

Ontwikkelingsplan Gelatinepark



Gemeente Delft
Vakteam Ruimtelijke Ordening
september 2004

Inhoudsopgave ontwikkelingsplan Gelatinepark

1	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding ontwikkelingsplan	5
	1.2 Plangebied en vigerende regeling	6
	1.3 Opbouw ontwikkelingsplan	6
2	Gebiedsvisie	8
3	Ruimtelijke Ordening	9
	3.1 De stedenbouwkundige opzet	9
	3.2 Functies	11
4	Milieu	18
	4.1 M.e.r. beoordeling	18
	4.2 Water	18
	4.3 Ecologie	20
	4.4 Geluid	20
	4.5 Luchtkwaliteit	21
	4.6 Bodem	21
	4.7 Bedrijven	22
	4.8 Externe veiligheid	23
5	Infrastructuur	24
	5.1 Openbaar vervoer	24
	5.2 Autoverkeer	24
	5.3 Parkeren	26
	5.4 Langzaam verkeer	27
6	Cultuurhistorie	29
	6.1 Archeologie	29
	6.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	29
	6.3 Welstand	30
7	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	31
	7.1 Inspraak	31
	7.2 Financiële uitvoerbaarheid	31



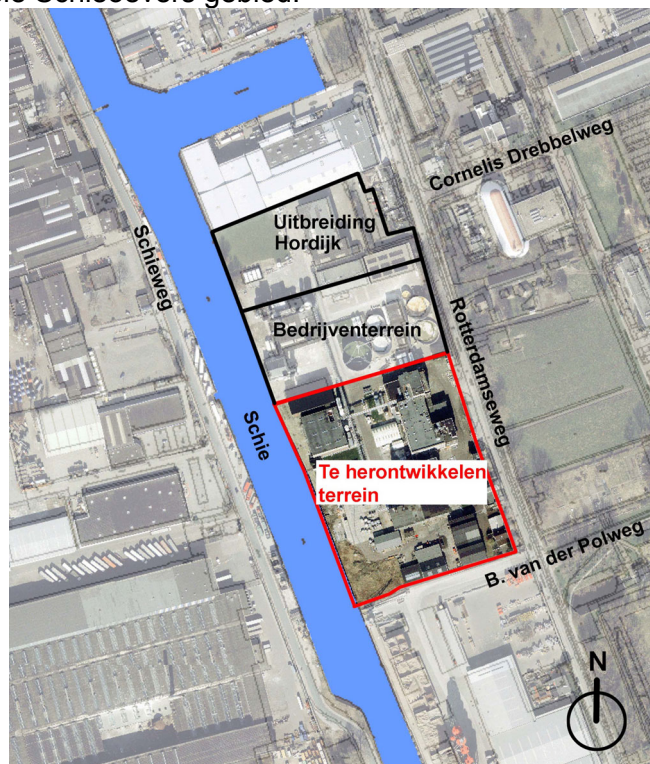
Figuur 1: ligging in de stad

1. Inleiding

1.1 Aanleiding ontwikkelingsplan

Tussen de Schie en de Rotterdamseweg ligt het terrein van de voormalige Lijm- en Gelatinefabriek. Het gebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Schie-oevers. Het bedrijf Delft Gelatin heeft sinds maart 2003 haar activiteiten op dit terrein gestaakt. Eind 2003 heeft de gemeente Delft het terrein van Delft Gelatin met een oppervlakte van circa 45.000 m² gekocht.

Sinds lange tijd is er binnen de gemeente Delft een groot tekort aan ruimte voor culturele activiteiten, waaronder een terrein voor evenementen en ruimte voor activiteiten van groepen in amateur- en professionele kunst. Gelet op de ligging en de omvang van dit fabrieksterrein is deze locatie geschikt om te voorzien in het gesignaleerde tekort aan ruimte voor culturele doeleinden. Een deel van het terrein (circa 9000 m²) kan gebruikt worden voor evenementen in eigen beheer van de gemeente. Overleg met het bedrijf Lijm & Cultuur heeft geresulteerd in het voornemen om circa 13.600 m² uit te geven aan dit bedrijf dat het terrein en de opstallen zal gaan gebruiken ten behoeve van culturele activiteiten. Evenemententerrein en het terrein van Lijm & Cultuur worden samen aangeduid met "Gelatinepark". Het resterende deel van het fabrieksterrein zal opnieuw in gebruik worden genomen voor bedrijfsactiviteiten. De geplande culturele activiteiten passen niet in de gebruiksbepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking en aan de geplande herontwikkeling vereist een bestemmingsplanwijziging dan wel een vrijstellingverlening als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente Delft heeft besloten al haar bestemmingsplannen te actualiseren. Dit gebied maakt onderdeel uit van het plangebied Schie-oevers dat in de planning van het actualiseringprogramma is opgenomen in 2006. Om die reden zal voor de herontwikkeling vooralsnog een artikel 19 WRO-procedure worden gevolgd. Die vrijstellingsprocedure zal gebaseerd worden op dit ontwikkelingsplan, dat dient als ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwikkelingsplan zal te zijner tijd opgenomen worden in een nieuw bestemmingsplan voor het gehele Schieoevers gebied.

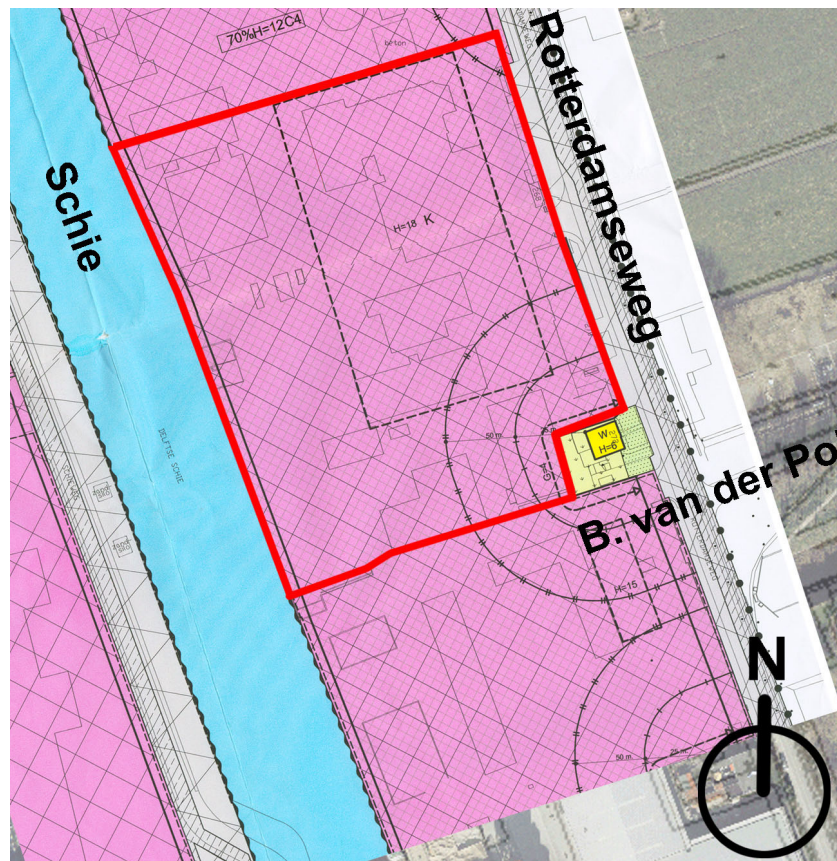


Figuur 2: plangebied

1.2 Plangebied en vigerende regeling

Het Gelatinepark ligt aan de Rotterdamseweg 270 t/m 272, direct grenzend aan het gebied van de TU. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Schie en aan de oostzijde door de Rotterdamseweg. Aan de zuidzijde eindigt het gebied ter hoogte van de Balthasar van der Polweg en aan de noordzijde loopt het gebied tot aan het toekomstige terrein van Hordijk Verpakkingsindustrie b.v. (Rotterdamseweg 248). Het terrein van Hordijk wordt in zuidelijke richting uitgebreid en beslaat daarmee een deel van het terrein van de voormalige Lijm- en Gelatinefabriek.

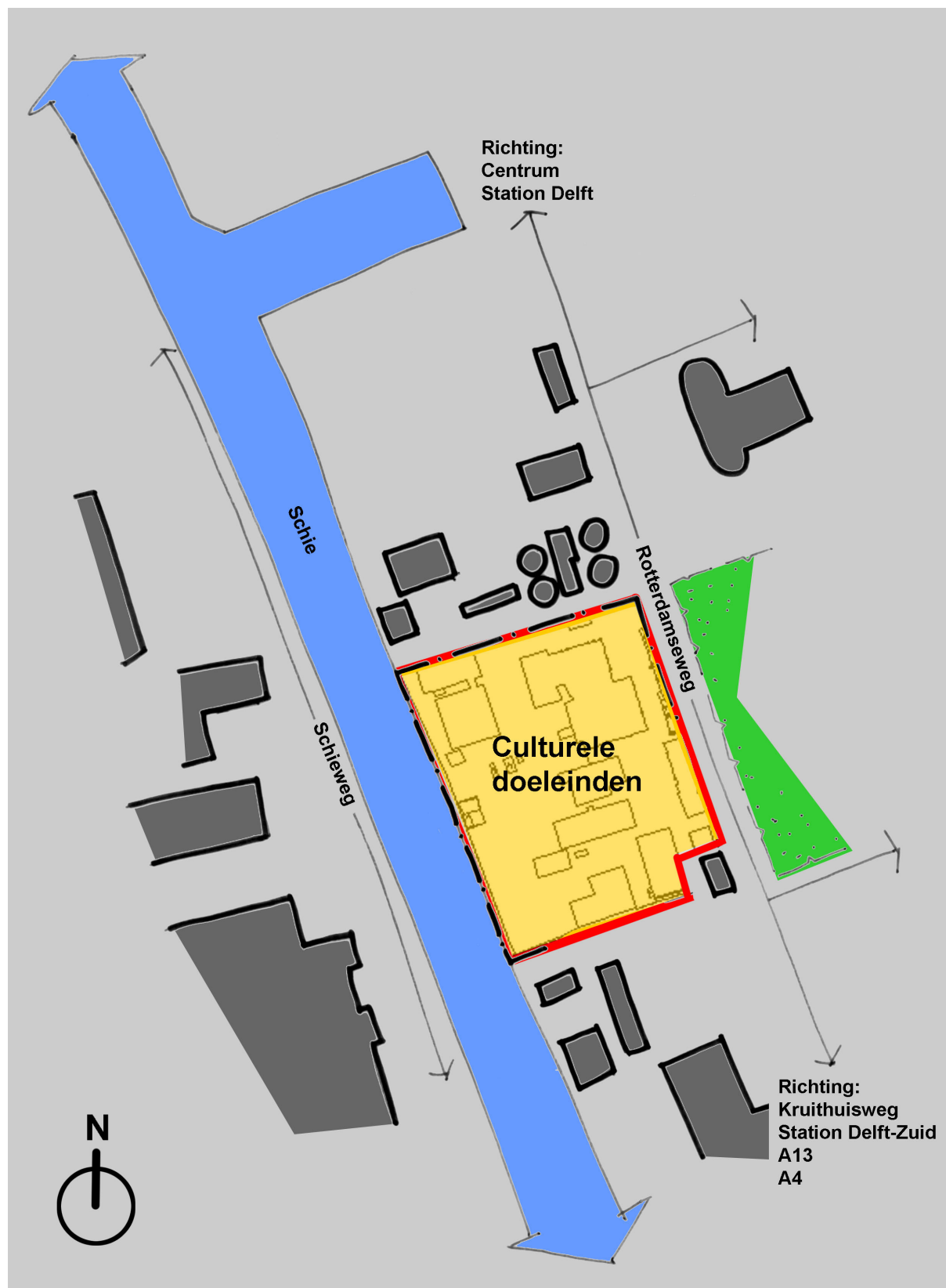
Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan Schie-oever Noord en Zuid dat onherroepelijk is sinds mei 2002. Aan het gebied van Delft Gelatin is de bestemming bedrijven toegekend, met een maximaal bebouwingspercentage van 70%, een maximale bouwhoogte van 12 meter in het grootste deel van het gebied en een maximale bouwhoogte van 18 meter in een apart aangegeven zone. Bedrijfsuitoefening is toegestaan in de categorieën 1 tot en met 4. De gewenste herontwikkeling past ruimschoots binnen de geldende bebouwingsvoorschriften. Alleen de voorgestelde functie "culturele doeleinden" is in strijd met het ter plaatse geldende gebruiksvoorschrift.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan

