

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland  
t.a.v. mw. H. Maagdenberg  
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag

Verzending per email: [vrn@pzh.nl](mailto:vrn@pzh.nl)

**Datum: 24 januari 2018**

Betreft: Zienswijze Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) op Ontwerp Wijziging 2018 Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening 2014

Geachte mevrouw Maagdenberg,

Op 7 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland het ontwerp vastgesteld van de Wijziging 2018 van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening 2014. Hierbij maken wij de zienswijze van de Bedrijven Kring Schieoevers m.b.t. deze ontwerp Wijziging 2018 kenbaar. De Bedrijven Kring Schieoevers treedt daarbij op namens circa 140 leden c.q. de bedrijven die op bedrijventerrein Schieoevers in Delft gevestigd zijn. Dit bedrijventerrein is in een recent onderzoek van de Stec Groep als volgt getypeerd:

- *"Schieoevers is een belangrijke locatie voor Delft en regio. Het bedrijventerrein functioneert goed, genereert inclusief afgeleide effecten circa 15% van de werkgelegenheid in Delft en 5% van het bruto regionaal product van MRDH.*
- *Schieoevers heeft specifieke vestigingskwaliteiten voor HMC-, watergebonden en anderszins hindergevende bedrijvigheid. De locatie biedt hierdoor ruimte aan diverse maakbedrijven, een betoncentrale, afvalverwerker, recycler en andere vergelijkbare bedrijvigheid die generieke 'hinderruimte' nodig hebben. Verschillende van deze bedrijven zijn onlosmakelijk met een stedelijk gebied als Delft en regio verbonden en ook nodig voor het goed functioneren van de Delftse en regionale economie en samenleving."*<sup>1</sup>

In onze zienswijze op de Ontwerp Wijziging 2018 Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening 2014 richten wij onszelf primair op de wijziging die is opgenomen in paragraaf 2.2.2 van het Programma ruimte. Een wijziging die de transformatie van bedrijventerrein Schieoevers Noord in Delft beoogt en in paragraaf 3.9.3 van de Nota van Toelichting d.d. 7 november 2017 wordt gemotiveerd.

De Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) stelt in deze zienswijze voor om van de voorgestelde wijziging in het Programma ruimte af te zien, zeker zo lang niet is verduidelijkt:

1. Hoe gevestigde bedrijven niet worden beknot in hun bedrijfsvoering;
2. Hoe wonen en maakindustrie precies met elkaar kunnen worden gemengd;
3. Hoe/waar de onttrokken HMC- en watergebonden ruimte wordt gecompenseerd; en
4. Dat de transformatie van Schieoevers-Noord écht nodig is om in de woningbehoefte van Delft te voorzien.

### **Wijziging in het Programma ruimte**

De ontwerp wijziging die nu voor Schieoevers Noord in het Programma ruimte is opgenomen, is er op gericht om de onderdelen van het provinciaal beleid die

---

<sup>1</sup> Stec Groep (2018), Transitie langs de Delftse Schie; Effecten van transformatie op de ruimtevraag naar bedrijventerrein, pagina 14.

"belemmerend kunnen werken voor de ontwikkeling die de gemeente voor ogen heeft", weg te nemen.<sup>2</sup> Het gaat daarbij om het gebied "gedeeltelijk af te schalen qua milieuzonering", zodat er voor Delft de mogelijkheid ontstaat om hier "een gedeelte van haar woningbouwopgave te realiseren en tegelijkertijd ruimte te creëren voor deze nieuwe kennisgedreven bedrijvigheid." Bij dit laatste wordt gerefereerd aan de potentie van Schieoevers Noord om uit te groeien tot een "nieuw gemengd stedelijk gebied waar wonen, kennis en nieuwe maakindustrie samenkomen en elkaar versterken."

De Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) heeft de volgende argumenten om in ieder geval voorlopig van de voorgestelde wijziging in het Programma ruimte af te zien:

1. De beoogde transformatie kan leiden tot wegtrekkende bedrijven;
2. Afschaling van milieuzonering is geen randvoorwaarde voor de ontwikkeling van nieuwe kennisgedreven bedrijvigheid, maar een beperking;
3. In de regio bestaat er een tekort aan (werk)locaties met de kwaliteiten van Schieoevers(-Noord);
4. Alternatieve locaties voor de ontwikkeling van wonen in Delft zijn onvoldoende overwogen.

