De compensatieplicht van 707 m² wordt toegevoegd aan de Schiehallen/Kabeldistrict (zie hieronder).

Deelgebied 8 (Schiehallen/Kabeldistrict)

De afgelopen jaren zijn de Schiehallen in transformatie. Sinds een aantal jaar zijn Amvest, Kondor Wessels Vastgoed en de gemeente Delft over de transformatie naar het Kabeldistrict in gesprek. Juli 2020 zijn de afspraken nader vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is onder andere afgesproken dat er 34.000m² bedrijfsruimte gericht op de innovatie maakindustrie wordt gerealiseerd. Dit kan eventueel groeien naar 44.000m² afhankelijk of voortgezet onderwijs op deze locatie of een andere locatie op Schieoevers wordt gerealiseerd. Voor de bedrijfsruimte wordt gericht op de innovatieve maakindustrie met voornamelijk bedrijven tot 1.500m². De afspraken worden, naast de privaatrechtelijke overeenkomst, in het bestemmingsplan Schieoevers Noord nader geborgd. Hierin wordt de bedrijfsruimte gedefinieerd in de Milieu Zonering Nieuwe Stijl, vergelijkbaar met MC 3.1/3.2.

Op dit moment is het bekend als Kabeldistrict en wordt het gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw met o.a. ruimte voor KD Campus en KD Lab. Door de eigenaar is een overzicht gemaakt van de aanwezige bedrijven en de bijbehorende milieu categorie. De inschatting is dat zo'n 8.075m² (+/- 20%) werkzaamheden verricht binnen categorie 3.1 of hoger. De compensatie, incl. Slimme Centrale, wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Schieoevers Noord. De compensatieplicht is:

Cat 1	1950	m ²
Cat. 2	27.954	m ²
Cat. 3.1	3.757	m ²
Cat. 3.2	5.035	m ²
Totaal 3.1 of hoger	8.792	m ²

Met de realisatie van 34.000-44.000m² bedrijfsbebouwing (vergelijkbaar met cat 3.2) binnen de plannen van Kabeldistrict zou dit, op basis van feitelijk gebruik, een aanzienlijke uitbreiding betekenen. Dit wordt nader in het bestemmingsplan geborgd door o.a. milieuruimte toe te kennen die werkzaamheden in cat 3.1 en 3.2 mogelijk maakt.

Deelgebied 12 (Nieuwe Haven/Schiekwartier)

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt voor Nieuwe Haven een bedrijvenbestemming met maximaal categorie 3.1 en 3.2. In de plannen voor Nieuwe Havens is 342 woningen en 1.300 m²

zelfstandige commerciële ruimte opgenomen. Binnen het huidige beleid is dit dan ook niet mogelijk, echter op basis van feitelijk gebruik is er geen sprake van compensatie. Ten tijde van 1 januari 2021 waren er niet langer activiteiten op het terrein, zie onderstaande foto:



Het terrein is al sinds 2011 braakliggend op één bedrijfspand na op de hoek van de Schie en de Nieuwe Haven. Dit pand blijft behouden en wordt conserverend bestemd. Het stedenbouwkundig ontwerp voor het verdere gebied is afgerond. Het ontwerp voor de gebouwen en inrichtingsplan openbare ruimte wordt nu uitgewerkt. Streven is dit begin 2022 te hebben afgerond. Voor die tijd wordt ook het bestemmingsplan voor Schieoevers Noord voorgelegd waar Nieuwe Havens onderdeel van is.

Naast de plannen voor het gemengd gebied Nieuwe Havens wordt in het bestemmingsplan ook de verdere uitbreiding van het bedrijf Octatube mogelijk gemaakt. Het gaat om 4.500 m² (combinatie bedrijfsruimte en kantoor).

Deelgebied 4 (De Strip)

Deelgebied 4 (De Strip) is geen onderdeel van het bedrijventerrein Schieoevers Noord maar een solitaire kantoor/bedrijvenstrook in de wijk Tanthof met een oppervlak van minder dan 1 ha. Een deel van de gronden (ca. 0,3 ha) heeft de bestemming 'Bedrijf'. Op die gronden zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 2 toegestaan. Voor dit terrein geldt op grond van de verordening geen compensatieplicht.

Voor de herontwikkeling van de Strip geldt dat de gronden van Tennet/Stedin gedeeltelijk van cat. 4.2 naar 4.1 teruggebracht moeten worden. Dit vanwege de afstand tussen deze bebouwing en de nieuwe bebouwing die op de Strip moet komen. Feitelijk is hier echter ook sprake van maximaal gebruik van 4.1, hiermee geldt dus ook dat er enkel sprake is van feitelijk gebruik van 4.1. Op basis van feitelijk gebruik hoeft dan ook geen compensatie plaats te vinden.

Deelgebied 3 (Noordkavel)

Deelgebied 3 is een braakliggend terrein. Het gaat hierbij niet om een bedrijventerrein maar om een kantoorlocatie. De huidige bestemming is 'Kantoordoeleinden'. Op deze gronden is de compensatieplicht uit de verordening niet van toepassing.

De Staal

De locatie ligt aan de Staalweg, bij de afrit Delft van de A13. Het maakt deel uit van bedrijven- en kantorenterrein Delftse Poort. In het bestemmingsplan krijgt het gebied overwegend een gemengde bestemming. Hiermee wordt naast het wonen ook bedrijvigheid toegestaan. Het bestemmingsplan is als ontwerp bestemmingsplan te inzage geweest. Echter, sinds lange tijd wordt de voormalige gemeentewerf niet meer gebruikt en wordt het gebied ingevuld door tijdelijk gebruik van kleine bedrijven met een beperkte milieucategorie (lager dan 3.1). De lijst van bedrijven is toegevoegd als bijlage van dit stuk.

Op de voormalige gemeentelocatie komen ca. 346 woningen. Dit worden appartementen, eengezinswoningen, herenhuizen en praktijkwoningen, met een combinatie van wonen en werken. Er komen zowel koop- als huurwoningen. Daarnaast komt er ca. 6.500 m² aan commerciële ruimtes (categorie 1/2, denk aan kantoor of horeca).

In ambtelijk overleg met de provincie is aangegeven dat zij akkoord gaan met deze lijn gezien de urgentie en vanwege de mogelijkheid tot maatwerk in het woon-werkakkoord. Dit leidt tot een reactie door de gemeente op de ingediende zienswijze waarin bovenstaande lijn bestendigd wordt met een verwijzing naar het WWA.

Bedrijventerrein buiten de ontwikkellocaties op Schieoevers Noord

De gronden buiten de ontwikkellocaties houden in deze fase de bestemming 'Bedrijventerrein'.

4. Beter benutten Schieoevers Zuid

In de verdere ontwikkeling van Schieoevers gaat de gemeente uit van een aangepast compensatiebeleid op basis van feitelijk gebruik. Hierbij speelt Schieoevers Zuid, in onder andere de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio, een belangrijke rol. In het WWA is Schieoevers Zuid opgenomen als beter benutten locatie. Delft zet zich hierbij in om zich te versterken als stad van techniek en innovatie en daarmee bij te dragen aan de agglomeratiekracht van de regio. Dit vraagt o.a. om een goede regionale visie op bedrijventerreinen, nu in de maak door MRDH. Samen met verschillende partners, waaronder de provincie en TU delft, werkt de gemeente daarnaast ook aan een toekomstbeeld voor Delft Zuid Oost. Streven is dat deze Q1 2022 gereed is. Deze trajecten vormen samen met de behoefteraming input voor de uitvoeringsagenda met Schieoevers Zuid als potentiële beter benutten locatie.