1.3 Opbouw ontwikkelingsplan

In hoofdstuk 2 van het ontwikkelingsplan wordt de gebiedsvisie verwoord. De gebiedsvisie geeft een samenvatting van het ontwikkelingsplan waarbij in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling wordt geschetst. In hoofdstuk 3 t/m 6 worden op de verschillende beleidsvelden (ruimte, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie) de bestaande situatie en relevante ontwikkelingen geschetst, een beeld gegeven van de van toepassing zijnde regelgeving en beleidsstukken en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Deze hoofdstukken vormen daarmee de bouwstenen voor de gebiedsvisie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan.



Figuur 4: gebiedsvisie

2. Gebiedsvisie

Het Gelatinepark is gesitueerd op een deel van het voormalig industrieterrein van de Delftse Lijm- en Gelatinefabriek. Het totale terrein heeft een oppervlakte van circa 45.000 m², waarvan circa 22.600 m² tot het Gelatinepark behoren. De historische waardevolle bebouwing van de fabriek is grotendeels intact gebleven. Het gebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Schie-oever en wordt omgeven door bedrijven en de voorzieningen van de Technische Universiteit Delft (TU gebied). In de directe omgeving wordt slechts in beperkte mate gewoond. Het gebied is redelijk centraal gelegen op een afstand van circa 1500 meter van de Delftse binnenstad waar de culturele activiteiten van de stad zijn geconcentreerd. In de directe omgeving zijn twee NS stations die via busverbindingen het terrein redelijk goed toegankelijk maken voor openbaar vervoer. In de toekomst zal tramlijn 19 met de halteplaats aan de Mekelweg (op loopafstand van dit terrein) gerealiseerd worden. Op korte afstand van de fabriek ligt de A-13 en rondom zijn regionale en stedelijke fietspaden gelegen zodat de locatie ook voor auto's en fietsen goed bereikbaar is. De gemeente Delft is sinds enkele jaren op zoek naar een locatie voor een aantal voorzieningen op cultureel gebied zoals een evenemententerrein en ruimtes voor amateurkunst. In haar programmabegroting 2004 - 2007 heeft de gemeente hier geld voor gereserveerd.

Gelet op de ligging (nabij de binnenstad, goed ontsloten voor diverse soorten van vervoer en in een omgeving met weinig milieugevoelige bestemmingen), de omvang en het industriële decor van dit fabrieksterrein is deze locatie uitermate geschikt om te worden gebruikt voor culturele activiteiten. Een oppervlakte van 9000 m² wordt ingericht ten behoeve van een evenemententerrein dat in principe niet meer dan 250.000 bezoekers per jaar zal trekken. Het overige deel van het Gelatinepark (circa 13.600 m²) zal gebruikt worden voor diverse culturele activiteiten waaronder een vlakke vloerzaal met bijbehorende voorzieningen als ontvangstruimte en theatercafé (circa 1000 m²), ruimten voor kleinere evenementen (circa 700 m²), oefenruimten voor bands, e.c. (circa 800 m²), ruimte voor studio's en atelierruimte (circa 700 m²) kantoorruimte voor organisatoren van culturele evenementen (circa 900 m²), bedrijfsruimte (circa 600 m²) en (ondersteunende) horeca (circa 600 m²). Deze activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in de bestaande fabrieksgebouwen. Alleen voor de zelfstandige horeca zal een apart gebouw van circa 600 m² aan het water worden gebouwd. Het onbebouwde terrein kan worden gebruikt voor het plaatsen van tenten ten behoeve van evenementen en als parkeerterrein. Het toegestane gebruik wordt daarmee gewijzigd van "bedrijfsdoeleinden" in "culturele doeleinden" waaronder tevens zijn begrepen ondergeschikte horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties voor zover zij ten dienste zijn voor het ondersteunen van de culturele functies. Die ondersteuning kan inhoudelijk en financieel zijn.

Het fabrieksterrein is nu grotendeels verhard. Met de herontwikkeling wordt een wateroppervlak van circa 440 m² op het terrein van Lijm & Cultuur gerealiseerd. Het evenemententerrein zal in principe voor een derde deel van het oppervlak onverhard zijn (gras), een derde deel half verhard en een derde deel verhard. Tevens zal aandacht worden besteed aan ecologie. Op het terrein van Lijm & Cultuur worden 80 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het evenemententerrein kunnen circa 150 auto's geparkeerd worden. Voor wat betreft de activiteiten van Lijm & Cultuur zijn op grond van de parkeernormen maximaal 216 parkeerplaatsen nodig indien alle activiteiten gelijktijdig plaatsvinden. In dat geval zal Lijm & Cultuur gebruik kunnen maken van de parkeermogelijkheden die het evenemententerrein biedt. Tijdens grote evenementen zal het evenemententerrein niet kunnen voorzien in eigen parkeerbehoefte en zal het parkeren op grote parkeerterreinen in de directe omgeving plaatsvinden. De parkeerterreinen van de TU (maximale capaciteit van 2000 plaatsen) of de toekomstige parkeergarages van Technopolis (te bereiken met pendeldienst) kunnen hier mogelijk een oplossing bieden.

3. Ruimtelijke ordening

3.1 De stedenbouwkundige opzet

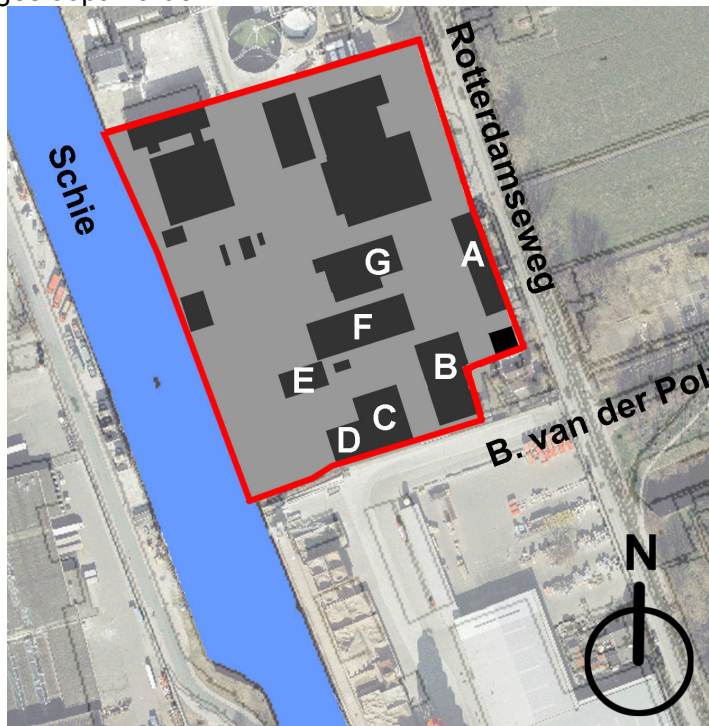
3.1.1 *bestaande situatie en relevante ontwikkelingen*

Het plangebied bevindt zich op bedrijventerrein Schie-oever Noord. Het plangebied ligt aan de Rotterdamseweg, de oude verbindingsweg tussen Delft en Rotterdam. De Rotterdamseweg vormt een historisch lint dat beide steden met elkaar verbindt. Langs dit lint is de bebouwing zeer afwisselend. Van oudsher staan aan dergelijke linten oude boerderijen, seriematig gebouwde arbeiderswoningen, kleine industriële complexen en bedrijven. Ook bij de Rotterdamseweg is een mix van diverse soorten bebouwing aanwezig.

Op het terrein zijn de onderstaande opstallen van de voormalige Lijm- en Gelatine aanwezig:

- A. monumentaal hoofdgebouw (vroeger kantoor): oppervlakte van circa 600 m² en bouwhoogte van circa 10 m;
- B. twee werkplaatsen met oorspronkelijk interieur: oppervlakte van circa 380 m² voor de werkplaats en circa 310 m² voor het magazijn, bouwhoogte circa 6 m;
- C. motorenopslag en chemische magazijn: oppervlakte van circa 328 m² en 215 m², bouwhoogte van respectievelijk circa 3,5 en 2,5 m (matige staat van onderhoud);
- D. emballageopslag: oppervlakte van circa 232 m², bouwhoogte van circa 3,5 m;
- E. technische dienstopslag: oppervlakte van circa 225 m² en bouwhoogte van circa 4 m;
- F. ketelhuis / glazen atrium: oppervlakte van circa 430 en 312 m² en hoogte van circa 8 en 13 m;
- G. kantine, magazijn en laboratorium: oppervlakte van circa 604 m², bouwhoogte van circa 18 m.

De overige aanwezige bebouwing zal gesloopt worden.