Wij gaan hieronder op de diverse argumenten in:

### **1. Risico op wegtrekkende bedrijven**

In opdracht van de gemeente Delft en provincie Zuid-Holland heeft de Stec Groep recent een onderzoek verricht naar de effecten van de beoogde transformatie van Schieoevers-Noord.<sup>3</sup> In dit onderzoek geeft Stec aan te verwachten dat op (middel)lange termijn "bedrijven bij transformatie hun locatie gaan heroverwegen, omdat zij lange termijninvesteringen intrekken en/of zij de toekomstige druk voor willen zijn." Vervolgens geeft Stec aan dat deze bedrijven "naar verwachting een groter zoekgebied hanteren dan Delft en regio." Dit betekent dat de transformatie van Schieoevers-Noord volgens Stec kan leiden tot het vertrek van bedrijven die nu een zeer belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de lokale en regionale economie.<sup>4</sup>

De recente Ruimtelijk-economische visie van de gemeente Delft geeft aan dat de op Schieoevers-Noord gevestigde bedrijven "niet zullen worden beknót in hun bedrijfsvoering" door de voorgenomen transformatie van Schieoevers(-Noord).<sup>5</sup> Stec geeft hierover aan: "Hoewel de gemeente Delft niet actief gaat uitplaatsen en de aldaar gevestigde bedrijven niet zal beknóten in hun bedrijfsvoering, kan een verdere transformatie ertoe leiden dat bedrijven lange termijninvesteringen inhouden en op termijn wel graag willen verplaatsen. Kortom, transformatie op Schieoevers-Noord vormt mogelijk een bedreiging voor het toekomstperspectief van de aanwezige bedrijfsactiviteiten." Dit sluit aan op de recente analyse van Roots Beleidsadvies die tevens wijst op de spanning tussen de mogelijke ontwikkeling van wonen en de (verdere) ontwikkeling van hoogwaardige maakindustrie in het gebied.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Nota van Toelichting bij de Ontwerp Partiële wijziging 2018 Visie ruimte en mobiliteit, programma ruimte en Verordening ruimte 2014, pagina 32.

<sup>3</sup> Stec Groep (2018), Transitie langs de Delftse Schie; Effecten van transformatie op de ruimtevraag naar bedrijventerrein.

<sup>4</sup> Stec Groep concludeert in haar onderzoek dat Schieoevers een belangrijke locatie is voor Delft en de regio. Zij geeft daarbij aan: "Het bedrijventerrein functioneert goed, genereert inclusief afgeleide effecten circa 15% van de werkgelegenheid in Delft en 5% van het bruto regionaal product van MRDH."

<sup>5</sup> Zie Gemeente Delft (2017), Ruimtelijk-economische visie Delft 2030, pagina 29.

<sup>6</sup> Zie Roots Beleidsadvies (2017), Economische visie Schieoevers 2030, pagina 41 en pagina 48.

Alvorens de transformatie van Schieoevers-Noord mogelijk te maken, zouden wij daarom graag eerst zien hoe de gemeente Delft ervoor denkt te zorgen dat de gevestigde bedrijven niet zullen worden beknot in hun bedrijfsvoering. Een plan hiervoor is bij de Bedrijven Kring Schieoevers niet bekend. Belangrijk om daarbij op te merken, is dat enkele (kennisintensieve) bedrijven op Schieoevers-Noord concrete uitbreidingsplannen hebben die door de mogelijke transformatie kunnen worden beperkt.

## **2. Beperking voor de ontwikkeling van kennisgedreven bedrijvigheid**

De ontwerp wijziging die nu in het Programma ruimte is opgenomen, is er op gericht om de onderdelen van het provinciaal beleid die *"belemmerend kunnen werken voor de ontwikkeling die de gemeente voor ogen heeft"*, weg te nemen. Het gaat daarbij om het gebied *"gedeeltelijk af te schalen qua milieuzonering"*, zodat er voor Delft de mogelijkheid ontstaat om hier *"een gedeelte van haar woningbouwopgave te realiseren en tegelijkertijd ruimte te creëren voor deze nieuwe kennisgedreven bedrijvigheid."*<sup>7</sup> Bij dit laatste wordt gerefereerd aan de potentie van Schieoevers Noord om uit te groeien tot een *"nieuw gemengd stedelijk gebied waar wonen, kennis en nieuwe maakindustrie samenkomen en elkaar versterken."*

