

SCHIEOEVERS NOORD DELFT

CONCEPT ONTWIKKELPLAN

SAMENVATTING

Datum: 24-10-2018



Inleiding

Een concept ontwikkelplan voor Schieoevers Noord:

Delft wil de 'hoofdstad van technologie & innovatie' worden. Met deze doelstelling als wenkend perspectief, werkt de gemeente aan haar ambities. Voor Delft gaat het versterken van haar positie als kennisstad niet zonder werken aan inclusiviteit in de stad, zowel op sociaal vlak als op het gebied van economie en werkgelegenheid. In gemeentelijke visies is vastgelegd om in de periode tot 2040, naast 10.000 extra banen op alle niveaus, ook 15.000 nieuwe woningen te realiseren. Daarmee staat de stad, die binnen haar gemeentelijk grenzen niet meer kan uitbreiden, voor een aantal (ruimtelijke) uitdagingen in de komende decennia.

Het gebied Schieoevers speelt een belangrijke rol in het verwezenlijken van de gemeentelijke ambities. Verscheidene redenen - identiteit van het gebied, strategische ligging, kansen voor verdichting, overbereikbaarheid, huidige activiteiten in het gebied - bieden gezamenlijk een stevige grondslag om nu te kiezen voor het in gang zetten van een nieuwe fase in de ontwikkeling van het gebied. Daarbij wordt voortgebouwd op de rijke industriële geschiedenis van Schieoevers.

Het Concept Ontwikkelplan (COP) formuleert de eerste leidende kaders vanuit gemeentelijk oogpunt voor een langjarig proces van ruimtelijke verandering en transformatie. Het COP focust specifiek op Schieoevers Noord, het gebied aan beide zijden van de Schie ten noorden van de Kruithuisweg, gelegen binnen de

invloedsfeer van beide stations in Delft en in de directe nabijheid van zowel de historische binnenstad als de TU Delft campus. Ook het gebied tussen Vulcanusweg en de spoorrails, ten noorden van Kruithuisweg en de Tanthofdreef, ten zuiden van Kruithuisweg, vallen binnen het plangebied.

Ontwikkelingen in Schieoevers Zuid hangen nauw samen met de transformatie van Schieoevers Noord. Het zuidelijke deel biedt ruimte voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën en activiteiten die sterk watergebonden zijn. Daarmee ontstaat een scherper onderscheidt in profilering tussen Noord en Zuid.

Het wensbeeld, waar het COP op inzet, is Schieoevers Noord als levendig gemengd stedelijk gebied, waar speciaal ruimte wordt geboden voor de kennisintensieve en innovatieve maakindustrie in Delft. De ambitie is om evenveel arbeidsplekken als woningen in het gebied te realiseren. Het leidend motief daarbij is, om met behoud van het typische industriële karakter, het huidige bedrijventerrein te intensiveren en er stedelijke functies waaronder wonen aan toe te voegen. Daarmee zal Schieoevers Noord een gebied moeten worden, waarin zowel gewerkt als gewoond gaat worden. Het wordt een uniek stuk stad, waar de komende tijd ruimte is om wonen en werken, leren en maken, denken en doen op elkaar te gaan "herbetrekken". Bovendien wordt het een gezonde en duurzame leefomgeving die zowel aantrekkelijk is voor de gebruikers van het gebied (bewoners, werkenden, bezoekers), als alle inwoners van Delft.



Participatie



**CENTRUM
DEN HAAG**

SINCKHOFF
LAAKHAVENS
PLASPOELDER

**CENTRUM
DELFT**

**SCHIEOEVERS
NOORD**

TU DELFT
TECHNOPOLIS

SCHIEOEVERS
ZUID

MIDDEN-DELFLAND

NOORD-WEST

SPAARSTE POLDER

**CENTRUM
ROTTERDAM**

NIEUWE MAAS

M4H
WAALHAVEN

SCHIEOEVERS NOORD



STADSCENTRUM

**Schieoevers als verbinding tussen
binnenstad en Midden-Delfland**



OPEN LANDSCHAP



CAMPUS

**Schieoevers als verbinding tussen
woonwijken en TU Delft**



WOONWIJKEN

Concept ontwikkelplan is adaptief plan

Een voorstel dat adaptief is:

Het COP voor Schieoevers Noord stelt de kaders en schept condities voor ruimtelijke veranderingen op zowel de korte als lange termijn. Hiermee kan richting en sturing worden gegeven aan een geleidelijk en langjarig transformatieproces, op schaal van Schieoevers Noord als geheel.

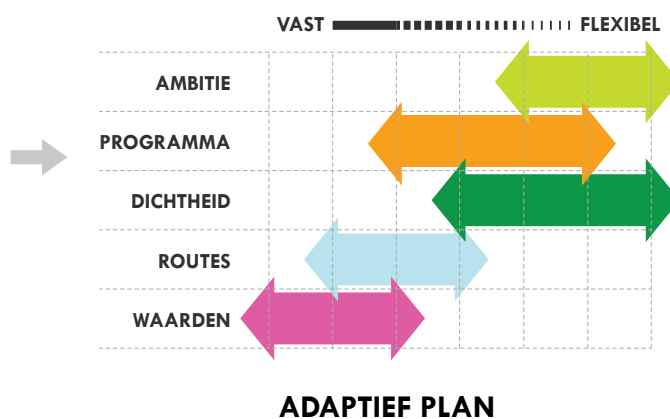
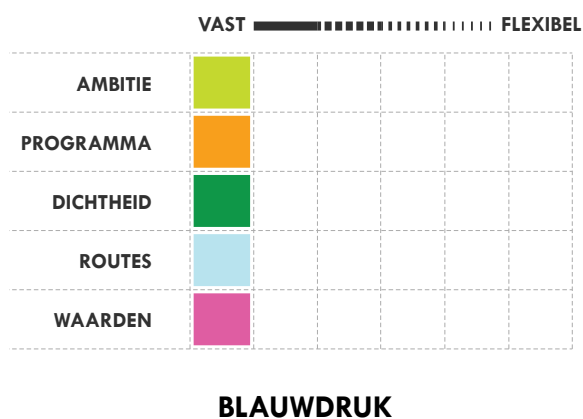
Het COP vormt een voorstel voor een ruimtelijk transformatieproces dat kan reageren op initiatieven en ontwikkelingen in het gebied, onafhankelijk van tijd. Nadrukkelijk wordt er daarom in dit document geen blauwdruk of masterplan gepresenteerd met een strikte tijdsplanning, maar is juist sprake van een adaptief plan met een tijdsflexibel draaiboek. Immers, de ontwikkeling kent een grotendeels onbekend pad en heeft een dynamisch karakter. De gemeente heeft bovendien relatief weinig grond in bezit binnen het gebied en zal naast het stellen van richtlijnen, voornamelijk strategisch faciliterend en stimulerend handelen.

