

Schieoevers

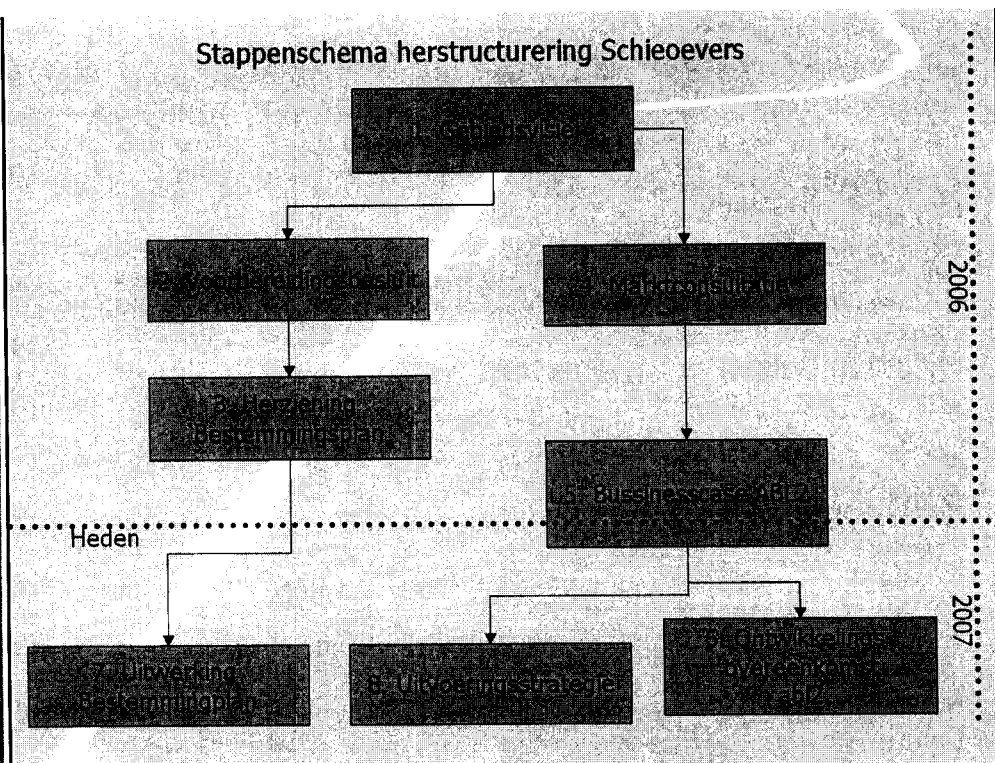
Stappenschema Toelichting op het jaar 2006

Zoals in het raadsvoorstel aangegeven is deze Tussenrapportage gebaseerd op een stappenschema. Hierbij gaat het om stappen die in de achterliggende periode reeds zijn gezet respectievelijk in 2007 (en volgende jaren) gezet zullen worden.

- Stap 1. Gebiedsvisie:** de op 23 februari 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Schieoevers is het startpunt van het Project Schieoevers.
- Stap 2.** Reeds op 24 februari 2005 heeft de gemeenteraad een **voorbereidingsbesluit** genomen voor het deel van Schieoevers rond de oostzijde van Station-zuid. Het doel hiervan was vestiging van ongewenste functies rondom het station te voorkomen.
- Stap 3.** Binnen de termijn van het voorbereidingsbesluit is het **bestemmingsplan** “Gedeeltelijke Herziening Bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid 1999 –omgeving station-zuid” ter inzage gelegd en door de gemeenteraad vastgesteld op 29 juni 2006 (het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland omtrent de goedkeuring van het plan wordt verwacht in maart 2007). Dit bestemmingsplan voorziet in vastlegging van de planologische kaders voor het plangebied rondom het station conform de intenties van de Gebiedsvisie Schieoevers.

Nota bene.

De stappen 1 t/m 3 betreffen de inzet van planologische instrumenten. Tevens is gewerkt aan een instrument waarmee in nauwe samenwerking met marktpartijen en zonder grootschalige inzet van gemeentelijke middelen de projectdoelstelling (intensivering werkgelegenheid door middel van modernisering cq transformatie). Hierover handelen de stappen 4 en 5. Onder de stappen 6, 7 en 8 wordt de aanpak beschreven die voor 2007 op de rol staat.



- Stap 4.** Om te onderzoeken op welke manier het gebied Schieoevers geïntensiveerd cq. getransformeerd kan worden is een **Marktconsultatie** gehouden. In deze consultatieronde zijn allerlei

Stuk II tussenrapportage

direct of indirect bij het gebied betrokken instanties, personen en mogelijk (markt)partijen geïnterviewd over de sterke en zwakke punten van het gebied Schieoevers. Tevens is aan vastgoedpartijen gevraagd of en op welke manier zij zouden of kunnen participeren in de aanpak van het gebied. De geïnterviewde (vastgoed) partijen zijn actief in het gebied Schieoevers of elders in Delft.