Graag wijzen wij er op dat het afschalen van de milieuzonering geen randvoorwaarde is voor de ontwikkeling van nieuwe kennisgedreven bedrijvigheid, maar een beperking. De Bedrijven Kring Schieoevers refereert daarbij aan de (huidige) wet- en regelgeving die vaak een belemmering vormt voor het mengen van wonen met industriële activiteiten. In het huidige systeem wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning immers gekeken naar de bedrijfstypologie om vervolgens te bepalen of een bedrijf zich volgens die typologie in een gebied mag vestigen.<sup>8</sup> Op het moment dat wonen in een gebied is toegestaan, heeft dit een beperkend effect op het (aantal) type bedrijven dat zich in een gebied kan vestigen. Dit betekent dat als de milieuzonering in Schieoevers-Noord wordt afgeschaald, diverse bedrijven zich niet meer in het gebied kunnen vestigen. Vooral voor de maakindustriële bedrijven die de gemeente Delft, de Delftse kennisinstellingen en het Delftse bedrijfsleven graag (meer) in het gebied zien<sup>9</sup>, vormt het afschalen van de milieuzonering – zeker binnen de huidige wet- en regelgeving – een beperking.

Vandaar ook dat in de slotbeschouwing van de "Economische visie Schieoevers 2030" die Roots Beleidsadvies in opdracht van de Bedrijven Kring Schieoevers heeft opgesteld, wordt aanbevolen om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om wonen en maakindustrie met elkaar te integreren en daarbij samen met hogere overheden (provincie, Rijk, EU) na te gaan of er experimenteerterruimte op Schieoevers kan worden gecreëerd.<sup>10</sup> Een dergelijke verkenning heeft tot op heden echter niet plaatsgevonden. De Bedrijven Kring Schieoevers vreest daarom dat de beoogde afschaling van de milieuzonering vooral beperkend werkt voor de gewenste ontwikkeling van meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied.

Wij stellen daarom voor om eerst inzichtelijk te maken hoe wonen en maakindustrie precies met elkaar kunnen worden geïntegreerd. Op het moment dat is

---

<sup>7</sup> Zie Nota van Toelichting bij Ontwerp Partiële wijziging 2018 Visie ruimte en mobiliteit, programma ruimte en Verordening ruimte 2014, pagina 31.

<sup>8</sup> Conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG) zoals die normaliter aan bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen als bijlage is toegevoegd. Bij de bestemmingsplannen voor Schieoevers-Noord en Schieoevers-Zuid is deze bijlage ook aan het bestemmingsplan toegevoegd.

<sup>9</sup> Zie o.a. (de uitwerking van) het convenant tussen de TU Delft en de gemeente Delft (2016-2017), de Ruimtelijk-economische visie van de gemeente Delft (2017) en de Economische visie Schieoevers 2030 die Roots Beleidsadvies in opdracht van de Bedrijven Kring Schieoevers heeft opgesteld.

<sup>10</sup> Zie Roots Beleidsadvies (2017), Economische visie Schieoevers 2030, pagina 48.

verduidelijkt dat bestaande bedrijvigheid niet wordt beknot in de bedrijfsvoering (zie punt 1) en de ontwikkeling van wonen niet ten koste gaat van de door de gemeente Delft, TU Delft en bedrijfsleven gewenste realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied, is het wat ons betreft mogelijk om ook meer wonen in het gebied mogelijk te maken. Met de ontwerp wijziging die nu in het Programma ruimte is opgenomen, wordt de ontwikkeling van wonen echter alvast mogelijk gemaakt zonder dat de implicaties op de voorgestelde ontwikkeling van kennisgedreven bedrijvigheid in kaart zijn gebracht. De studie die in opdracht van de gemeente Delft en provincie Zuid-Holland is uitgevoerd om de effecten van de transformatie van Schieoevers-Noord inzichtelijk te maken, wijst juist op de risico's van de transformatie ten aanzien van het verwezenlijken van de (gemeentelijke) ambities om de 'hightech capital' van Nederland te worden.<sup>11</sup> Een plan om deze risico's te mitigeren, ontbreekt vooralsnog.

