

Verstedelijkingsopgave Delft: ‘We geven de stad een kwaliteitsimpuls’

30-05-2018 12:36

Delft heeft de ambitie om tot 2040 maar liefst 15.000 woningen, 10.000 banen en bijbehorende voorzieningen aan de stad toe te voegen, terwijl er nog amper onbebouwde grond binnen de gemeentegrenzen te vinden is. Hoe gaat de gemeente deze ambitie waarmaken? VJ sprak hierover met Gido ten Dolle (directeur ruimte en economie; rechts op de foto) en Derk van Schoten (programmamanager; links) van de gemeente Delft.

Een groot deel van de eerste 5.000 woningen wordt gerealiseerd in het Spoorzonegebied en de Harnaschpolder. VJ sprak hier vorig jaar al over met wethouder Raymond de Prez en Sanne Broeksma, programmamanager stedelijke ontwikkeling. Dat interview vindt u [hier](#).

Het antwoord lijkt simpel: binnenstedelijk (her)ontwikkelen. De uitvoering is echter een behoorlijke uitdaging. “Zo hebben we bijvoorbeeld de woningbouwopgave in drie delen opgeknipt”, legt Ten Dolle uit. “De eerste 5.000 zitten al in de pijplijn; voor de overige 10.000 moet er nog veel gebeuren. Daarbij moeten we van zachte naar harde plannen. We moeten daarvoor de stad integraal ontwikkelen.”

Gemengd woon-werkgebied

Van de 10.000 woningen die nu nog niet in de pijplijn zitten, hopen we de helft al binnen een termijn van tien jaar te realiseren. Ten Dolle: “Afgelopen najaar hebben we de locaties gedefinieerd waar dat kan gaan gebeuren. Bovendien investeert Delft via de Agenda 2040 op alle fronten in een aantrekkelijke, economisch sterke stad. Voor een mix van wonen en bedrijvigheid wordt nu vooral gekeken naar de gebieden als Schieoevers Noord, het gebied rondom NS-station Delft-Zuid, maar ook naar kleinere locaties elders in de stad.” VJ werd meegenomen op fietstocht langs de twee ontwikkellocaties met het grootste potentieel.

Schieoevers Noord

Schieoevers Noord is het bedrijventerrein gelegen aan de rivier de Schie in het zuiden van Delft. Het totale Schieoevers-gebied (inclusief Schieoevers Zuid) is qua oppervlakte groter dan de Delftse binnenstad, maar kent een lage bebouwingsdichtheid. “We willen hier een gemengd woon-werkgebied van maken”, vertelt Van Schoten,“ maar de gemeente bezit hier geen grond. Dat betekent dat we het samen met de grondeigenaren moeten gaan doen. We zijn daarover voortdurend in gesprek, uiteraard met de bedrijven en de goed georganiseerde BedrijvenKring Schieoevers. En ook de provincie Zuid-Holland en het Rijk.”



Ligging Schieoevers Noord (oranje) en Zuid (geel) binnen Delft.

Grote kavels

Het voordeel is dat deze ontwikkellocatie gekenmerkt wordt door een aantal zeer grote kavels. "Met slechts twee kavels heb je al 60% van het gebied", vertelt Van Schoten. "Met een stuk of vier tot tien kavels heb je bijna het hele gebied. Een belangrijke speler, de eigenaar van de Schiehallen, is zelf de laatste jaren al bezig een nieuwe invulling te geven aan zijn vastgoed. In die hallen is een soort 'place making' gaande: er zitten ateliers, diverse creatieve bedrijven en een bierbrouwerij. Wij kijken nu met de eigenaar hoe we onze gebiedsvisie samen voort kunnen zetten. Dat zal waarschijnlijk binnenkort tot een deal leiden: een ontwikkelaar koopt dan een stuk grond rechtstreeks van de eigenaar."

Verleiden en faciliteren

Ten Dolle beschrijft de rol van de gemeente op deze ontwikkellocatie als 'verleidend en faciliterend'. De gemeente kan en wil ook geen grondverkoop afdwingen, maar probeert samen met de eigenaren het gebied een impuls te geven en deze te verankeren in bestemmingsplanwijzigingen. "Uiteraard zijn er bedrijven die nog niet weg willen en dat respecteren we ook volop. Ook het behoud van banen, met name in maakbedrijven zijn voor de onze stad erg belangrijk. Wat bedacht wordt op de campus TU Delft, krijgt zijn vorm op de Schieoevers."