Met het COP voor Schieoevers Noord zijn de eerste stappen gezet in een traject, waarbij een raamwerkkaart en daaraan gekoppelde gebiedspaspoorten voor verschillende deelgebieden worden vastgelegd. Dit traject kent een open karakter met een transparante opstelling van de gemeente en de betrokken stakeholders. Het Concept Ontwikkelplan zal worden opgevolgd door een Definitief Ontwikkelplan (DOP), nadat een proces heeft plaatsgevonden van aanscherping en bijsturing door intensieve uitwisseling van inzichten en standpunten met een brede groep stakeholders op basis van het hier gerepresenteerde COP.

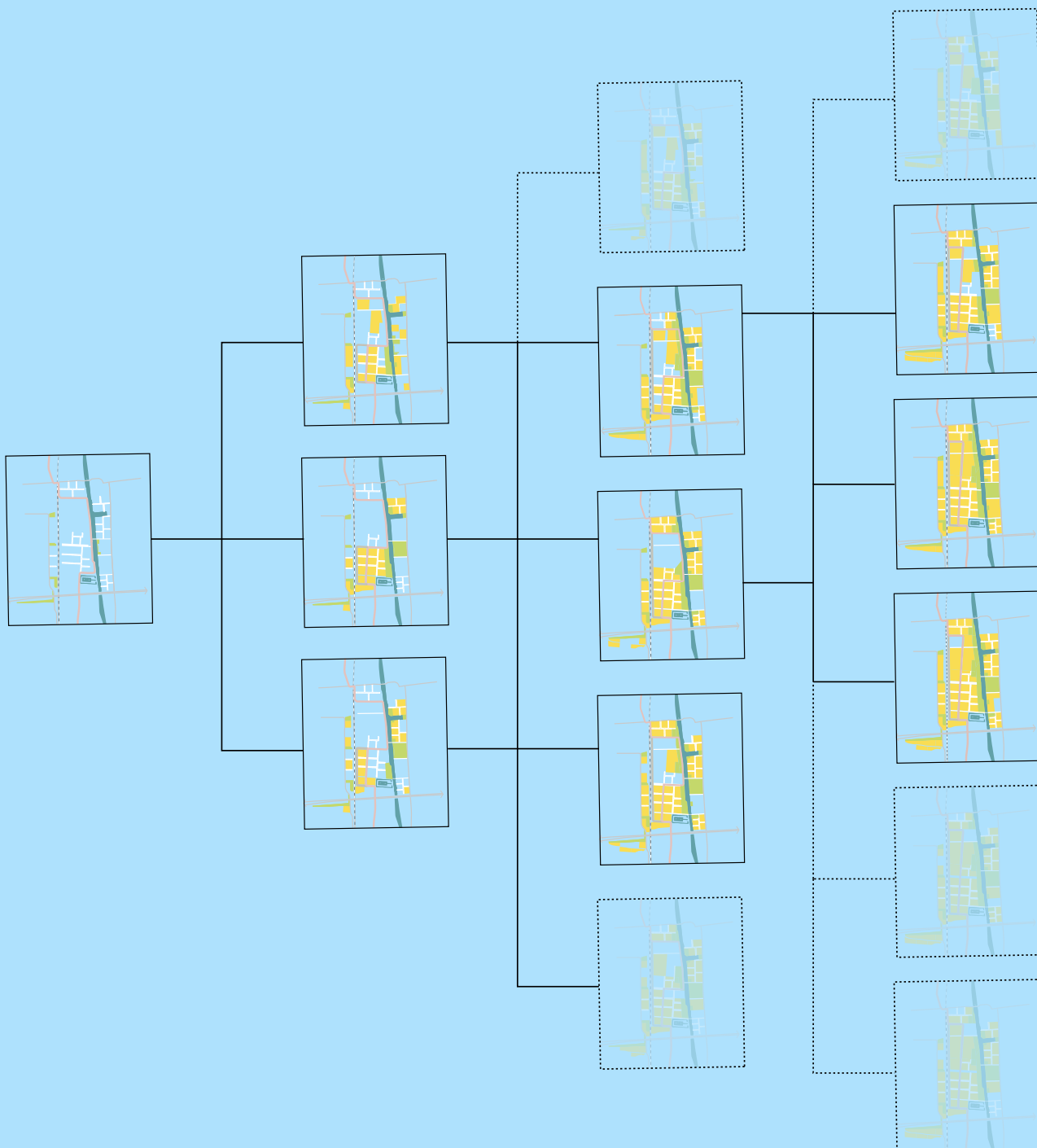
	# aantal	oppervlakte m2	plus
 woningen	4.000 / 7.000	400.000 m2 / 700.000 m2	 parkeerplaatsen
 werkplekken	4.000 / 7.000	200.000 m2 / 350.000 m2	 fietsparkeeren