### **3. Tekort aan (werk)locaties met de kwaliteiten van Schieoevers**

In het recente onderzoek van de Stec Groep voor de gemeente Delft en provincie Zuid-Holland wordt aangegeven dat Schieoevers specifieke vestigingskwaliteiten heeft voor HMC-, watergebonden en anderszins hindergevende bedrijvigheid. Ook concludeert Stec dat in de nabije omgeving van Delft nauwelijks volwaardige plekken aanwezig zijn om dergelijke bedrijven te faciliteren.<sup>12</sup> In de voorgestelde wijziging in het Programma ruimte wordt het volgende aangegeven:

*"Indien bedrijven niet of niet volledig verplaatst kunnen worden dan zal de gemeente samen met de bedrijven en provincie kijken welke mogelijkheden voor transformatie van Schieoevers Noord er zijn. Hierbij gelden de provinciale doelen om voldoende ruimte voor bedrijven met een milieucategorie 4 en hoger en watergebonden bedrijven te houden en woningbouw mogelijk te maken. Stappen zoals regionale afstemming bij de behoefte en verplaatsing van de bedrijven zijn belangrijke beslissingen die nog genomen moeten worden."*

Onder punt 1) is reeds aangegeven dat sommige bedrijven naar verwachting een groter zoekgebied gaan hanteren dan Delft en regio. Op basis daarvan geeft Stec in haar onderzoek voor de gemeente Delft en provincie Zuid-Holland aan dat een eventuele transformatie geen noemenswaardige extra ruimteclaim zou betekenen (bovenop de door Stec geraamde uitbreidingsvraag van 2 à 3 ha in de periode tot en met 2030).<sup>13</sup> Belangrijk is echter ook de constatering van Stec dat de transformatie niet bijdraagt aan *"het oplossen van het al bestaande tekort aan (uitgeefbaar) bedrijventerrein voor HMC- en watergebonden bedrijvigheid in de MRDH."*<sup>14</sup>

Belangrijk om aan te geven is dat de Stec Groep haar raming van de uitbreidingsvraag in het onderzoek naar de effecten van de transformatie primair baseert op het huidige aandeel van Delftse HMC- en watergebonden bedrijvigheid in de regio gecombineerd met de regionale behoefteraming bedrijventerreinen zoals die voor de provincie Zuid-Holland is verricht.<sup>15</sup> Niet specifiek in ogenschouw genomen, is de mogelijke behoefte die voortkomt uit het door de gemeente Delft en TU Delft gesloten convenant en de ambitie die daarin voor de ontwikkeling van maakindus-

---

<sup>11</sup> Zie Stec Groep (2018), Transitie langs de Delftse Schie; Effecten van transformatie op de ruimtevrage naar bedrijventerrein, pagina 15.

<sup>12</sup> Zie Stec Groep (2018), Transitie langs de Delftse Schie; Effecten van transformatie op de ruimtevrage naar bedrijventerrein, pagina 14.

<sup>13</sup> Stec Groep (2018), Transitie langs de Delftse Schie; Effecten van transformatie op de ruimtevrage naar bedrijventerrein, respectievelijk pagina 15 en pagina 14.

<sup>14</sup> Stec Groep (2018), Transitie langs de Delftse Schie; Effecten van transformatie op de ruimtevrage naar bedrijventerrein, pagina 15.

<sup>15</sup> Stec Groep (2017), Behoefteraming bedrijventerreinen – Regiorapportage MRDH.

trie in Delft (op Schieoevers) is geformuleerd.<sup>16</sup> Ook niet in ogenschouw genomen, is de vraag aan HMC- en watergebonden locaties die buiten Delft ontstaat en waarvoor Schieoevers(-Noord) één van de mogelijke opvanglocaties is. Wij refereren daarbij tevens aan het recente onderzoek van Cushman & Wakefield waarin wordt gewaarschuwd voor een groot tekort aan geschikte ruimte voor de maakindustrie in steden.<sup>17</sup> Ook wijzen wij op het recente onderzoek van Ecorys in opdracht van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) dat het tekort aan een industrieel werkmilieu in de Haagse regio onderstreept.<sup>18</sup> Een conclusie die aansluit op de eerdere conclusie van Stec in de behoefteeraming die zij voor de Provincie Zuid-Holland (2017) heeft uitgevoerd en waarin zij voor de MRDH wijst op de opgave om voldoende aanbod voor HMC- en watergebonden bedrijven te realiseren.<sup>19</sup>