Figuur 5: aanduiding gebouwen



Gebouw A: kantoor



*Gebouw B: werkplaats
en magazijn*



*Gebouw F: ketelhuis en
glazen atrium*



*Gebouw G: kantine,
magazijn en laboratorium*

3.1.2 regelgeving en beleid

Het gebied valt binnen de - in de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 aangegeven - herstructureringszone. Het gebied ligt binnen de invloedssfeer van station Delft CS en Delft Zuid en de toekomstige tramlijn 19, met drie voorgenomen haltes aan de Mekelweg (op loopafstand van dit terrein). Binnen dergelijke invloedssferen streeft Delft naar intensief gebruik van gronden.

3.1.3 gewenste ontwikkeling

De locatie van het Gelatinepark is van voldoende formaat om ruimte te bieden aan de gewenste voorzieningen. De locatie ligt centraal in Delft en relatief dicht bij de binnenstad van Delft. De geplande herontwikkeling voorziet in behoud en hergebruik van bestaande historische bebouwing. Industriële bebouwing leent zich uitstekend voor hergebruik ten behoeve van culturele doeleinden. Dit blijkt onder meer uit het hergebruik van fabrieksterreinen met opstallen zoals de Fabrique in Utrecht, Westergasfabriek in Amsterdam, de Convention Factory in Amsterdam, de Lichtfabriek in Haarlem en het Van Nelle gebouw in Rotterdam. Met de beoogde ontwikkeling kan belangrijk industrieel erfgoed worden behouden.

3.2 Functies

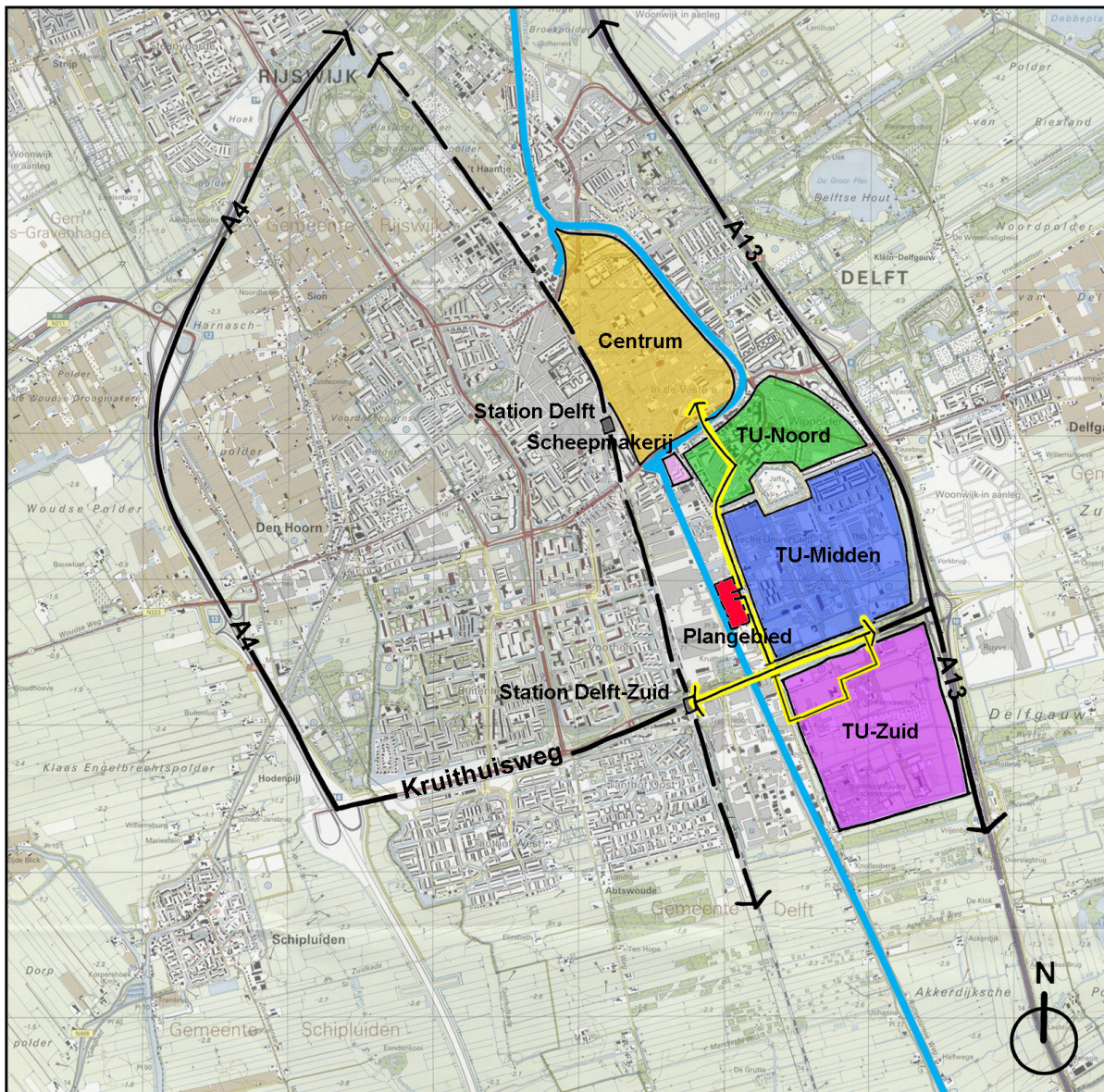
3.2.1 bestaande situatie

Het gebied ligt vrij centraal in Delft en wordt voornamelijk omgeven door bedrijven en onderwijs- en onderzoeksgebouwen van of gerelateerd aan de TU. Direct grenzend aan het plangebied is één woning aanwezig (voormalige bedrijfswoning). Op een afstand van 30 meter ligt nog een woning (Rotterdamseweg 155). Overige woningen liggen op een afstand van meer dan 150 meter en zijn beperkt in aantal. Aan de noord- en aan de zuidzijde van de locatie zijn bedrijven gevestigd, Hordijk Verpakkingsindustrie b.v. en De Boo Bouwmaterialen. Tussen het Gelatinpark en Hordijk ligt een bedrijvenkavel van 10.000 m². Aan de westzijde van het plangebied ligt de doorgaande waterweg de Schie met aan de overzijde van de Schie een bedrijventerrein.

Ten noorden van het plangebied en direct grenzend aan de zuidzijde van de binnenstad ligt het plangebied TU-noord. Dit gebied is een belangrijke schakel tussen binnenstad en TU-gebied.

In het naastgelegen gebied van de TU (TU-midden) tussen de Jaffalaan en de Kruithuisweg, worden de komende jaren de activiteiten van de TU geconcentreerd. Dit betekent dat in TU-midden ruimte wordt gevonden voor onder andere studentenhuysvesting en TU-activiteiten,

die momenteel nog in TU-noord en –zuid gehuisvest zijn. Het plangebied TU-zuid ten slotte, wordt de komende jaren herontwikkeld tot een modern, kennisintensief bedrijventerrein.



Figuur 6: ligging tussen centrum / TU gebieden / NS- stations

3.2.2 regelgeving en beleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijke ordeningsbeleid vastgesteld in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening. Deze nota wordt vervangen door de Nota Ruimte. De beleidsuitspraken in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening en de Nota Ruimte zijn te globaal en abstract van karakter om concrete conclusies te trekken voor het plangebied.

De provincie Zuid-Holland sluit met haar streekplannen aan op het rijksbeleid. Het streekplan Zuid-Holland West, vastgesteld op 19 februari 2003, gaat uit van rode contouren. Binnen de rode contouren dient zuinig omgegaan te worden met ruimte en hebben gemeenten in bestaand stedelijk gebied meer handelingsvrijheid. Het gebied "Gelatinepark" valt binnen de rode contouren om Delft.

Het Regionaal Structuurplan (RSP) van de regio Haaglanden, vastgesteld op 20 februari 2002, geeft voor de locatie de functie bestaand bedrijventerrein te herstructureren aan.

Delft heeft in december 1998 de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 vastgesteld. Deze visie vormt een leidraad voor het ruimtelijk beleid in Delft. De visie geeft aan hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en haar directe omgeving tot het jaar 2025 zou moeten verlopen. De locatie "Gelatinepark" staat daarin aangegeven als herstructureringszone. Het gebied ligt direct aan de kennisgeoriënteerde functies met de twee kennis-assen, die lopen over de Mekelweg als verbinding tussen TU en binnenstad en langs de Kruithuisweg als verbinding tussen de TU en omliggende kennisbedrijven en -instituten en het station Delft Zuid. Om de band tussen TU en de stad Delft te versterken zijn deze ruimtelijke kennis-assen in de ontwikkelingsvisie aangegeven. Halverwege deze as is reeds gevestigd de culturele voorziening "De Porceleijne Fles" en op min of meer dezelfde hoogte van deze as ligt de Aula van de TUD die gebruikt wordt voor diverse maatschappelijke activiteiten. In de ontwikkelingsvisie wordt gestreefd naar een ruimtelijke concentratie van culturele voorzieningen. Ook voor dergelijke culturele voorzieningen is de kennis-as een planologische leidraad. Veel culturele activiteiten in Delft vinden in de historische binnenstad plaats. Met de afronding van de ontwikkelingen in Zuidpoort en de aanwezigheid van theater De Veste in het Zuidpoortgebied ontstaat in de zuidrand van de binnenstad een concentratie van culturele voorzieningen. De ontwikkelingen van het Gelatinepark sluiten daarbij goed aan.

De gemeente Delft is sinds enkele jaren op zoek naar een locatie voor een aantal voorzieningen op cultureel gebied. Delft heeft weinig tot geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe locaties binnen haar gemeentegrenzen. Voor de realisatie van de gewenste voorzieningen als een evenemententerrein en oefenruimte voor amateurkunst moet ruimte gevonden worden binnen het bestaande stedelijk gebied van Delft.

De gemeente heeft daartoe in de zomernota 2003 en de programmabegroting 2004 - 2007 de volgende doelstellingen opgenomen:

- realisatie van repetitie-, opslag- en presentatieruimte voor amateurkunstgroepen;
- besluitvorming over een vlakke vloertheaterzaal ("tweede theaterzaal");
- onderzoek doen naar de mogelijkheden voor een evenemententerrein.

Om deze doelstellingen te kunnen realiseren is een bedrag gereserveerd van € 3.000.000,-.

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de zomernota en de programmabegroting en de daaraan koppelde reservering ingestemd met realisatie van een evenemententerrein en uitbreiding van voorzieningen ten behoeve van culturele activiteiten van amateur- en professionele groepen.