Plangebied Schieoevers Noord, ca. 75 ha. groot



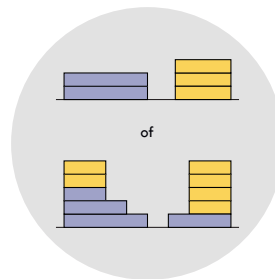
Concept Ontwikkelplan: een adaptief plan in plaats van blauwdruk



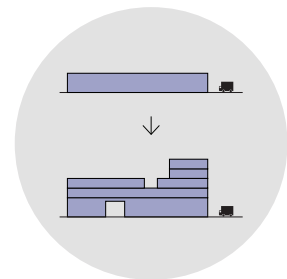
Hierboven is conceptuele weergave van de planontwikkeling voor Schieoevers Noord verbeeld. In plaats van één eindbeeld, zijn meerdere eindresultaten mogelijk. Bandbreedtes van wat wenselijk en mogelijk is, worden gedurende verschillende processtappen van de planontwikkeling (MER, ontwikkelstrategie, ontwikkelplan, gebiedspaspoorten) steeds scherper. Hierdoor vallen opties af, maar blijft binnen de bandbreedtes ruimte voor diverse ontwikkelingsperspectieven.

Werk-woongebied Schieoevers Noord

- ▶ Delft bouwt aan haar toekomst op Schieoevers Noord.
- ▶ Dit bijzondere gebied aan de Schie verandert geleidelijk in een gemengde stadwijk met volop ruimte voor de innovatieve maakindustrie. Er wordt voortgebouwd op het industriële karakter van de plek, waarmee bovendien een perspectief wordt geboden voor de doorontwikkeling van Delft als hoofdstad van 'technologie en innovatie'.
- ▶ De ambitie is om hier een 21e-eeuws werk-woongebied te laten ontstaan; een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving, waarin werken en wonen in gelijkwaardige verhouding aanwezig zijn en de mix aan functies en voorzieningen zorgt voor levendigheid en dynamiek.



Menging werken en wonen



Stapelen van werken

- ▶ Op loopafstand van historisch Delft én de TU campus transformeert het bestaande bedrijventerrein tot een levendige gemengde wijk, waar zowel bedrijven kunnen groeien als kinderen kunnen opgroeien. Hier word je verrast en leer je nieuwe mensen kennen.
- ▶ Deze transformatie met een forse stedelijke verdichting vraagt om een fundamentele mobiliteitsverandering. De voetganger en de fietser komen centraal te staan, tegelijkertijd worden bedrijven logistiek



Impressie van Schieoevers Noord



Kolk:
midden 17e eeuw



Agneta park:
eind 19e eeuw



Schieoevers:
begin 20e eeuw



TU Delft Campus:
eind 20e eeuw



Creatief cluster c2:
21e eeuw

goed ontsloten. De nabijheid van de twee Delftse treinstations zorgt voor een goede bereikbaarheid en biedt potentie voor knooppuntontwikkeling in een sterk regionaal openbaarvervoerssysteem.

- ▶ De Schie wordt omgevormd tot de centrale openbare ruimte die als groenblauwe long stad en land met elkaar verbindt, waarbij de oevers plek bieden voor rust, ontspanning en beweging in een nieuw stadspark: het Schiepark.

- ▶ De ontwikkeling van het gebied biedt tevens de kans om een mooie bijdrage te leveren aan grote maatschappelijke opgaven. In een duurzame wijk met een gezonde leefomgeving wordt werk gemaakt van de energietransitie, klimaatadaptatie, een schone mobiliteit en een circulaire economie. Gezamenlijk zullen bedrijven, bewoners en de gemeente zorgen voor een toekomstbestendige en inclusieve stadswijk.
- ▶ Daarmee wordt Schieoevers Noord dé plek in Delft waar werken én wonen, doen én denken, maken én leren samenkomen.



Impressie groene plekken

Vijf centrale uitgangspunten

Het concept ontwikkelplan stelt vijf uitgangspunten centraal voor een integrale en duurzame ontwikkeling van Schieoevers Noord:

1. Ruimte voor innovatieve maakindustrie
2. Levendig gemengd stedelijk gebied
3. Gezonde en duurzame omgeving
4. Goede verbindingen en nieuwe mobiliteit
5. Sociaal inclusief en cultureel divers

Vertrekkend vanuit deze vijf punten worden de contouren van de gewenste ontwikkeling geschetst in het concept ontwikkelplan. Gezamenlijk bieden de uitgangspunten een kader dat richting geeft en als leidraad zal dienen voor een transformatieproces van Schieoevers Noord.



1.

Ruimte voor innovatieve maakindustrie



Schieoevers Noord is dé plek voor de innovatieve en kennisintensieve maakindustrie in Delft. Doen, denken, maken en leren staan centraal in de 21e-eeuwse economie van dit gebied.

Ingezet wordt op een toekomst die voortbouwt op de rijke geschiedenis en het industriële karakter van het gebied, door nu opnieuw ruimte te bieden voor de ontwikkelingen passend bij Delft als 'hoofdstad van innovatie en technologie'.

De kennisintensieve maakbedrijven die eigenhandig de industriële revolutie 4.0 vormgeven en zodoende bijdragen aan een innovatieve en dynamische stedelijke omgeving vinden hier hun thuis. De huidige bedrijvigheid in het gebied, gerelateerd aan de innovatieve maakindustrie en kennisintensieve R&D, kan zich evolueren binnen een dynamische en ruimtelijk verdichtende omgeving. Bovendien moet Schieoevers Noord ruimte gaan bieden voor start-ups en scale-ups die een plek zoeken in Delft maar die nu niet kunnen vinden. Dit biedt een perspectief voor Schieoevers Noord om verbindingen te versterken met de naastgelegen TU Delft campus. Tegelijkertijd wordt Schieoevers Zuid ontwikkeld tot het gebied dat plek biedt voor de zwaardere (watergebonden) meer klassieke bedrijvigheid.