Kortom, met het afschalen van de milieuzonering op Schieoevers-Noord wordt het reeds bestaande probleem van een tekort aan HMC- en watergebonden locaties in de MRDH dat als gevolg van autonome (markt)ontwikkelingen bovendien steeds groter wordt<sup>20</sup>, nog verder vergroot. Vanuit die optiek stellen wij voor om de huidige aanduiding van Schieoevers-Noord op de kaart met bedrijventerreinen in het Programma ruimte als bedrijventerrein waar de hoogst mogelijke milieucategorie mogelijk gemaakt moet worden, te behouden; zeker zo lang niet is verduidelijkt hoe ervoor wordt gezorgd dat de gevestigde bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beknot (zie punt 1) en de mogelijkheden voor integratie van wonen en maakindustrie niet zijn verkend (zie punt 2). De potentie van Schieoevers(-Noord) om zich door te ontwikkelen als werkplaats van Delft c.q. een bedrijventerrein voor hoogwaardige maakindustrie met een sterke verbinding met het kenniscomplex van Delft, maakt zorgvuldige besluitvorming over het gebied in onze ogen noodzakelijk.

#### **4. Alternatieve locaties voor wonen zijn onvoldoende overwogen**

Het voorgaande verduidelijkt de unieke kwaliteiten waarover Schieoevers beschikt. Sterktes en kansen van het gebied schuilen in de centrale ligging in de MRDH, op een steenworp afstand van de A13 en A4 en op slechts 8 kilometer afstand van Rotterdam The Hague Airport. Bovendien is Schieoevers trimodaal ontsloten (via weg, water en spoor) en kunnen in het gebied vrijwel alle economische activiteiten (t/m milieucategorie 4) plaatsvinden. Ook ligt Schieoevers naast de TU Campus waar dankzij alle valorisatie-inspanningen van de TU Delft steeds meer bedrijven ontstaan (o.a. in YES!Delft, D:DREAM, RoboValley en The Green Village). Bedrijven die bij succes graag in de directe omgeving van de TU doorgroeien.<sup>21</sup>

De Bedrijven Kring Schieoevers merkt op dat in de Visie ruimte en mobiliteit ons inziens terecht wordt gewezen op het belang van kennis als belangrijk onderdeel voor een concurrerend vestigingsklimaat.<sup>22</sup> Hierbij wordt tevens aangegeven dat de Zuid-Hollandse kennisinfrastructuur bestaat uit een select aantal locaties. Er wordt daarbij gememoreerd aan de kennis-as waarvan de ruggengraat wordt gevormd door enerzijds de scienceparken Bio Science Park in Leiden en Oegst-

---

<sup>16</sup> Zie de brief van het College van B&W van de gemeente Delft d.d. 31 oktober 2017 met als onderwerp "Thema-adviezen TU Delft – Gemeente Delft".

<sup>17</sup> Cushman & Wakefield (2018), Maakindustrie in steden dreigt op te drogen, d.d. 11 januari 2018.

<sup>18</sup> Zie Ecorys (2018), Analyse bedrijventerreinen MRDH, pagina 42.

<sup>19</sup> Zie Stec Groep (2017), Behoefteteraming bedrijventerreinen – Regiorapportage MRDH, pagina 5.

<sup>20</sup> Zie Stec Groep (2017), Behoefteteraming bedrijventerreinen – Regiorapportage MRDH, pagina 5 en Ecorys (2018), Analyse bedrijventerreinen MRDH, pagina 42.

<sup>21</sup> Zie o.a. Bureau Louter (2016), Ruimte voor innovatieve bedrijvigheid in Delft en Roots Beleidsadvies (2017), Economische visie Schieoevers 2030.

<sup>22</sup> Visie ruimte en mobiliteit – Geconsolideerde versie. Bijgewerkt tot en met ontwerp Wijziging 2018. Gedeputeerde Staten, 7 november 2017, pagina 39.

