

Ondergeschikte aanpassingen

Ontwikkelingsplan

Gelatinepark

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-oevers 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 en evenementen. Onder een evenementen worden in ieder geval verstaan: productpresentaties, theatervoorstellingen, concerten, festivals, beurzen en standbouw, feesten en partijen, kermissen, vergaderingen en demonstratieve vertoningen. Een oppervlakte van 9000 m² wordt ingericht ten behoeve van een evenemententerrein. Het overige deel van het Gelatinepark (circa 13.600 m²) zal gebruikt worden voor diverse culturele activiteiten en evenementen en daaraan gerelateerde functies waaronder een vlakke vloerzaal met bijbehorende voorzieningen als ontvangstruimte en theatercafé, ruimten voor kleinere evenementen, oefenruimten voor bands, e.c., ruimte voor studio's en atelierruimte, kantoorruimte voor organisatoren van culturele evenementen, bedrijfsruimte en horeca. 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" en "evenementen" waaronder tevens zijn begrepen aan die functies gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties.

Het fabrieksterrein is nu grotendeels verhard. Met de herontwikkeling wordt een wateroppervlak van circa 440 m² op het terrein van Lijm & Cultuur gerealiseerd. Het terrein 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.

3.2.3 *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 en evenementen worden ook 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" en "evenementen" waaronder tevens wordt begrepen aan die functies gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties.

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 activiteiten en evenementen (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. Het overgrote deel van dit terrein zal worden gebruikt als parkeerterrein.

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 165.000 bezoekers per jaar zal trekken. Dit heeft voornamelijk te maken met milieunormeringen. 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 theatevenement 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 terrein van Gelatinepark is momenteel niet bekend. Dit aantal zal naar verwachting niet hoger zijn dan 165.000 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 terrein niet meer dan 165.000 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.