3.2.3 *gewenste ontwikkeling*

De ontwikkeling van het voormalige terrein van de Lijm- en Gelatinefabriek maakt de realisatie van functies als een evenemententerrein, oefenruimte voor amateurkunst en een derde theaterzaal mogelijk. De historisch waardevolle panden op het terrein blijven gehandhaafd en krijgen een nieuwe passende functie. Naast de culturele voorzieningen worden ook ondersteunende functies als horeca en bijbehorende kantoren mogelijk gemaakt. De huisvesting van deze functies zorgt voor levendigheid en daarmee sociale veiligheid in het gebied. De vigerende bedrijvenbestemming zal hiertoe gewijzigd moeten worden in de bestemming "culturele doeleinden" waaronder tevens zijn begrepen ondergeschikte horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties voor zover zij ten dienste zijn voor het ondersteunen van de culturele functies. Die ondersteuning kan inhoudelijk en financieel zijn.

Het Gelatine Park bestaat uit twee terreinen: (A.) het terrein van Lijm & Cultuur en (B.) het evenemententerrein.

A. Lijm & Cultuur

De bestaande bebouwing zal voor de volgende activiteiten in gebruik worden genomen:

- A. monumentaal hoofdgebouw (oppervlakte van circa 600 m²): kantoorruimte voor organisatoren van culturele evenementen (oppervlakte van circa 1152 m²);
- B. twee werkplaatsen met oorspronkelijk interieur (oppervlakte van circa 380 m² voor de werkplaats en circa 310 m² voor het magazijn): begane grond te gebruiken voor kleinere evenementen (circa 200 personen) en de daarboven gelegen aparte ruimtes kunnen verhuurd worden als studio en atelierruimte ruimten (totale oppervlakte circa 482 m² en circa 493 m²);
- C. motorenopslag en chemische magazijn (oppervlakte van circa 328 m² en 215 m²): te gebruiken als opslagruimte voor diverse culturele doeleinden (oppervlakte van circa 328 m² en 443 m²);
- D. emballageopslag (oppervlakte 232 m²): te gebruiken als zelfstandige horeca (oppervlakte circa 600 m²);
- E. technische dienst opslag (oppervlakte van circa 225 m²): te gebruiken als oefenruimte voor bands, fanfares en showcorpsen (oppervlakte van circa 250 m²);
- F. ketelhuis / glazen atrium (oppervlakte van circa 430/312 m²): hart van cultureel centrum waar voorstellingen kunnen worden gegeven (oppervlakte circa 688 en 384 m²);
- G. kantine, magazijn en laboratorium (oppervlakte van circa 604 m²): bedrijfsruimte voor Improve, initiatiefnemer van de herontwikkeling van het fabrieksterrein. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het leveren van faciliteiten voor evenementen, theateroptredens en filmstudio's (oppervlakte circa 1629 m²).

Op het onbebouwde terrein achter gebouwen C. kunnen ten behoeve van grootschalige activiteiten op het evenementen terrein tenten geplaatst worden, bijvoorbeeld de ondersteunende circustenten van Circus Renz of Cirque du Soleil, tenten voor beurzen en evenementen. Verder kan daar een theatertuin worden gecreëerd met een buitenpodium. Langs het water zal een horecavoorziening worden gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 600 m².

Het overgrote deel van dit terrein zal worden gebruikt als parkeerterrein.

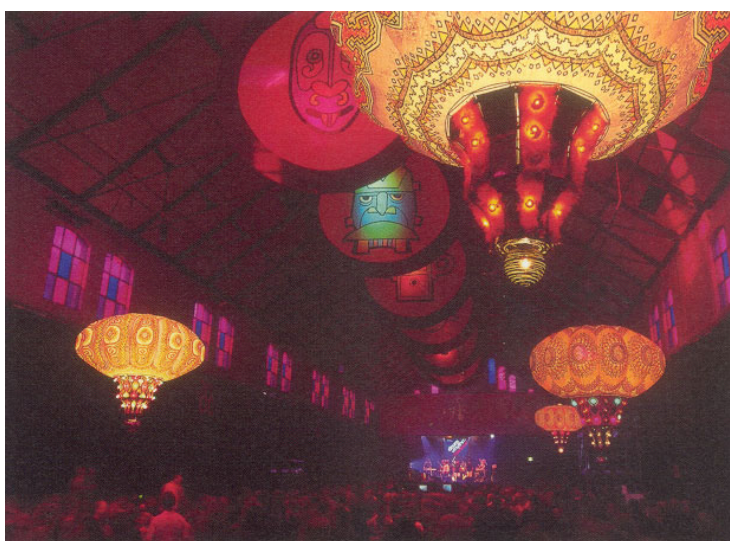


Figuur 7a: Lichtfabriek te Haarlem

Figuur 7b: Westergasfabriek te Amsterdam



Figuur 7c: Westergasfabriek te Amsterdam



Figuur 7d: Lichtfabriek te Haarlem



B. Evenemententerrein

Op het terrein zullen activiteiten en evenementen plaatsvinden waarvoor geen ruimte in de binnenstad, c.q. op de Markt is. Het is een aanvulling op de bestaande evenementen en een vergroting van de ruimte waar evenementen en activiteiten in Delft kunnen worden georganiseerd. Ook wordt verwacht dat samenwerking met daar te vestigen culturele instellingen vanzelfsprekend is.

Het decor van het voormalige Gelatineterrein aan de Schie is industrieel en leent zich goed voor grotere (openlucht) theaterproducties, popfestivals, een circus, een kermis met grotere attracties dan mogelijk in de binnenstad, eventueel een festival als de Parade, sportevenementen, bedrijfsfeesten en –presentaties, openingsact van de Mooi Weer Spelen en dergelijke. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de culturele bedrijvigheid (amateurkunstgroepen, jongeren, popmuziek) die bij Lijm & Cultuur plaatsvindt. Doel is dat het terrein zo aantrekkelijk wordt dat (evenementen) organisaties hier graag iets organiseren. Uitgangspunt is dat het Gelatinepark niet meer dan 250.000 bezoekers per jaar zal trekken. Dit heeft onder andere te maken met milieunormeringen en met het feit dat de gemeente geen enorm grootschalige evenementen wil laten plaatsvinden. Het terrein moet goed bereikbaar zijn, zowel met de auto als met het openbaar vervoer en de fiets.

Het evenemententerrein wordt toegankelijk voor alle Delftenaren die een evenement willen bezoeken. Gezien het decor en de uitstraling van het Gelatinepark, zijn jongeren en studenten een belangrijke doelgroep. Zij gaan graag uit en houden van multidisciplinaire festivals (theater, popmuziek, urban culture, feesten, sport). Het biedt kortom een infrastructuur voor culturele en sportactiviteiten voor jongeren. De jongerenraad van Delft heeft aangegeven dat een evenemententerrein zeer wenselijk is omdat er weinig aanbod in Delft is. Daarom bezoeken Delftse jongeren nu regelmatig evenementen in Rotterdam en Den Haag. De grotere evenementen op het Gelatinepark zijn ook aantrekkelijk voor jongeren uit de regio en een paar evenementen zullen zelfs landelijke uitstraling kunnen krijgen. Het is zelfs mogelijk dat een aantal Delftse jongeren kan werken op het evenemententerrein. Dit past ook in het integrale jongerenbeleid dat de gemeente voert.

In Delft wonen er 25.000 jongeren in de leeftijdscategorie 15 - 29 jaar, de TU heeft ongeveer 13.000 studenten.

Naast de doelgroep jongeren, zullen vanzelfsprekend ook dertigers en veertigers het evenemententerrein moeten kunnen vinden; deze groep (30 – 49 jaar) bestaat uit 30.000 Delftenaren. Een theaterevenement als de Parade zal veel bezoekers uit deze leeftijdsgroep aantrekken.

Mogelijke programmering:

Grote evenementen

Ca. 12 per jaar
Ca. 10.000* bezoekers per
evenement

Suggesties

- Popfestival
- Openingsact van de Mooi Weer Spelen
- Delft City Beats
- Opening OWEE-week studenten
- Parade
- Circus
- Danceparty
- Grote kermis

Middelgrote evenementen

Ca. 10 per jaar
Ca. 3.000* bezoekers per
evenement

Suggesties

- Sport- en "outdoor"evenementen
- Studenten feesten
- Multicultureel culinair festival (vergelijkbaar met Oosterse Markt (Agathaplein) maar dan voor alle culturen)
- Winterfestijn met schaatsbaan
- Opening cultureel seizoen met voorstellingen en activiteiten

Kleine evenementen

Max. 15 per jaar
Ca. 1.000* bezoekers per
evenement

Suggesties

- Locatievoorstelling theatergroep MAX
- Bedrijfsfeesten (bv. georganiseerd door Lijm & Cultuur)
- Beurzen
- Bedrijfspresentaties
- Kunstmarkt
- Rommelmarkt
- Opera-avond (bv. georganiseerd met Theater de Veste)

* Op dit moment kunnen er nog geen exacte aantallen bezoekers worden gegeven. Daarom wordt nu een gemiddeld aantal gegeven, gebaseerd op ervaringscijfers van vergelijkbare evenementen.

Bovendien kan het terrein dienen als standplaats voor kermiswagens of andere faciliterende activiteiten.

De duur van een evenement verschilt. Veel evenementen zullen eenmalig in het weekend overdag of 's avonds plaatsvinden. Een circus staat een paar dagen tot een week op het terrein, evenals enkele grotere theatervoorstellingen of een festival. Hooguit een festival als de Parade zal een week op het evenemententerrein staan.

4 Milieu

4.1 M.e.r. beoordeling

Het bezoekersaantal van het evenemententerrein van Gelatinepark is momenteel niet bekend. Dit aantal zal naar verwachting niet hoger zijn dan 250.000 bezoekers per jaar. Op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 is het omzetten van het bedrijventerrein naar een evenemententerrein waar meer dan 250.000 bezoekers per jaar verwacht worden m.e.r. beoordelingsplichtig. Dit houdt in dat de gemeenteraad een besluit moet nemen of de initiatiefnemer van het plan een Milieu Effect Rapportage (MER) moet opstellen. Die beoordeling vindt plaats op grond van een aanmeldingsnotitie. In de aanmeldingsnotitie moet worden aangegeven of er bijzondere omstandigheden zijn die een MER noodzakelijk maken. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben gelet op:

- de kenmerken van de activiteit
- de plaats waar de activiteit wordt verricht
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse
- de kenmerken van die gevolgen

Verwacht wordt dat het evenemententerrein niet meer dan 250.00 bezoekers per jaar zal trekken en dat deze activiteit gelet op de bestaande situatie ter plaatse geen nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben. Toch zal de gemeente een aanmeldingsnotitie laten opstellen door een onafhankelijk bureau. Dit om problemen in een later stadium te voorkomen. De m.e.r. beoordeling wordt gemaakt voor het vaststellen van dit ontwikkelingsplan. Deze zal gelijktijdig aangeboden worden voor bestuurlijke besluitvorming.