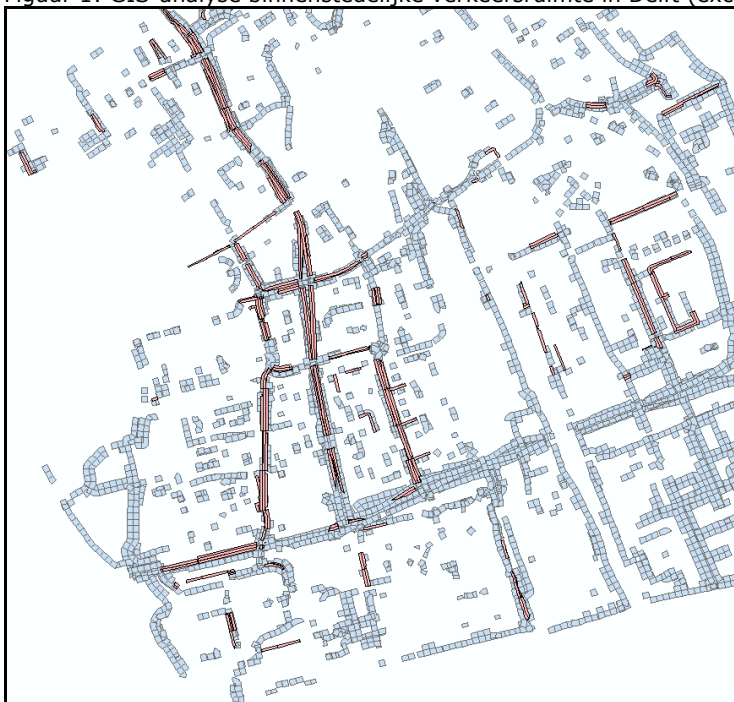


geest, TIC-Delft (TU/Technopolis, Biotech Park), Rotterdam EUR Hoboken en EUR Woudestein en ESTEC/Space Business Park en anderzijds de kenniscentra. Wij hechten eraan om aan te geven dat ook Schieoevers Noord onderdeel vormt van TIC-Delft<sup>23</sup> en dus de kennis-as waaraan in de Visie ruimte en mobiliteit wordt gememoreerd.

Het bedrijfsleven op Schieoevers onderkent het belang van voldoende woningen en een aantrekkelijk woonklimaat in Delft. Maar het bedrijfsleven vindt het wel van belang dat de ontwikkeling van woningen op Schieoevers(-Noord) pas wordt overwogen als ook alternatieve locaties voldoende in ogenschouw zijn genomen. Vanuit die optiek wijst de Bedrijven Kring Schieoevers graag op de recent door de provincie Zuid-Holland uitgebrachte handreiking 'Verstedelijking en verkeersruimte'.<sup>24</sup> Deze wijst op de mogelijkheid om in binnenstedelijke verkeersruimte en aanliggende bermen – volgens de meest conservatieve schatting – tussen de 15.000 en 25.000 woningen in Zuid-Holland te realiseren.

Uit een nadere analyse van de situatie in Delft blijkt dat de binnenstedelijke verkeersruimte (excl. 50 km+ wegen) in Delft grofweg ruimte kan bieden aan 5.000 woningen.<sup>25</sup> De betreffende locaties waar deze woningen kunnen worden gerealiseerd, worden weergegeven in figuur 1. Gevraagd naar een conservatieve schatting wijst de provincie Zuid-Holland op de mogelijkheid om 2.000 woningen in de betreffende binnenstedelijke verkeersruimte in Delft te realiseren.

Figuur 1: GIS-analyse binnenstedelijke verkeersruimte in Delft (excl. 50 km+ wegen)



Bron: Provincie Zuid-Holland, 2018

De gemeente Delft heeft in de Kadernota 2017 de ambitie geformuleerd om in de periode tot 2040 15.000 woningen aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen. Daarvoor zijn in 2017 tevens bouwlocaties aangewezen, waaronder loca-

<sup>23</sup> Visie ruimte en mobiliteit – Geconsolideerde versie. Bijgewerkt tot en met ontwerp Wijziging 2018. Gedeputeerde Staten, 7 november 2017, pagina 138.

<sup>24</sup> Provincie Zuid-Holland (2017), Handreiking Verstedelijking en verkeersruimte, november 2017.