Zo wordt een nieuwe fase ingeluid voor een sterk economisch eco-systeem, waarin Schieoevers een strategische positie inneemt binnen Delft en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag.

2.

Levendig gemengd stedelijk gebied



Delft heeft als stad de uitzonderlijke kans om het centraal gelegen bedrijventerrein Schieoevers Noord te transformeren tot een levendig en gemengd stedelijk gebied.

Dit gebied vormt de schakel tussen de historische binnenstad, de TU Delft campus, de zuidwestelijke Delftse woonwijken en buitengebied Midden-Delfland. Het valt binnen de invloedssfeer van twee treinstations en is direct gelegen aan provinciale en rijks-ontsluitingswegen. Bovendien stroomt de Schie door het gebied. Deze cultuurhistorische structuur verbindt Delft ook via het water met Den Haag, Rotterdam en Schiedam.

De strategische positie van Schieoevers Noord binnen Delft biedt perspectief voor nieuwe vormen van stedelijk gebruik. Het huidige extensief gebruikte bedrijventerrein vraagt momenteel om een vernieuwingsslag. Uitgangspunt is om het gebied te intensiveren en functies te mengen binnen het gebied. Daarmee zal Schieoevers Noord een stedelijk gebied worden, waarin zowel gewerkt als gewoond wordt.

De ambitie is om evenveel woningen als arbeidsplekken te realiseren binnen het gebied. Zo wordt ingezet op een omgeving die een 16-uurs-dynamiek kent, waar plek is voor levendigheid, verrassing en ontspanning, en waar aandacht is voor sport, cultuur en onderwijs. Kortom, Schieoevers Noord als levendig gemengd stedelijk gebied. Met moderne woonvormen naast moderne werkvormen.

3.



Gezonde en duurzame Omgeving

Een levendig gemengd stedelijk gebied biedt kansen om een gezonde en duurzame omgeving te realiseren. Functiemenging en intensief ruimtegebruik dragen bij aan de haalbaarheid van oplossingen voor hedendaagse ruimtelijke

uitdagingen, bijvoorbeeld om kringlopen te sluiten, op een duurzame wijze in energie te voorzien en gezonde mobiliteitsconcepten te implementeren.

Een prettige leefomgeving om in te wonen en te werken vraagt ook om aandacht voor de inrichting van de ruimte en de kwaliteiten daarvan voor mens, plant en dier. Groen en blauw vormen de ruimtelijke dragers van een robuust ruimtelijk raamwerk. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten binnen Schieoevers Noord vormen de basis, zoals de groene omgeving van het Kruithuis en de Schie als groen/blauwe long.

Bij de vormgeving en inrichting van het raamwerk wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor ontspanning en beweging in het gebied, rustige en stille plekken dicht bij huis en werkplek, goede aansluitingen op de omgeving en verbindingen naar het buitengebied. Daarnaast wordt er ruimtelijk ingespeeld op de gevolgen van klimaatverandering (oa. hitte, zware regenbuien) en zijn er juist ontwerpkanalen op basis van weersinvloeden (plekken in de zon, in de schaduw en uit de wind).

Net zoals voor de openbare ruimte worden ook op de private gronden hoge ambities gesteld voor het realiseren van een gezonde en duurzame leefomgeving. Daarbij wordt gestimuleerd om op innovatieve en geïntegreerde wijzen oplossingen te vinden voor energie, klimaat, biodiversiteit, gezondheid, groen en een circulaire economie.

4.



Goede verbindingen en nieuwe mobiliteit

De transformatie van Schieoevers Noord naar een levendig en gemengd stedelijk gebied vereist een nieuwe kijk op het gebruik van het gebied en een daarbij passende mobiliteitsvisie, ruimtelijke structuur en fysieke inrichting.

Voorop staat dat er bij intensivering van het ruimtegebruik en de inzet op functiemenging een verandering noodzakelijk is in de mate van autoafhankelijkheid van Schieoevers Noord. Nabijgelegen provinciale en rijks- ontsluitingswegen staan qua verkeerscapaciteit onder druk. Echter, de gunstige ligging van station Delft Zuid (binnenkort Delft

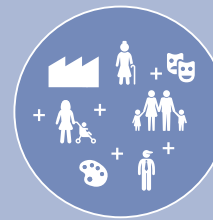
Campus geheten) binnen het gebied is een voorwaarde schepende conditie die nieuwe vormen van stedelijk gebruik op deze locatie mogelijk maakt. Bovendien ligt ook het vernieuwde station Delft op loopafstand.

Het concept ontwikkelplan voorziet een compleet mobiliteitspakket voor Schieoevers Noord. Binnen de integrale visie worden duurzame en schone vormen van mobiliteit gestimuleerd. De ambitie is om een modaliteitsverschuiving te realiseren door in te zetten op lopen, fietsen, (innovatieve vormen van) openbaar vervoer en nieuwe mobiliteitsconcepten (deelauto's, mobiliteitshubs, etc.).

Het streefbeeld is een overzichtelijke, toegankelijke en goed op de context aangesloten stedelijke omgeving, met maximaal comfort voor fietsers en voetgangers en voldoende ruimte voor spelen en ontmoeten.

Er is speciale aandacht voor logistieke ontvlechting met als inzet een veilige openbare ruimte en het voorkomen van hinder door een mix aan bedrijvigheid en woningen. Hierbij is het ruimtelijk mogelijk om het werk- en industrieverkeer strategisch te scheiden van de langzaam verkeersstromen en blijven werkfuncties goed bereikbaar.

5.



Sociaal inclusief en cultureel divers

Delft ambieert inclusiviteit in de stad, zowel op sociaal vlak als op het gebied van economie en werkgelegenheid. De transformatie van Schieoevers Noord schept kansen om hier verder invulling aan te geven.