4.2 Water

4.2.1 Bestaande situatie

Het voormalige Gelatineterrein ligt aan de Schie. De Schie is boezemwater. Langs de Rotterdamseweg ligt een waterkering. De waterkering voldoet niet aan de huidige eisen voor hoogte en staat van onderhoud. Het Gelatineterrein bevindt zich buitendijks. Het terrein is vrijwel geheel verhard en er ligt geen oppervlaktewater.

Het bedrijf Delft Gelatine heeft in het verleden het afvalwater zelf gezuiverd in een waterzuiveringsinstallatie en middels een pompput afgevoerd.

4.2.2 Regelgeving en beleid

Water is de afgelopen decennia een belangrijk item geworden in ruimtelijke plannen. Dit is terug te vinden in tal van regelingen op alle mogelijke bestuurlijke niveaus zoals: de Europese Kaderrichtlijn Water (Europees Parlement, 23 oktober 2000), De Vierde Nota Waterhuishouding (Min. van V&W, december 1998), het Advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (31 augustus 2000), de Nota Bruisend Water (Provincie Zuid-Holland, 1999) en het Beleidsplan Milieu en Water (Provincie Zuid-Holland, 2000). De *Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening* (Min. van VROM, januari 2001) is een strategische nota op hoofdlijnen en geeft aan dat er een betere afstemming tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening moet komen.

De *Watertoets* (Min. van V&W, oktober 2001) is het procesinstrument met als doel het waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid verwoord in haar waterbeheersplan (Waterbeheersplan 1999-2003, augustus 1999) en formeel vastgelegd in de Keur en de legger.

Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen het beleid van het Hoogheemraadschap.

In nieuw te bebouwen gebieden en in gebieden die geherstructureerd worden, zal er moeten worden voldaan aan de waterbergingseis van het Hoogheemraadschap. Deze norm is voor stedelijk gebied $325 \text{ m}^3/\text{ha}$. Bij het berekenen van deze norm is uitgegaan van 50% verhard oppervlak in een gebied.

Samen hebben de gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland een waterplan voor de gemeente opgesteld: *Waterplan Delft, een blauw netwerk* (Gemeente Delft, augustus 2000). Het waterplan onderkent het belang van water in de stad als element in een duurzame stedelijke ontwikkeling.

In het Ontwerp Deelstroomgebiedvisie Midden-Holland waar ook Delft onder valt staat beschreven dat de wateropgave in bestaand stedelijk gebied groot is. Als richtlijn in nieuw stedelijk gebied is in de Nota Planbeoordeling 10% open water aangehouden. In sommige gebieden kan dit percentage nog hoger uitvallen, daarom is maatwerk en overleg met de waterbeheerder altijd noodzakelijk.

De gemeente heeft met het Hoogheemraadschap van Delfland een onderzoek verricht naar het functioneren van het watersysteem. Uit de watersysteemanalyse is gebleken dat ondanks de geprojecteerde verbeteringsmaatregelen nog niet in alle stedelijke polders wordt voldaan aan de werknorm voor stedelijk gebied van $325 \text{ m}^3/\text{ha}$. Daarom is gestart met een waterstructuurvisie voor Delft die zich met name richt op het waterbergingsvraagstuk. Uitgaande van de principes van duurzaam integraal waterbeheer wordt samen met het Hoogheemraadschap onderzocht waar de mogelijkheden liggen om open water te realiseren of natuurvriendelijke oevers aan te leggen waarin in tijden van extreme neerslag ook water kan worden geborgen. Onderdelen van de structuurvisie zullen worden uitgewerkt bij herstructureringen en ontwikkelingen of worden vanuit het waterplan geïnitieerd. De waterstructuurvisie zal in 2004/2005 vorm krijgen en bestuurlijk worden verankerd. Na bestuurlijke vaststelling (door gemeente en Hoogheemraadschap) zullen de relevante onderdelen van de waterstructuurvisie verankerd worden in de verschillende bestemmingsplannen. Met deze verankering wordt bewerkstelligd dat de waterhuishouding in Delft op termijn zal voldoen aan de waterbergingsnorm en aan de principes van duurzaam integraal waterbeheer.

4.2.3 Gewenste ontwikkeling

Het Hoogheemraadschap hanteert als werknorm voor waterberging $325 \text{ m}^3/\text{ha}$. Op 2 april 2004 is er overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Delfland over dit plan. Het Hoogheemraadschap legt als doelstelling (inspanningsverplichting) voor dit plangebied neer om zoveel mogelijk oppervlaktewater te realiseren. Omdat het plangebied buiten de waterkering ligt, dient rekening gehouden met een acceptabele peilstijging van 20 centimeter. Het water dient aangelegd te worden op boezemniveau. Ook het afkoppelen van hemelwater en het vertraagd afvoeren - middels een halfverharding of waterdoorlatende verharding - naar het oppervlaktewater draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast. Een aandachtspunt is de ligging van de waterkering in relatie tot de aanleg van de riolering in de Rotterdamse Weg.

Lijm & Cultuur zal op haar terrein circa 440 m^2 water realiseren.

Voor het evenemententerrein geldt dat 1/3 van het oppervlak verhard wordt, 1/3 van het oppervlak half verhard wordt en dat het resterende 1/3 deel gras.

De gemeente Delft zal gedurende het proces met het Hoogheemraadschap in overleg blijven over de uit te voeren maatregelen.

Omdat het plangebied buitendijks gelegen is, is een maximale peilstijging van 20 centimeter toegestaan. Dit betekent dat er een grotere waterbergingsoppervlakte nodig is. Hiervoor is een inspanningsverplichting vereist. Er dient zodoende aangegeven te worden hoe hieraan voldaan wordt. Eventuele overstromingen van het gebied zullen, in verband met de buitendijkse ligging, voor eigen verantwoordelijkheid zijn.

4.3 Ecologie

4.3.1 Bestaande situatie

Het Gelatineterrein is een industrieterrein. Bij de inrichting is geen aandacht voor ecologie geweest.

4.3.2 Beleid en onderzoek

In het Ecologieplan Delft 2004-2015 is over de Schieoevers opgenomen dat bij herinrichting wordt ingezet op brede ecologische en recreatieve zone aan beide zijden van de Schie of daar parallel aan. Een ecologische zone dient dus gerealiseerd te worden, hoewel niet direct noodzakelijk aan het water. Dit heeft echter wel de voorkeur omdat kleine zoogdieren, libellen en vlinders de voorkeur hebben om water te volgen als ze migreren.

4.3.3 Gewenste ontwikkeling

Voor het Gelatineterrein betekent dit concreet dat er geen belemmeringen op het terrein mogen komen die de bewegingen van zoogdieren langs de Schie onmogelijk maken. (bv. het plaatsen van een muur als terreingrens vanaf het water tot aan de Rotterdamseweg.)

Er dient een aantrekkelijke leefomgeving voor zoogdieren, libellen en vlinders op het terrein aanwezig te zijn. Indien de gebruikseisen van het terrein zodanig zijn dat een doorgaande zone niet kan worden gerealiseerd, kan dat door het gebruik van stepping stones. Dit zijn kleine groepen bomen en struikgewas die op het terrein worden geplaatst en die bovengenoemde diersoorten een schuilplaats kunnen bieden.

De erfafscheidingen tussen evenemententerrein, Lijmen en Cultuur en aangrenzende bedrijven bij voorkeur uitvoeren als houtwal bestaande uit bomen en struiken, zodat deze aan verschillende diersoorten (kleine zoogdieren, vogels) een schuilplaats kunnen bieden.

4.4 Geluid

4.4.1 Bestaande situatie

Wegverkeer: het plangebied ligt aan de Rotterdamseweg met max. snelheid 50 km/uur.

Industrie: het plangebied is gesitueerd op een voor geluid gezoneerd industrieterrein.

De zone beperkt het gebied waarbuiten alle bedrijven tezamen niet meer dan 50 decibel in de dagperiode, 45 decibel in de avondperiode en 40 decibel in de nachtperiode mogen veroorzaken.

4.4.2 Beleid en onderzoek

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones. Binnen deze geluidszones moet aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen.

Industrielawaai

Het plangebied is gesitueerd op een voor geluid gezoneerd industrieterrein.

De zone beperkt het gebied waarbuiten alle bedrijven tezamen niet meer dan 50 decibel in de dagperiode, 45 decibel in de avondperiode en 40 decibel in de nachtperiode mogen veroorzaken. Bij woningen wordt gestreefd naar een etmaalwaarde van 50 decibel. (50 decibel in de dagperiode, 45 decibel in de avondperiode en 40 decibel in de nachtperiode). Gelatinepark ligt op een gezoneerd industrieterrein

4.4.3 Gewenste ontwikkeling

Wegverkeer

In het plangebied komen geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Er is geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder aan de Rotterdamseweg. Daarom is akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai niet nodig.

Industrielawaai

In de toekomstige situatie kan het zijn – zeker voor de te handhaven gebouwen voor het bedrijf Lijm & Cultuur - dat de Wet milieubeheer op de activiteiten van toepassing is.

Hierdoor zal:

- een milieuvergunning of;
- melding (op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur)

noodzakelijk zijn, waarbij eveneens het vergunbare geluidsniveau wordt bepaald.

Als een Algemene Maatregel van Bestuur op de inrichting van toepassing is, is geen milieuvergunning noodzakelijk. Voor overige activiteiten is een milieuvergunning noodzakelijk.

Een eerste inschatting is dat het hier gaat om een inrichting waar een of meer voorzieningen aanwezig zijn voor recreatieve doeleinden en waar een geluidsinstallatie is opgesteld. In dat geval is de Wet milieubeheer op de inrichting van toepassing. De aangegeven activiteiten zouden kunnen vallen onder zo'n Algemene Maatregel van Bestuur.

Te denken valt aan het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer (hierna te noemen besluit). In het besluit staan echter ook enkele uitsluitingsgronden (bijvoorbeeld een horeca-inrichting waarin permanente voorzieningen aanwezig zijn ten behoeve van de gelijktijdige aanwezigheid van meer dan 2.000 bezoekers). Een milieuvergunning blijft dan noodzakelijk.

Indien de Wet milieubeheer niet van toepassing is – bij eerste inschatting geldt dit voor het evenemententerrein - dan geldt de APV als toetsingskader.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich geen voor luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen. Voor het Gelatineterrein is er een geurhindercontour. Deze contour is vastgesteld voor de activiteiten van de voormalige gelatinefabriek.