<sup>25</sup> Correspondentie met dhr. B. Jansen van de provincie Zuid-Holland, d.d. 10 en 11 januari 2018.

ties op Schieoevers-Noord.<sup>26</sup> De structurele mogelijkheden die de binnenstedelijke verkeersruimte kan bieden, zijn daarbij onvoldoende onderzocht. Dit terwijl de binnenstedelijke verkeersruimte de gemeente Delft niet alleen ruimte kan bieden om een deel van haar woonambitie te realiseren, maar tevens de gelegenheid kan bieden om de aanliggende wijken te versterken en opbrengsten en besparingen te genereren. Dit laatste in tegenstelling tot op de locaties op Schieoevers-Noord, waar de gemeente Delft niet of nauwelijks over eigendom beschikt.

Op het moment dat wonen op Schieoevers-Noord serieus wordt overwogen, zou het voor de hand liggen om in elk geval de haalbaarheid van de ontwikkeling van wonen in de aanwezige verkeersruimte te analyseren. Wij zouden dan ook graag zien dat er een verkennende studie wordt uitgevoerd naar de mogelijkheid om woningen in verkeersruimte te realiseren als alternatief voor de ontwikkeling van woningen op Schieoevers-Noord. Mogelijk zouden met behulp van een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) en/of regionaal-economische effectenstudie de ontwikkeling van beide alternatieven tegen elkaar kunnen worden afgezet, zodat daarmee ook een goede afweging tussen beide alternatieven plaatsvindt.

### **Resumé**

De Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) stelt in deze zienswijze voor om van de voorgestelde wijziging in het Programma ruimte af te zien zo lang niet is verduidelijkt:

1. Hoe gevestigde bedrijven niet worden beknot in hun bedrijfsvoering;
2. Hoe wonen en maakindustrie precies met elkaar kunnen worden gemengd;
3. Hoe/waar de onttrokken HMC- en watergebonden ruimte wordt gecompenseerd; en
4. Dat de transformatie van Schieoevers-Noord écht nodig is om in de woningbehoefte van Delft te voorzien.

Hoewel ook wij het belang van voldoende woningen en een aantrekkelijk woonklimaat in Delft onderkennen, vinden wij het van belang dat de ontwikkeling van woningen op Schieoevers(-Noord) pas wordt overwogen als bovenstaande vragen zijn beantwoord.

Voor het bedrijfsleven op Schieoevers is het van belang dat wonen ondergeschikt is/blijft aan werken en dat de huidige bedrijven, milieuruimte en omgevingskwaliteiten worden gekoesterd. Vandaar dat wij in deze zienswijze de provincie oproepen om eerst te verkennen welke mogelijkheden er zijn om wonen en maakindustrie met elkaar te integreren en na te gaan welke alternatieve locaties er voor de ontwikkeling van wonen in Delft zijn, alvorens over gaan tot de wijziging die nu voor Schieoevers-Noord in het Programma ruimte wordt voorgesteld.

Daarnaast is het goed om op een regionaal niveau de beschikbaarheid van locaties als Schieoevers(-Noord) te beschouwen. Zoals al eerder in deze zienswijze is aangegeven, heeft Schieoevers(-Noord) een unieke kans om zich door te ontwikkelen als werkplaats van Delft; een bedrijventerrein voor hoogwaardige maakindustrie met een sterke verbinding met het kenniscomplex van Delft. Dit is ook onderstreep in de uitwerking van het tussen de gemeente Delft en TU Delft gesloten convenant voor de verdere ontwikkeling van campus en stad. Locaties als Schieoevers Noord zijn in de provincie Zuid-Holland niet tot nauwelijks voor handen en zouden daarom in onze ogen moeten worden gekoesterd.

---

<sup>26</sup> Zie de brieven van het College van B&W van de gemeente Delft met als onderwerpen "Monitor Woonvisie 2016-2023 en woningbouwmonitor 2017" d.d. 13 december 2017 en "Stand van zaken gebiedsontwikkeling" d.d. 26 september 2017.

De Bedrijven Kring Schieoevers verzoekt u om bovengenoemde zienswijze mee te nemen in de definitieve versie van de Wijziging 2018 van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening 2014 en is graag bereid om een nadere toelichting op de zienswijze te geven.

Vriendelijke groet,

Nils Eekhout  
Voorzitter  
Bedrijven Kring Schieoevers