Een levendig en gemengd stedelijk gebied is van en voor iedereen. Dit vergt een rijk, breed en divers programma van functies in Schieoevers Noord. Naast een diversiteit in woningaanbod en een brede economische programmering, past een substantieel stedelijk programma. Hierbij wordt gedacht aan een mix van stedelijke (maatschappelijke) voorzieningen, stuwende en verzorgende bedrijven, als ook horeca en toeristisch aanbod. Bovendien is er ruimte voor sport, cultuur en onderwijs in de planvorming.

Een dergelijk gemixt programma van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor dynamische en levendige omgeving. Daarbij stimuleren zowel de programmatische invulling als de inrichting van de ruimte mogelijkheden voor ontmoeting en uitwisseling.

Bovendien wordt de planvorming voor Schieoevers Noord gezien vanuit de context van Delft als geheel, waarbij de ontwikkelingen in het gebied ook positieve bijdragen moeten leveren aan de directe omgeving. Een nieuwe stap voor het Schieoevers gebied betekent daarmee potentieel ook dat de uitstraling van de ontwikkelingen uiteindelijk de grenzen van het plangebied ver zal gaan overstijgen.

Raamwerkkaart

Doel van de raamwerkkaart:

De (concept) raamwerkkaart voor Schieoevers Noord geeft in grote lijnen het gewenste ruimtelijke raamwerk weer voor het gebied als geheel.

Het doel van deze raamwerkkaart is:

- sturing en richting bieden aan een langjarige transformatieproces met een levendig gemengd stedelijk gebied als wensbeeld;
- activiteiten en toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied op elkaar kunnen afstemmen, zodanig dat zij elkaar niet blokkeren of frustreren;
- ruimtelijke kwaliteit waarborgen, onafhankelijk van een exacte programmatische invulling van het raamwerk;
- stedenbouwkundige ruimten, plekken en accenten definiëren die, op een duurzame wijze, ruimte bieden voor nadere invulling en toekomstig stedelijk gebruik;
- gebiedsbrede ruimtelijke interventies vroegtijdig vastleggen en daarmee condities scheppen voor ontwikkelingen binnen het gebied in relatie tot de directe ruimtelijke omgeving buiten het plangebied;
- verschillende partijen laten participeren en meedenken over de toekomst van Schieoevers Noord.

Het instrument stuurt daarmee op een integrale aanpak, dwingt verschillende acterende partijen in het gebied tot afgewogen keuzes te komen en vormt een toetsingskader voor ontwikkelingsinitiatieven in het gebied. Het is een adaptief raamwerk dat verschillende vormen van programmatische invulling kan verdragen. Daarnaast zal het gedurende een langjarige periode (lees: enkele decennia) actueel en bruikbaar moeten zijn om verschillende initiatieven die zich in de loop van de tijd voordoen, te kunnen faciliteren.

Voor het opstellen van de raamwerkkaart heeft de gebiedsvisie Schieoevers 2030 (Gemeente Delft, 2010) als vertrekpunt gediend. Hierop is voortgebouwd op basis van de in dit COP gepresenteerde visie op het gebied, zodanig dat vorm is gegeven aan een wenselijke ruimtelijke structuur en een daarbij passende fysieke inrichting. Daarbij is de raamwerkkaart richtinggevend op het vlak van gewenste toekomstige bebouwingsvelden, openbare ruimte en mobiliteit.

Verschiedende gebiedsbepalende ruimtelijke structuren - ontsluitingswegen, stratenpatronen, groenstructuren - zijn in de (concept) raamwerkkaart binnen dit COP op hoofdlijnen, maar indicatief, ingetekend. De precieze ruimtelijke definiëring, kaders voor programmatische invulling, richtlijnen voor bebouwingsdichtheden en mobiliteitsinpassingen, worden in dit COP verder uitgediept en krijgen een scherpe formulering binnen een Definitief Ontwikkelplan.

Inhoud van de raamwerkkaart:

De (concept) raamwerkkaart geeft op hoofdlijnen aan hoe momenteel wordt gedacht over de belangrijkste ruimtelijke structuren binnen een geleidelijke transformatie van het gebied. Het gaat daarbij om de hiërarchie in het netwerk van openbare ruimten, een functioneel mobiliteitssysteem, een robuust groenblauw raamwerk en de verbindingen van deze aspecten met de ruimtelijke context buiten het plangebied.

Het raamwerk volgt een ruimtelijke logica die – bij benadering – noordoost-zuidwest van opzet is. Hiermee wordt voortgebouwd op de historische landschapsstructuur, bebouwingsrichtingen, oriëntatie van bestaande infrastructuur en huidige kadastrale eigendomsstructuur.

Het gebied wordt ruimtelijk sterk bepaald door de zuidoost-noordwest oriëntatie van de Schie, Schieweg en de vrijwel parallelle ligging van de Rotterdamseweg, de spoorlijn en Vulcanusweg. De dominante richting en veelal scheidende werking van deze structuren in de huidige situatie leidt tot het voorstel voor een aantal ruimtelijke ingrepen op schaal van het plangebied. Gezamenlijk hebben zij een tweeledig doel:

1. een (verbeterd) ruimtelijk kader bieden voor toekomstige ontwikkelingen, zodanig dat deze leidt tot een functionele, duurzame, tijdsbestendige en aantrekkelijke stedelijke structuur;
2. het bewerkstelligen van een veel nadrukkelijker relatie tussen Schieoevers Noord en de omliggende - stedelijke en landschappelijke - gebieden.

Hieronder volgen de belangrijkste ruimtelijke aanpassingen ten opzichte van de huidige structuur. Zij worden tevens op (concept) raamwerkkaart hiernaast weergegeven.