4.5.2 Beleid en onderzoek

Voor diverse luchtvervuilende stoffen (o.a. stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10)) zijn grenswaarden vastgesteld die een wettelijke basis hebben gekregen in het Besluit Luchtkwaliteit. Dit besluit is sinds 19 juli 2001 van kracht. Hierin zijn voor diverse luchtvervuilende stoffen grenswaarden en plandrempels vastgesteld. De grenswaarde is de wettelijke norm. In 2010 moet de luchtkwaliteit hieraan voldoen. De plandrempeel is de waarde waaraan de luchtkwaliteit moet voldoen om naar verwachting in 2010 de grenswaarde te halen. Uit de handreiking luchtkwaliteit en geur, module stank van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat om de Gelatinefabriek een geurhindercontour is vastgesteld. Met vertrek van de bedrijfsactiviteiten vervalt deze contour.

4.5.3 Gewenste ontwikkeling

In het plangebied komen geen voor luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen. Door het vertrek van de gelatinefabriek is de geurhindercontour vervallen. Het evenemententerrein en de culturele activiteiten veroorzaken geen geurhinder. De luchtkwaliteit heeft geen gevolgen voor dit plangebied, omdat er geen voor luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen komen. Er zijn ook geen beperkingen ten gevolge van geurhinder.

4.6 Bodem

4.6.1 Bestaande situatie

In de bovengrond van het gehele terrein wordt tot 3,5m –mv veelal puinhoudende materiaal aangetroffen dat licht tot matig en lokaal sterk verontreinigd is met PAK en/of zware metalen. Mogelijk is ook asbest aanwezig maar dit moet nog worden onderzocht.

Op het zuidelijke terreindeel (Lijm & Cultuur) worden hierbij in de bodem (grond en grondwater) sterk verhoogde gehalten van zware metalen, PAK en minerale olie

aangetroffen, de interventiewaarde wordt overschreden. Voor het gehele Gelatineterrein is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dus een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming.

4.6.2 Beleid en onderzoek

Er dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en het Bouwstoffenbesluit, het rijks- en provinciaalbeleid. Aansluitend hierop dient er rekening te worden gehouden met de tijd (en geld) die nodig is om ernstig verontreinigde terreinen te saneren. Ook eventueel bij de herinrichting vrijkomende grond dient binnen de bestaande beleidskaders (Wet bodemsanering/Bouwstoffenbesluit) verwerkt danwel afgevoerd te worden. Naast bovenstaand beleid dient rekening gehouden te worden met het Delftse bodembeleid zoals vastgelegd in het Handboek Bodem.

In het kader van de bouwaanvragen dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek mag op het moment van indiening niet ouder zijn dan vijf jaar. Het onderzoek dient conform NVN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd te worden. Aanvullend op het historisch onderzoek, zoals beschreven in NVN 5725, dient er aanvullend een onderzoek te worden gedaan naar asbest (vooronderzoek van ontwerp NEN-5707).

Er dient zo mogelijk te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (uitgezonderd mogelijk ernstig verontreinigde saneringslocaties). Alle vrijkomende grond dient binnen het gebied te worden hergebruikt. Hierdoor wordt het gebruik van grondstoffen en vervoersbewegingen tot een minimum beperkt. Indien grond nodig is dan dient dit zoveel mogelijk vanuit de regio te worden aangevoerd.

4.6.3. Gewenste ontwikkeling

Cultureel bedrijventerrein Lijm & Cultuur: De bestaande opstallen worden zoveel mogelijk behouden en gereed gemaakt voor de geplande culturele activiteiten. Op dit terreindeel is voor grond en grondwater sprake van een geval van bodemverontreiniging en dus een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming.

Evenemententerrein: Het evenemententerrein dient gesaneerd te worden. Het terrein zal deels worden voorzien van een verhardingslaag om o.a. te parkeren. Het aanbrengen van deze verhardingslaag geldt tevens als saneringsmaatregel, omdat contact met de onderliggende bodemlaag wordt voorkomen. Op de overige delen van het terrein zal het oppervlak bestaan uit gras en halfverharding. Bij toepassing hiervan dient een leeflaag van een halve meter te worden aangelegd. In een aantal gevallen kan de halfverharding worden aangemerkt als verharding en is het aanbrengen van een leeflaag niet nodig. Indien nodig is het mogelijk om het terrein geheel te verharden.

Met de provincie is inmiddels overeenstemming over de aanpak van de sanering.

4.7 Bedrijven

4.7.1. Bestaande situatie

Op het terrein van Delft Gelatin rust een milieuvergunning. Het bedrijf heeft de bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd en de opstallen verkocht.

4.7.2. Regelgeving en beleid

De gemeenteraad heeft in oktober 2003 de nota Bedrijven en Bestemmingsplannen vastgesteld. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid uiteengezet over de wijze waarop bedrijven in bestemmingsplannen worden opgenomen. Doelstelling van het nieuwe beleid is het ontwikkelen van regels die enerzijds voldoen aan de nieuwe eisen en die anderzijds recht doen aan de specifieke situatie in Delft. De VNG-methode, waarbij minimale afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen worden gegeven per milieucategorie heeft aan het nieuwe beleid ten grondslag gelegen. De gemeente Delft is ingedeeld in 8 verschillende typen gebieden. Het plangebied ligt in het gebiedstype bedrijventerreinen 1. Op dit type bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 4 toegestaan.

4.7.3. Gewenste ontwikkeling

Het zuidelijke deel van het Gelatineterrein krijgt een andere functie: cultureel bedrijventerrein. In het plangebied komt een evenemententerrein en oefenruimte voor amateurkunst met een theaterzaal. Beide type bedrijven zijn niet opgenomen in de Lijst van Bedrijfstypen (LvB) behorende bij de nota Bedrijven en bestemmingsplannen. De oefenruimte met theaterzaal van Lijm & Cultuur is wat betreft de effecten op het milieu vergelijkbaar met muziek- en balletscholen, dansscholen, studio's (film, TV, radio geluid) en theaters/schouwburgen. Al deze bedrijfstypen zijn ingedeeld in categorie 2.

De hinder tijdens de activiteiten zal vergelijkbaar zijn met de hinder ten gevolge van een vaste kermis of recreatiecentra. Bij dit type bedrijven is geluid het belangrijkste milieuaspect. De milieueffecten stof, geur en gevaar zijn ten opzichte van geluid verwaarloosbaar.

Aan het evenemententerrein worden beperkingen aan de geluidsuitstraling opgelegd (zie paragraaf 4.4). Het evenementen wordt in dat geval aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. De voorgestane ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijk beleid.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een route vervoer gevaarlijke stoffen en ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van bedrijven die vallen onder het Besluit kwaliteitseisen voor de externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer.

4.8.2 Beleid en onderzoek

In het *Vierde Nationaal Milieubeleidsplan* heeft het kabinet de lijnen uitgezet voor de vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. In het *Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer* worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet Milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.

In de *Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (1996) staat de normering van transportrisico's, o.a. het plaatsgebonden en groepsrisico.

4.8.3 Gewenste ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een route vervoer gevaarlijke stoffen en ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van bedrijven die vallen onder het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer.

Externe veiligheid heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5 Infrastructuur

5.1 Openbaar vervoer

5.1.1 *Bestaande situatie*

Het plangebied is goed ontsloten door openbaar vervoer. Het ligt hemelsbreed op 750 meter van station Delft Zuid en op 1,25 kilometer van station Delft CS. Vanaf station Delft rijden bus 69, 121, 129 en 201 (sneldienst). Deze halteren op de Mekelweg, ter hoogte van de Stieltjesweg, loopafstand van ongeveer 5 minuten tot het Gelatinepark. Door de week rijden deze bussen frequent. Op zaterdag en in de avonden rijdt alleen bus 129, twee keer per uur, en wel tot ca. 20.00 uur.

Station Delft Zuid ligt op een loopafstand van 10-15 minuten tot het Gelatineterrein. Er rijden geen bussen vanaf station Zuid.

5.1.2 *Regelgeving en onderzoek*

De gemeente voert een actief mobiliteitsbeleid wat vastgelegd is in het VVP van 1998. Momenteel wordt dit geüpdate in het LVVP wat in 2005 vastgesteld zal worden. Dit beleid heeft als doel het stimuleren van het fietsverkeer en het openbaarvervoergebruik en het terugdringen van het autoverkeer. Over de Mekelweg zal op medio 2008 tramlijn 19 lopen met drie halteplaatsen op loopafstand van het terrein.

5.1.3 *Gewenste ontwikkeling*

Het terrein is overdag en in begin van de avond redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Met eenvoudige middelen (bijvoorbeeld het inzetten van pendeldiensten en het aanpassen van bestaande dienstregeling) zal het terrein ook tijdens voorstellingen en evenementen die buiten deze uren plaatsvinden goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. In de toekomst zal de tramverbinding de bereikbaarheid vergroten.

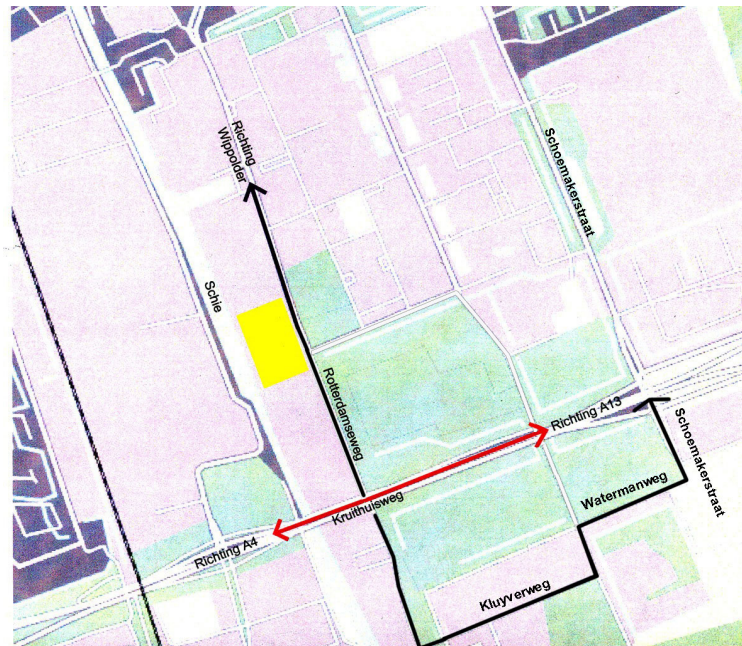
5.2 Autoverkeer

5.2.1 *Bestaande situatie*

Het Gelatinepark is gelegen aan de Rotterdamseweg, de oorspronkelijke verbindingsweg tussen de gemeente Delft en Rotterdam. Met de realisatie van de A-13 heeft de Rotterdamseweg de functie van hoofdontsluitingsweg verloren.