*)SWOT analyse De sterke en zwakke punten uit de markt consultatie zijn in de SWOT analyse verwerkt.	zwakke punten - gebied is 'littelen' dat niet strookt met stedelijke ontwikkeling die Delft doormaakt (vrijwel alle marktpartijen) - achtergebleven uitstraling en beleving (vrijwel alle marktpartijen) - diverse belemmerende milieucontouren: geluid, lucht en externe veiligheid (prov Zuid-Holland/Bouwfonds MAB/ EM Spoorzone) bedrekingen - door opwaardering bedrijfslocaties in de regio is huidige situatie van de Schieoevers aantrekkelijk voor die daar niet langer passen (Stedemarketing/ABL2/TCN/Kennisalliantie Zuid-Holland) - niet inzetten op (extra) kantoren op de Schieoevers, daar is de eerste 10/15 jaar geen markt voor (vrijwel alle marktpartijen) - mogelijke concurrent voor Technopolis (Bouwfonds MAB/TU Delft/Kennisalliantie Zuid-Holland)	sterke punten - bijzondere ligging in Delft: van oude centrum tot buitengebied en tussen woongebied en TU (vrijwel alle marktpartijen) - aanwezigheid Schie (als verbindend element) (vrijwel alle marktpartijen) - goede ontsluiting via weg en spoor (vrijwel alle marktpartijen) - Kruithuis (kan beter worden benut) (GEM Spoorzone/prov Zuid-Holland) kansen - vergroten aantal arbeidsplaatsen per hectare door vestiging minder extensieve bedrijven in de Noordzone (vrijwel alle marktpartijen) - kansen in de Noordzone van de Schieoevers voor wonen in multifunctioneel stedelijk gebied (vrijwel alle marktpartijen) - ondertunneling spoor aan noordkant: hierdoor kan Schieoevers verbindend element van west naar oost worden (Woonbron/Kristal/GEM Spoorzone/Ceres) - ontwikkeling Stedenbaanconcept (vrijwel alle marktpartijen)
--	---	--

Stap 5. Naar aanleiding van de Marktconsultatie heeft het college aan het Adviesbureau ABL2 opdracht gegeven om een drietal onderzoeken te verrichten naar concrete ontwikkelingsmogelijkheden. Deze onderzoeken worden **Businesscases** genoemd. De opdracht voor de Businesscases is om samen met de vastgoedontwikkelaars TCP Property Projects en Ballast Nedam een ontwerp te maken voor een nieuw stedelijk gebied nabij station Delft-zuid welke ontwikkeling tevens van belang is voor de versterking van de Delftse economie. Hiertoe is op 10 november 2006 een **Intentieovereenkomst** gesloten. De Businesscases omvatten studies naar concrete mogelijkheden voor vastgoedontwikkeling in de gebiedsdelen ten oosten van station-zuid, zowel direct ten noorden als ten zuiden van de Kruithuisweg alsmede invoering van Parkmanagement in het gebied Schieoevers Zuid. In deze Businesscases wordt ook de verplaatsing van bedrijven uit het bestemmingsplan gebied "Gedeeltelijke Herziening Bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid 1999 –omgeving station-zuid" meegenomen.

STAPPENSHEMA

Toekomstige stappen



- Stap 6.** Vóór de zomer 2007 zal ABL2 de studie naar de Businesscases afronden; mogelijkheden voor een eventueel noodzakelijk uitstel tot ná de zomerperiode is geregeld. De resultaten van de Businesscases *kunnen* resulteren in een **Ontwikkelingsovereenkomst**. Een eventuele ontwikkelingsovereenkomst zal vergezeld gaan van een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor de betreffende gebiedsdelen, alsmede van een eerste opzet voor een (externe) grondexploitatie. De ontwikkelingsovereenkomst zal in het laatste kwartaal van 2007 ter ondertekening aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Uw raad zal daarover t.z.t. nader worden geïnformeerd.
- Stap 7.** De resultaten van de Businesscase/ontwikkelingsovereenkomst zijn dan mede input voor een algehele wijziging van het bestemmingsplan voor Schieoevers noord en zuid. Het **bestemmingsplan** vormt het bestuurlijk-juridische toetsingskader voor de verdere ruimtelijke uitwerking van herstructureringsplannen voor het Schieoeversgebied. De ontwerp- en vaststellingsprocedure zal op de voor bestemmingsplannen gebruikelijke wijze verlopen. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal uiteraard niet meer in 2007 aan de orde kunnen zijn.
- Stap 8.** Om te voorkomen dat de beoogde modernisering cq transformatie van het gebied beperkt blijft tot alleen de commercieel aantrekkelijke locaties wordt er een **uitvoeringsstrategie** opgesteld voor de verschillende deelgebieden van het bedrijventerrein Schieoevers. De indeling van de verschillende gebieden wordt er op gericht om opbrengsten uit vastgoedontwikkeling te gebruiken om ook de herinrichting van de openbare ruimte in geheel Schieoevers te financieren. Ook wordt beschreven op welke manier de verschillende locaties ontwikkeld kunnen worden en wat de gemeentelijke rol daarin is. Om dit goed te kunnen doen is naast het bestemmingsplan als formeel toetsingskader nog een toetsingskader nodig waarin de kwalitatieve en kwantitatieve wensen en eisen worden vastgelegd die de gemeente stelt aan de nieuwe ontwikkelingen in het projectgebied, dus inclusief het herontwikkelingsgebied Nieuwe Haven. De Uitvoeringsstrategie zal in het najaar door het college worden vastgesteld en zal ter informatie aan commissie EMCR worden toegezonden.