1. **Schie inrichten als groenblauwe long**
2. **Schieweg omklappen, langs het spoor**
3. **Oost-west verbinding(en) maken**
4. **Zichten op de Schie**
5. **Introductie van een centraal gelegen Hartlijn**
6. **Transformatie van Station Delft Zuid tot Station Delft Campus**

1 Schie inrichten als groenblauwe long
 Er wordt een ruimtelijk structurerende rol voor deze dragende (cultuurhistorische) structuur voorzien, waarbij de Schie en haar oevers worden ingericht als centrale groenblauwe ruimte binnen het plangebied. De oevers die als (publieke) groene ruimten worden ingericht bieden plek voor bewegen, verblijven en ontmoeten, maar ook voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.

2 Schieweg omklappen, langs het spoor
 De huidige Schieweg wordt (gefaseerd) verlegd, zodanig dat deze direct langs het spoor komt te liggen, zowel om de ruimte van de huidige ligging te kunnen transformeren naar een groene oeverinrichting, als om de verkeersstroom van minimale invloed te laten zijn op het plangebied.

3 Oost-west verbinding(en) maken
 Met de komst van een nieuwe brug (Gelatinebrug) voor over de Schie en een tunnel bij Station Delft Zuid (beide voor langzaam verkeer), ontstaat de mogelijkheid voor een verbetering in het stedelijke netwerk door sterkere oost-west verbindingen. Het is zeer wenselijk om doorgaande verbindingen te realiseren.

4 Zichten op de Schie
 Op specifieke plekken is het belangrijk om het zicht op de Schie veilig te stellen en te borgen, waarbij de zichtlijnen een inrichting moeten krijgen die bijdraagt aan het behoud en het versterken van het karakter en de identiteit van het gebied.

5 Introductie van een centraal gelegen Hartlijn
 Tussen de Schie en omgeklapte Schieweg/spoor wordt een nieuwe openbare structuur geïntroduceerd, die van groot stedenbouwkundig belang is in de hiërarchie van stedelijke ruimten, zowel vanwege de oriëntatie binnen het gebied als de leesbaarheid van de ruimtelijke opbouw van het plan.

6 Transformatie van Station Delft Zuid tot Station Delft Campus
 Het huidige station Delft Zuid wordt omgedoopt in Station Delft Campus. Hiermee wordt de relatie tussen de locatie van het station en de TU-wijk benadrukt. Met de komst van een traject dat viersporig is, is tevens doorontwikkeling van het station tot ov-knooppunt wenselijk.

LEGENDA:

Grondgebruik

- uitgeefbare grond
- straat (indicatief)
- centrale hartlijn
- zoekgebied pleinruimte
- openbaar groen
- objecten in het groen
- indicatief groen

Mobiliteit

- ontsluitingsweg
- zichtlijn op Schie
- fietsverbinding
- voetgangersverbinding
- infrastructurale verbinding (brug/tunnel)
- infrastructurale verbinding (indicatieve variant)
- mobiliteshub
- station
- OV
- people mover
- water bus

Programma

- uitzonderlijk programma (indicatief)
- publiek programma
- monument / cultuurhistorisch object
- behoud van bebouwing
- behoud beeldbepalende gevels

0 50 100 200M

Fasering

Het COP voor Schieoevers Noord heeft geen eng gedefinieerd eindbeeld voor ogen. Met vijf centrale uitgangspunten en een (concept) raamwerkkaart wordt een perspectief geschetst voor een nieuwe fase in de ontwikkeling van het gebied. De precieze invulling daarvan kan op velerlei wijzen (vaste) vorm krijgen over een lange looptijd. Het is bewust de bedoeling op hoofdlijnen richting en sturing te geven en als gemeente ook in een open planproces op hoofdlijnen actief te blijven. Hierbij is de inslag dat het niet wenselijk is om vooraf een vast omkaderd plaatje te definiëren, dat vervolgens willens en wetens gerealiseerd moet worden.

Als gevolg van deze opstelling is er ruimte voor verschillende invloeden binnen in het planproces, die impact kunnen hebben op de gaandeweg veranderende fysieke realiteit.

Om verschillende initiatieven en ontwikkelingen binnen het gebied, zowel op de korte als op de lange termijn, goed op elkaar te kunnen afstemmen, is het Concept Ontwikkelplan opgesteld op het niveau van Schieoevers

Noord als geheel. Het adaptieve ruimtelijke raamwerk is zodanig ontworpen dat ruimtelijke veranderingen in het gebied op verschillende momenten in de tijd kunnen plaatsvinden.

Uitgangspunt daarbij is dat feitelijk iedere stap van het transformatieproces gezien kan worden als mogelijke eindfase en als zodanig goed moet functioneren als prettig en leefbaar gebied. De volgorde waarin deelgebieden precies in ontwikkeling zullen komen is vooraf niet vast te stellen, waarbij sommige deelgebieden bovendien veel fundamenteeler kunnen veranderen van gebruik en karakter dan dat in andere deelgebieden het geval zal zijn.

Dit biedt perspectief voor belanghebbenden en geïnteresseerden om participatief en co-operatief bij te dragen aan de toekomst van Schieoevers Noord. Een gebied dat als 21e eeuwse stad bijdraagt aan een economisch veerkrachtig eco-systeem en een prettige leefomgeving in Delft.