Aan de zuidzijde van het terrein ligt de Kruithuisweg, die deel uitmaakt van de hoofdwegstructuur van Delft. Vanaf de Kruithuisweg is de locatie bereikbaar via de Kluiverweg, de Watermanweg en de Schoemakerstraat.

De Kruithuisweg sluit direct aan op de A13, de A4 en de Provincialeweg. De locatie is op die wijze goed bereikbaar vanuit geheel Delft en de regio.



Figuur 8: Uitsnede wegenstructuur

5.2.2 Beleid en onderzoek

Momenteel wordt een nieuwe beleidsnota op het gebied van Mobiliteit voorbereid. Eind 2004 is naar verwachting “Het Delftse verkeers- en vervoerplan (LVVP)” gereed. Dit LVVP bevat de beleidsdoelen op het gebied van verkeer en vervoer en de visie op het toekomstige verkeersnetwerk in samenhang met de andere Delftse plannen, inclusief maatregelen om dat doel te bereiken. In dit plan zullen maatregelen worden voorgesteld om Delft in de toekomst per auto bereikbaar te houden zonder de normen voor luchtkwaliteit en geluidhinder te overschrijden. Een deel van de automobilisten zal daarom verleid moeten worden om meer gebruik te maken van de fiets en/of het openbaar vervoer.

Onderdeel van het LVVP is de verkeerscirculatie in het TU-gebied. Daarbij zal ook onderzocht worden wat de verkeerseffecten zijn van de ontwikkeling van de R&D campus Technopolis. In de huidige situatie is de Kruithuisweg (en de A13) tijdens de spitsuren tot aan de capaciteit belast. In de Technopolisstudie is vastgesteld dat dat in toekomst ook geldt voor de Schoemakerstraat en de kruising Schoemakerstraat - Kruithuisweg. De Rotterdamseweg zelf zal geen capaciteitsprobleem hebben.

De TU-Delft is van plan om de Mekelweg autovrij te maken. In het LVVP zal uiteengezet worden welke verkeersmaatregelen nodig zijn om de Rotterdamseweg in de nieuwe situatie bereikbaar te houden voor gemotoriseerd verkeer zowel richting het centrum als richting de Kruithuisweg. De situatie met een autoluwe Mekelweg is gebruikt als referentiesituatie.

De verkeerseffecten van het Gelatinepark zijn onderzocht met een verkeersmodel.

De afslag van en naar de A13 ligt op redelijke afstand (ongeveer 3 minuten) van het Gelatinepark. Voor incidenteel verkeer en verkeer gedurende de dag (buiten de spits) is de autobereikbaarheid geen probleem.

Het Gelatinepark wordt voor het reguliere autoverkeer ontsloten middels de Rotterdamseweg.

De evenementen die er plaatsvinden hebben soms een verspreid, soms een gebundeld vertrekkpatroon. Op basis van bovenstaande indeling is per type evenement het aantal auto's, fietsers, en OV-reizigers in het drukste uur bepaald, alsmede de parkeervraag en de benodigde fietsvoorzieningen.

In het verkeersmodel van de gemeente Delft zijn twee typen evenementen doorgerekend, een stedelijk georiënteerd en regionaal/landelijk georiënteerd evenement, met beide een hoog autogebruik.

Bij een stedelijk georiënteerd evenement neemt het autoverkeer op de Julianalaan, Michiel de Ruyterweg, Schoemakerstraat, Watermanweg, Mekelweg, Kluyverweg en Kruithuisweg (tussen Schoemakerstraat en de A13) met ruim 20% toe ten opzichte van de referentiesituatie. Problemen met de capaciteit zijn volgens de modelberekening alleen te verwachten op de kruising Kruithuisweg – Schoemakerstraat.

De beschreven effecten worden versterkt bij een evenement met regionale aantrekkingskracht, omdat meer autobezoekers tijdens het drukste uur tegelijk aanwezig zijn. Het verkeer aan het begin van de Schoemakerstraat zal vast komen te staan.

5.2.3 Gewenste ontwikkeling

De geplande activiteiten op de locatie Lijm & Cultuur zullen niet meer bezoekers naar het terrein trekken dan het aantal bezoekers van de Gelatinefabriek toen deze nog in functie was. Uit die periode zijn geen problemen bekend met de verkeersafwikkeling. Er is daarom geen reden aan te nemen dat de activiteiten van Lijm & Cultuur problemen zullen geven voor afwikkeling van het autoverkeer ter plaatse.

De activiteiten op het evenemententerrein zullen forse aantallen bezoekers trekken. Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen gedurende die evenementen ook fors zal toenemen. Evenementen vinden in het algemeen echter voornamelijk buiten de spitsuren plaats: in de weekenden en avonduren.

Per evenementsklasse is een aantal maatregelen geformuleerd op het terrein van:

- routing van autoverkeer;
- parkeren (benodigde plaatsen, parkeerverwijzing, parkeerondersteuning, controle tegen wildparkeren in omliggende wijken en looproutes,);
- langzaam verkeer (aantal benodigde plaatsen, bewegwijzering);
- openbaar vervoer (aantal reizigers, inzet bussen, routes).

Goede spreiding van het verkeer en duidelijke bebording op de toegangswegen kan de verkeersproblemen verminderen, echter nooit volledig wegnemen. Om de verkeersafwikkeling te garanderen zal verder onderzoek moeten uitwijzen hoeveel extra capaciteit er geboden moet worden op de volgende kruisingen:

- Julianalaan – Michiel de Ruijterweg;
- Michiel de Ruijterweg – Mijnbouwstraat;
- Julianalaan – Mijnbouwstraat – Schoemakerstraat;
- Kruithuisweg – Schoemakerstraat.

De effecten van een evenement in het Gelatinepark op de Julianalaan en Rotterdamseweg zijn duidelijk ondergeschikt aan de effecten van het autoluw maken van de Mekelweg.

5.3 Parkeren

5.3.1 Bestaande situatie

Op het terrein van Lijm & Cultuur zijn veel parkeerplaatsen aanwezig. Op het evenementen terrein zijn momenteel geen parkeerplaatsen. Overigens kan hier eenvoudig worden geparkeerd door auto's omdat een groot deel van het terrein verhard is.

5.3.2 Beleid en onderzoek

Op 2 oktober 2003 heeft de gemeenteraad de nota "Parkeren en Stallen" vastgesteld. In deze nota worden normen gegeven voor aantallen parkeerplaatsen per 100m² bvo van bepaalde activiteiten.

De geplande ontwikkeling van Lijm & Cultuur voorziet in het onderstaand aantal bvo per type activiteit:

A Kantooruimte monumentaal hoofdgebouw	1152 m ²	12 x 3 = 36 pp
B Evenementenruimte (200 personen)	482 m ²	5 x 7 = 35 pp
Studio en atelierruimte	493 m ²	5 x 3 = 15 pp
C Opslagruimte	771 m ²	
D Zelfstandige horeca	600 m ²	6 x 7 pp = 42 pp
E Oefenruimte voor bands, fanfares, showcorpsen	250 m ²	2,5 x 3 = 7 pp
F Hart culturele centrum	1072 m ²	10 x 7 = 70 pp
G Bedrijfsruimte voor Improve	1629 m ²	16 x 0,7 = 11 pp

Uitgaande van die normen moeten ten behoeve van de activiteiten van Lijm & Cultuur circa 216 parkeerplaatsen aanwezig zijn, er van uit gaande dat alle activiteiten gelijktijdig plaatsvinden hetgeen in de praktijk zelden zal voorkomen.

De Parkeerverordening Delft kent geen normen voor niet overdekte evenemententerreinen. Ook in de landelijk richtlijnen van de CROW zijn geen normen opgenomen voor dergelijke activiteiten. De gemeente heeft daarom aan een ter zake kundig adviesbureau gevraagd te onderzoeken welke parkeernorm voor deze functie reëel is. Uit dit onderzoek blijkt dat het park niet zal kunnen voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte bij grote evenementen. Er zal gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen op TU-terrein. Deze zijn niet allen bereikbaar via de voorkeursroute.

5.3.3 Gewenste ontwikkeling

Op het terrein van Lijm & Cultuur worden 80 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het evenemententerrein kunnen circa 150 auto's geparkeerd worden.

Voor wat betreft de activiteiten van Lijm & Cultuur zijn op grond van de parkeernormen maximaal 216 parkeerplaatsen nodig indien alle activiteiten gelijktijdig plaatsvinden. In dat geval zal Lijm & Cultuur gebruik kunnen maken van het parkeermogelijkheden die het evenemententerrein biedt.

Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de activiteiten op het evenemententerrein is afhankelijk van het evenement dat plaatsvindt. Duidelijk is al wel dat bij een maximaal aantal bezoekers van 10.000 het terrein zelf niet zal kunnen voorzien in eigen parkeerbehoefte. Er zal sowieso moeten worden uitgeweken naar grote parkeerterreinen in de directe omgeving. Omdat de evenementen plaats zullen vinden buiten reguliere werkuren kunnen de parkeerterreinen van de TU (maximale capaciteit van 2000 plaatsen) hier (mogelijk) een oplossing bieden.

5.4 Langzaam verkeer

5.4.1 Bestaande situatie en relevante ontwikkelingen

De Rotterdamseweg maakt onderdeel uit van het regionale fietsnetwerk. Het verbindt de gemeenten Delft en Rotterdam met elkaar voor fietsverkeer. Van deze route wordt veel gebruik gemaakt. Langs de Rotterdamseweg liggen fietspaden en bij de herontwikkeling van de Rotterdamseweg komen deze in verbeterde vorm terug. De fietsbereikbaarheid is goed. Ten noorden op 500 meter van het Gelatinepark ligt een belangrijke oost-west verbindingroute voor langzaam verkeer, de Abtswoudseweg. Deze route verbindt de westelijke wijken van Delft, Buitenhof en Voorhof, met Schie-oever Noord, de TU-wijk en verder oostelijk Emerald en Pijnacker.

5.4.2 Regelgeving en beleid

In het Fietsactieplan (1999) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van fietsverkeer vastgelegd. Deze beleidsnota stelt inrichtingseisen aan de hoofdfietsroutes. Ter hoogte van het Gelatine-terrein ontbreekt een belangrijke schakel in het stadsnetwerk (oost-west; tussen Delfgauw, TU en Tanthof), aangegeven in het fietsactieplan 2. Deze nota is nog niet

geaccepteerd door de gemeenteraad. Zodra het plan is vastgesteld zal deze schakel worden aangelegd.