Zicht over de Schie.

Dat samenspel moet de komende jaren waar nodig versterkt worden. "We zien daarbij kansen om een combinatie te vinden met het toevoegen van woningen en voorzieningen. Dat geeft het gebied meer kwaliteit en levendigheid, ook in de avonden en het weekend. Omdat we geen enkel bedrijf verplichten te verplaatsen, schatten we in dat het ontwikkeltijdpad langzaam gaat. Als we af en toe grondposities kunnen herontwikkelen, dan is er sprake van een soort natuurlijke fasering en kunnen we in op de lange termijn onze doelen behalen."

Randvoorwaarden

De gemeente werkt nu aan de randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Van Schoten: "We maken afspraken met de provincie over hoe we dit gebied kunnen herontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied, waarbij wij de verhouding tussen wonen en werken zullen bewaken. Om te bepalen welke milieueffecten [onze ambities](#) hebben, laten we momenteel een milieueffectrapportage uitvoeren. We hopen dat er vanaf 2020/2021 echt gebouwd gaat worden."

Stationsgebied Delft Zuid

De tweede ontwikkellocatie die per fiets wordt aangedaan is het stationsgebied Delft Zuid. De aanstaande spoorverdubbeling tussen station Rijswijk en Delft Zuid biedt de NS, ProRail, het ministerie en de gemeente de kans om hier een nieuw energieneutraal station aan te leggen en de stationsomgeving opnieuw in te richten. Het station krijgt ook een nieuwe naam die beter past bij de nieuwe allure: Delft Campus.



Ligging stationsgebied Delft Zuid binnen Delft.

Next level

“Hier kiezen we als gemeente voor een andere rol”, vertelt Ten Dolle. “Alleen faciliteren is te mager voor de kansen die zich hier voordoen. We zien mogelijkheden het gebied naar een ‘next level’ te tillen en onze maatschappelijke opgaven te combineren in één integraal masterplan: denk daarbij naast woningbouw ook aan bereikbaarheid en duurzaamheid.” Van Schoten legt uit dat er hier een fietstunnel komt, die de oost-westverbinding voor langzaam verkeer aanzienlijk verbetert. “Momenteel vormen de spoorlijn en de Schie nog twee hindernissen in oost-westelijke richting, maar over enkele jaren moet dit dankzij de fietstunnel en wellicht extra bruggen over de Schie niet meer het geval zijn.”

Lelijk eendje

Delft Zuid moet een belangrijk OV-knooppunt worden voor de omliggende woonwijken (waaronder de Schieoevers), maar ook voor de Technopolis en de Technische Universiteit. Daar past een nieuwe uitstraling bij. Ten Dolle: “We willen van dit lelijke eendje een kwalitatief stationsgebied maken. We willen meer hoogte en volume realiseren dan er nu zit. Zo staan er een aantal omringende kantoorpanden leeg, waar kansen voor transformatie zijn.”



Van Schoten bij station Delft Zuid.

Daarnaast bezit de gemeente twee braakliggende percelen ten noordwesten van het station. Van Schoten. "We bepalen nu welke functies we allemaal in het gebied willen - en in welke verhouding. We willen dit met spoed doen, omdat de werkzaamheden aan het station tussen 2020 en 2024 zullen plaatsvinden en we daarop aan willen haken met een kwaliteitsimpuls voor de totale stationsomgeving. We gaan met de verschillende eigenaren, ProRail en NS om tafel om te beslissen wat voor gebied het precies wordt en daarna zullen we heel snel met de markt zaken willen gaan doen."



Station Delft Zuid met daar rechtsachter het perceel dat als eerste in de verkoop gaat.

Partner in gebiedsontwikkeling

Van Schoten vertelt dat er voor de Provada een aankondiging voor een van de twee kavels op de rol staat. Het wordt vooral een oproep om mee te denken aan een nieuwe bestemming. "We verwachten niet alleen dat een marktpartij de kavel op den duur koopt, maar vooral dat die partij een partner wordt in de totale gebiedsontwikkeling."

De gemeente Delft staat op de Provada (5-7 juni) met een eigen stand.

Ramon Holle