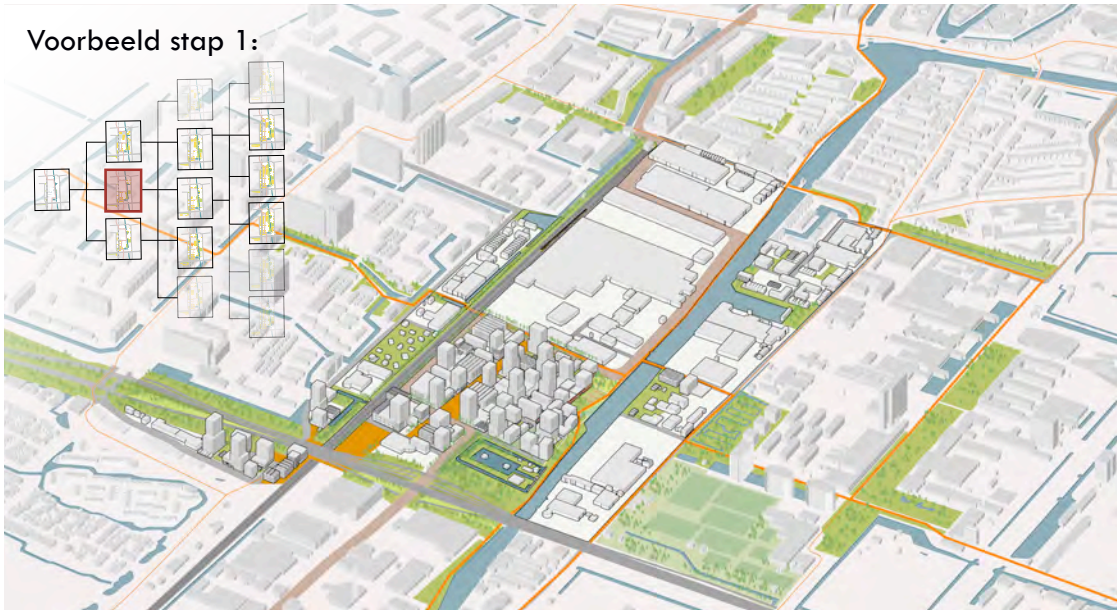


Deelgebied in ontwikkeling

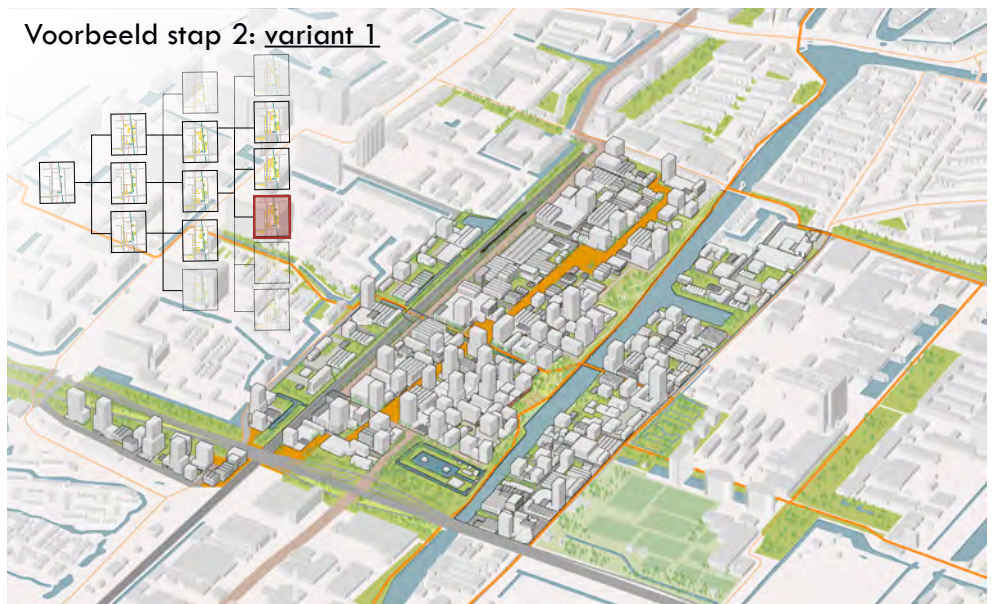
De schema's hierboven vormen een hypothetische weergave in drie ontwikkelstappen voor de transformatie van Schieoevers Noord. Onafhankelijk van een precieze ontwikkelingsvolgorde en tijdsspanne zal fasering van de planontwikkeling van invloed zijn op de transformatie. De in

geel aangeduide gebieden representeren deelgebieden waar mogelijk ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Daarbij kan het gaan om zowel bebouwingsintensivering (wel of niet bedrijfsgerelateerd), als om transformatie tot functiemenging.

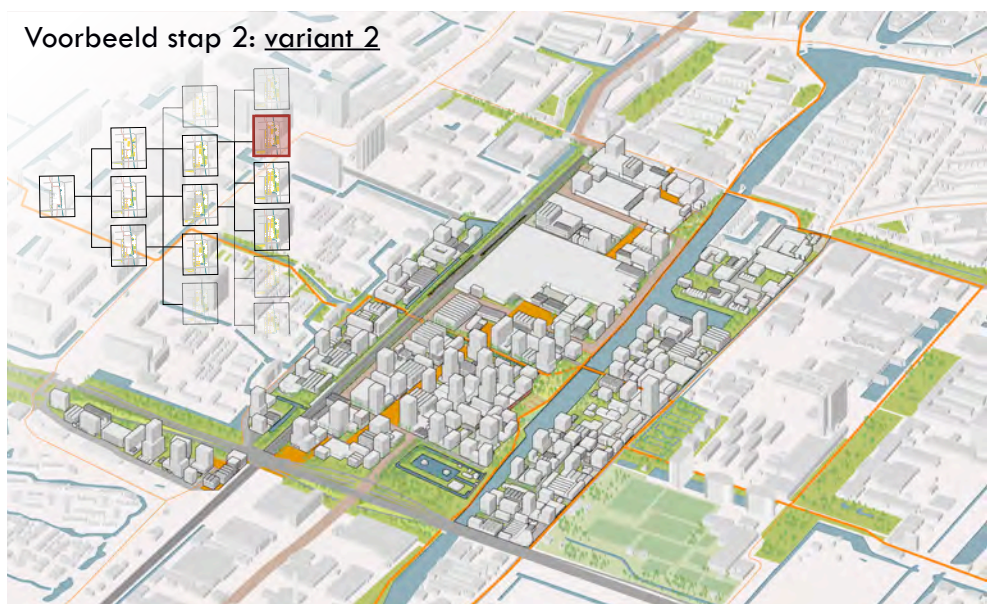
Voorbeeld stap 1:



Voorbeeld stap 2: variant 1



Voorbeeld stap 2: variant 2



Planning en proces

Een brede participatie op de planontwikkeling van het COP heeft nog niet plaatsgevonden en gaat in de tweede helft van 2018 en eerste helft 2019 plaatsvinden. In die periode zullen ideeën zoals verwoord en verbeeld, worden bijgestuurd en standpunten worden bevestigd. In die periode krijgt het Concept Ontwikkelplan verder gestalte en bestaansrecht, resulterend in een Definitief Ontwikkelplan.