5.4.3 Gewenste ontwikkeling

De locatie ligt aan fietsroutes van het regionale (Rotterdamseweg) en stedelijke netwerk (Abtswoudseweg) en is daarmee goed ontsloten voor fietsverkeer. De bestaande ontsluiting ter plaatse van Lijm & Cultuur en de bestaande ontsluiting ter plaatse van het toekomstig evenemententerrein dienen gehandhaafd te blijven. Het is gewenst dat in geval van noodsituaties de afzonderlijke terreinen bereikbaar zijn via beide ontsluitingen.

Om de fiets te stimuleren zullen stallingmogelijkheden gerealiseerd moeten worden. De toegankelijkheid voor minder validen is meegenomen zoals beschreven is in het handboek toegankelijkheid.

6 Cultuurhistorie

6.1 Archeologie

De Schie is een in de Maas uitkomende natuurlijke waterloop die in de Middeleeuwen werd gekanaliseerd en het uitgangspunt vormde voor de ontginningen van de omgeving en voor de stichting van Delft. De Rotterdamseweg is de oostelijke kade langs dit water. De naar het zuiden toe taps toelopende strook grond tussen Schie en Rotterdamseweg kende al in de Middeleeuwen verspreid liggende bebouwing. Ter hoogte van de huidige Abtswoudsebrug lag het in 1251 gestichte klooster Koningsveld en recent archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat daar eerder, mogelijk in de 12de eeuw een grafelijke hof moet hebben gelegen. De oudste kaart van Delft en directe omgeving is de kaart die rond 1557 werd vervaardigd door Jacob van Deventer. Op die kaart is te zien dat zicht tussen Rotterdamseweg en Schie relatief veel boerderijen bevonden die bij de weilanden aan de oostelijke overzijde van de Rotterdamseweg behoord moeten hebben. Ter plaatse van het Gelatinepark zouden er blijkens de kaart van Jacob van Deventer in 1557 drie boerderijen hebben gestaan. Er zijn daar reeds lang geen boerderijen meer aanwezig maar er kunnen in de bodem nog resten van bebouwing en parcellering schuilgaan die in aanmerking komen voor archeologisch onderzoek.

6.2 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing

Het complex van het voormalige bedrijf Delft Gelatines B.V. is ontstaan als bedrijfsterrein van de Lijm- en Gelatinefabriek Delft. Die fabriek werd in 1885 opgericht door J.C. van Marken als onderdeel van 'De Delftsche Nijverheid' waartoe ook de Nederlandse Gist- en Spiritusfabriek en de Delftse Oliefabriek (Calvé) behoorden. Daarmee behoort de 'Lijmfabriek' tot de belangrijkste bedrijven die in de 19de eeuw in Delft werden opgericht. De locatie van het bedrijf is destijds bewust op enige afstand van de stedelijke bebouwing gekozen. De grondstof voor het bereiden van lijm en gelatine waren beenderen die afkomstig waren van slachterijen en waarvan de opslag sterke geuroverlast gaf. De stoffen die gebruikt werden om de beenderen te ontvetten (benzine etc.) waren bovendien zeer brandgevaarlijk. De ligging tussen water en weg zorgde voor goede aan- en afvoermogelijkheden. Later ontstonden er meerdere bedrijven tussen Rotterdamseweg en Schie en kreeg die strook op een aantal plaatsen de duidelijke kenmerken van een bedrijventerrein. Behalve bebouwing werd er ten behoeve van die bedrijven in het begin van de 20ste eeuw de 'Nieuwe Haven' aangelegd.

Het complex van de Lijmfabriek is in de loop der tijd uitgebreid en aangepast aan nieuwe productietechnieken en eisen der tijd. Aan de bebouwing uit uiteenlopende perioden is de ontwikkeling en daarmee de geschiedenis afleesbaar.

Het kantoorgebouw aan de zijde van de Rotterdamseweg is van een aanzienlijke cultuurhistorische waarde en is om die reden als gemeentelijk monument beschermd. Het omvat drie onderdelen uit drie verschillende perioden. Het oudste is een dienstwoning die tot de eerste bebouwing van het complex behoorde en rond 1885 door architect B. Schelling kan zijn ontworpen. Daarop sluit een vleugel aan die uit ca. 1915 moet dateren en onder meer een tekenzaal bevat, en daar sluit weer een gebouw uit ca. 1930 op aan dat als hoofdgebouw fungeerde en directieruimten bevatte. Het kantoorgebouw laat in de drie ontstaansfasen de ontwikkelingen in de toenmalige architectuuropvattingen zien en is als totaal vrij gaaf bewaard gebleven. Het interieur is onder meer van belang vanwege de in keramiek uitgevoerde onderdelen vervaardigd door het belangrijke Delftse bedrijf 'De Porceleynse Fles'.

Een aantal gebouwen uit de 19de t/m 20ste eeuw werd recent gesloopt of wordt binnenkort gesloopt. Aan enkele andere te behouden maar niet als gemeentelijk monument beschermde gebouwen is een cultuurhistorische waarde toe te kennen. Op termijn zou besloten kunnen worden een of meer ervan ook als gemeentelijk monument te beschermen. Het werkplaatsgebouw zuidoostelijk achter het kantoorgebouw is kort na de Tweede

Wereldoorlog ontstaan. Het is door de architectuur en de bouwwijze, met een combinatie van betonskelet en bakstenen vullingen, een kenmerkend voorbeeld van industriële architectuur uit de zogenaamde 'Wederopbouwperiode' (1940-1965).

Achter het werkplaatsgebouw, dicht bij de Schie, staat een loods waarvan het middelste gedeelte een gedeelte een houtskelet heeft. Het zal hebben behoord bij een loods die in oorsprong open (of deels met hout beklede) wanden gehad zal hebben.

Gezien materiaalgebruik en de constructiewijze zou die houten loods nog uit de eerste decennia van het bestaan van het bedrijf kunnen dateren. Op een later moment zijn de wanden door gemetselde wanden vervangen. Toen, of op ander moment is de loods aan voor- en achterzijde verlengd met delen in metselwerk. Over het lot van de loods is nog geen besluit genomen.

Het ketelhuis en het ernaast staande gebouw zullen in het derde kwart van de 20ste eeuw zijn ontstaan en zijn kenmerkend voor de industriële architectuur in die periode.

6.3 Welstand

De culturele herbestemming van het terrein is vanuit het oogpunt van de welstand een goede ontwikkeling, aangezien op deze wijze een passend hergebruik van de karakteristieke gebouwen mogelijk wordt.

Aandachtspunten (stedenbouwkundig) bij de verdere uitwerking zijn de volgende:

1. Overgang evenemententerrein – te herontwikkelen bedrijventerrein.

Het noordelijk gelegen gedeelte van het terrein blijft de functie van bedrijventerrein houden. In het ontwikkelingsplan wordt niet nader ingegaan hoe de overgang van dit te herontwikkelen bedrijventerrein naar het evenemententerrein vormgegeven wordt.

2. Horecavoorziening.

Langs het water zal een horecagelegenheid gebouwd worden (600 m²). Aanbevolen wordt dit gebouw in het zuidelijk deel van het plangebied te plaatsen, zodat er vanaf het evenemententerrein zicht naar de Schie mogelijk blijft.

Aanbevolen wordt de architectuur van dit horecagebouw op een eigentijdse wijze aan te laten sluiten bij het industriële karakter van de oude fabrieksgebouwen.

3. Terreininrichting.

Er zullen een aantal elementen aan het terrein toegevoegd worden, zoals fietsenstallingen, lantaarnpalen, lichtmasten, straatmeubilair, hekken/poort. Aanbevolen wordt deze elementen qua materiaal en vormgeving aan te laten sluiten bij het industriële karakter van de oude fabrieksgebouwen. Het zelfde geldt voor de toe te passen verhardingsmaterialen op het terrein.

7 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak & overleg

Het concept-ontwikkelingsplan is ter inzage gelegd voor een periode van vier weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende die periode schriftelijke inspraakreacties kenbaar te maken. Tijdens die periode is een informatieavond gehouden waarin het plan werd toegelicht en waarin de mogelijkheid werd geboden voor mondeling inspraak. Van die informatiebijeenkomst is een verslag gemaakt, wat is opgestuurd naar de belangstellenden van de avond. Alle mondelinge en schriftelijke inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak ontwikkelingsplan Gelatinepark. Het aangepaste plan en de nota inspraak zijn ter behandeling aangeboden aan de gemeenteraadscommissie Duurzaamheid. Alle indieners van mondelinge en schriftelijke inspraakreacties zijn uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de behandeling van het plan in de commissie. Het plan wordt tenslotte ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

In de zomernota 2003 en de programmabegroting 2004 - 2007 staat een aantal culturele doelstellingen vermeld:

- realisatie van repetitie-, opslag- en presentatieruimte voor amateurkunstgroepen;
- besluitvorming over een vlakke vloertheaterzaal ("tweede theaterzaal");
- onderzoek doen naar de mogelijkheden voor een evenemententerrein.

Ten behoeve van realisatie van die doelstellingen zal de gemeente Delft aan de exploitant van Lijm & Cultuur een subsidie verstrekken van € 1.200.000,- voor de realisatie van een amateurkunstcentrum en vlakke vloertheaterzaal, na goedkeuring van het ondernemingsplan van Lijm & Cultuur. Met deze subsidie draagt de gemeente bij aan het opstarten van en investeren in een amateurkunstcentrum voor Delft en een vlakke vloertheaterzaal met als doel een levendig centrum voor amateurkunst en theater op een industriële locatie.

Het subsidiebedrag aan Lijm & Cultuur wordt betaald uit het gereserveerde bedrag van € 3.000.000,- uit de programmabegroting 2004 (overige nutsreserves) voor amateurkunstcentrum en evenemententerrein.

Verdeling budget programmabegroting 2004 ten behoeve van amateurkunst en evenemententerrein:

Subsidie amateurkunstcentrum en vlakke vloertheaterzaal Lijm & Cultuur	€ 1.200.000,-
Aankoop evenemententerrein	€ 1.250.000,-
Inrichting / beheer / onderhoud evenemententerrein / programmering	€ 500.000,-
Rentelasten / Onvoorzien	€ 50.000,-

	€ 3.000.000,-

Lijm & Cultuur en de gemeente Delft leveren gezamenlijk de inspanning om met dit project externe fondsen te werven en de financiering te regelen.

Het Lijm & Cultuurterrein wordt op gebruikelijk wijze uitgegeven (l eigendom of erfpacht). Het geheel maakt deel uit van de grondexploitatie DG-terrein die kosten neutraal is.