In het participatieproces zal enerzijds gevraagd worden naar de mening en ideeën ten aanzien van de planvorming, anderzijds wordt ingegaan op de verschillende onderzoeksvragen zoals die in hoofdstuk 2 per uitgangspunt zijn geformuleerd.

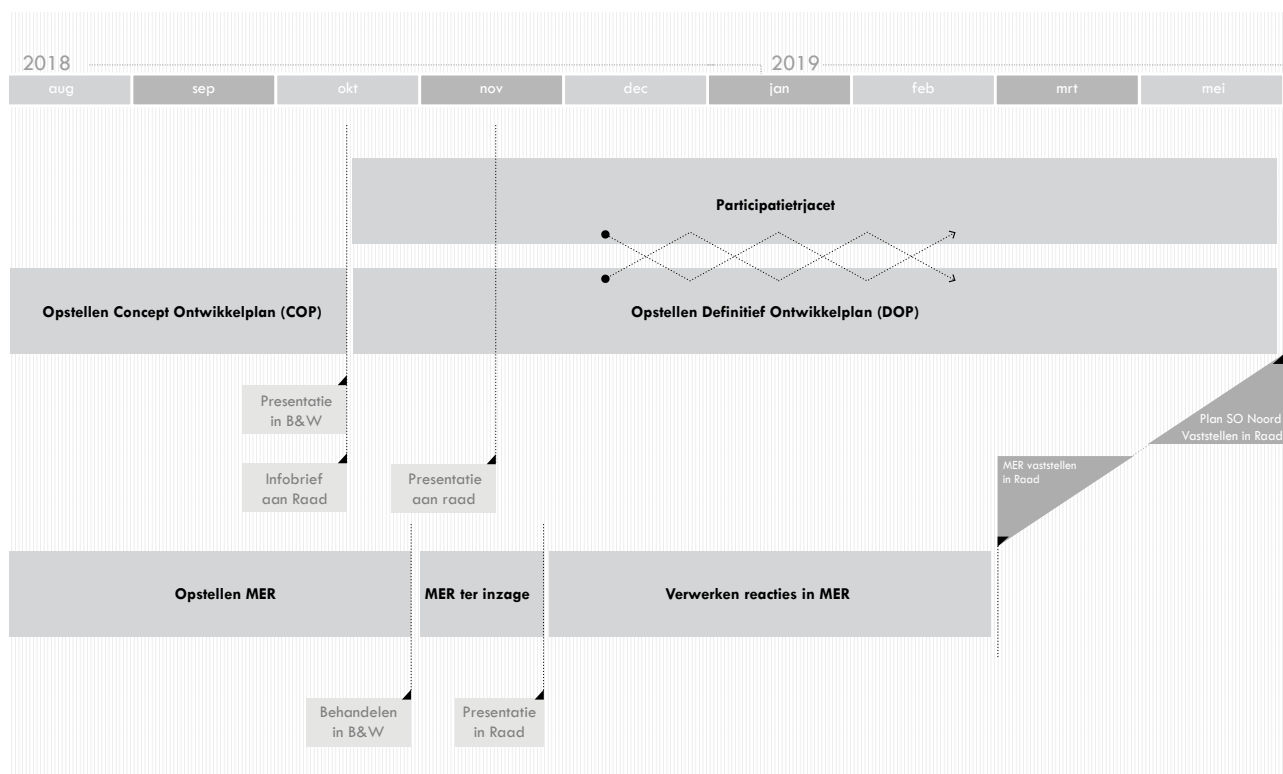
De planning hangt samen met de verschillende ontwikkelingen in de stad Delft en in het gebied Schieoevers. De gekozen aanpak voor een werkwijze naar een Definitief Ontwikkelplan en een vervolg van de planontwikkeling in de deelgebieden wordt ingegeven vanuit een aantal verschillende aspecten, namelijk:

- Binnen de gemeente Delft is een discussie over de Impactanalyse (studie naar gevolgen van de verstedelijkingsopgave: 15.000 extra woningen) nog gaande. Idee moet nog gevormd worden over de daadwerkelijke invulling van de grote

programmatische en geografische keuzes;

- De planvorming voor Schieoevers is niet van recente datum, maar kent al een plangeschiedenis. Inmiddels is de gemeente deels reagerend op een aantal initiatieven die al in de markt aan de orde zijn;
- De beperkte grondpositie van de gemeente en het gemeentelijke grondbeleid maakt dat een integraal uitgewerkt totaalplan gevolgd door klassiek gronduitgifte niet aan de orde is. Een faciliterende aanpak die in de tijd volgend kan zijn aan initiatieven van grondeigenaren is wenselijk.

Hieronder wordt de huidige planning weergegeven voor de periode van oktober 2018 tot en met mei 2019.



Datum: 24-10-2018

Opdrachtgever en samenwerking:

Opdrachtgever:
Gemeente Delft



Opdrachtnemer:

marco.broekman
urbanism research architecture

Met bijdrage van: (ontwikkelstrategie)

stad²

