

Voorstel werkbezoek raad aan gebiedsontwikkeling andere stad

Van: Griffie (Mark den Boer)
Aan: Agendacommissie
Datum: 1 februari 2024

Onderdeel van de 'Planning commissiebehandeling 2024 - Stadsas Dordt' is een werkbezoek aan gebiedsontwikkelingen in andere steden. Zie onder voor meer info over het werkbezoek, met daarbij de volgende vragen:

1. Bent u akkoord met de voorgestelde datum: vrijdag 22 maart 2023?
(Vrijdag 5 april is een alternatieve datum)
2. Wilt u 1 gebiedsontwikkeling bezoeken (alleen in de middag) of kiest u voor 2 gebiedsontwikkelingen (ochtend plus middag)?
3. Welke van de 3 opties (zie volgende pagina) heeft/hebben uw voorkeur?
(De griffie stelt voor te kiezen voor SchieDistrict Schiedam en/of Schieoevers Noord Delft omdat deze het beste aansluiten bij onderstaande criteria en qua schaal beter met het Maasterras en de StadsAs overeenkomen dan Binckhorst Den Haag. Desalniettemin is Binckhorst Den Haag wel een interessante optie)

Vragen en criteria t.b.v. bepalen invulling werkbezoek

Bij een aantal raadsleden is de vraag neergelegd wanneer een werkbezoek wat hen betreft geslaagd zou zijn. Daaruit komen de volgende vragen en criteria naar voren die kunnen helpen bij het bepalen van de gebiedsontwikkelingen/steden waar we op werkbezoek kunnen en welke inhoud het bezoek dan moet hebben:

- Een wijk met een hele lage parkeernorm, aandacht voor klimaatneutraal bouwen en duurzaamheid en een beoogde sociale samenhang. Is dat gelukt? Wat waren de cruciale momenten/besluiten om dat goed voor elkaar te krijgen?
- Een complex gebied, met veel knelpunten met publieke partners. Hoe is daar invulling aan gegeven met een gezamenlijke en meerjarenagenda?
- Een langlopende ontwikkeling met een fasering in de uitvoering. Hoe lang bleven ze bij hun initiële ambitie, is die onderweg bijgesteld, en wat waren daarvoor de afwegingen/dilemma's? Bleken de vooraf onderkende risico's al doende ook de daadwerkelijke risico's? Welke risico's waren onvoorzien? En hoe kwam dat?
- Eventueel een gebiedsontwikkeling waar het maar niet goed wil lukken en er sprake is van forse tegenslag tot aan stilvallen van de hele ontwikkeling.
- Hoe komen we tot een samenwerkingsvorm met goede afspraken, zekerheden en andere randvoorwaarden waarbij er met private partners (ontwikkelaars, bouwers, investeerders) gewerkt kan worden aan een ontwikkeling die een aantal jaren in een stabiele cadans door kan gaan?
- Vanuit de griffie: Beperkte reistijd en onderdeel van de Verstedelijksingsalliantie Leiden-Dordrecht

SchieDistrict - Schiedam

- In juli 2018 besloten tot de gebiedsontwikkeling SchieDistrict.
- Diverse deelprojecten: wonen, werken, buitenruimte en vernieuwing station Schiedam Centrum en nieuw station Schiedam Kethel.
- Er zijn inmiddels marktpartijen geselecteerd en diverse grondovereenkomsten getekend met marktpartijen (o.a. ontwikkelcombinaties).
- Bestemmingsplannen zijn vastgesteld.
- De bereikte resultaten en voortschrijdend inzicht in de samenhang tussen de verschillende locaties en thema's hebben geleid tot een actualisatie van de gebiedsopdracht. Het college heeft de herijking medio april 2020 vastgesteld.
- Presentatie stand van zaken gebiedsontwikkeling (juni 2023):
<https://schiedam.notubiz.nl/document/12900188/1#search=%22schiedistrict%22>

Schieoevers Noord - Delft

- De huidige bedrijventerreinen zullen veranderen in levendige, gemengde stedelijke gebieden met ruimte voor kennisintensieve en innovatieve maakindustrie.
- Ontwikkelplan vastgesteld in 2019.
- Deelgebieden die tot 2030 aangepakt worden: Nieuwe Haven, Kabeldistrict en Stationsomgeving Delft Campus. Eigenaren van deze drie gebieden hebben zelf aangegeven dat ze willen starten met het opnieuw ontwikkelen van de gebieden. De meer faciliterende rol die de gemeente tot op heden voorstaat (of lijkt voor te staan) richt zich (in de regel) op het faciliteren en mogelijk maken van initiatieven van derden om hun perceel te kunnen transformeren en nieuwe functies te realiseren.
- Ontwikkeling deelgebied Kabeldistrict is de eerste stap: 3.200 tot 3.500 woningen en 70.000 m² bedrijfsruimten, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, naastgelegen station, autoluw, diversiteit aan gebouwen tot wel 95 meter hoog. Start bouw 1^e fase in 2024, oplevering in 2026.

Binckhorst - Den Haag

- De Binckhorst wordt een moderne, creatieve en vernieuwende stadswijk waar mensen wonen en werken. Een gebied van creatieve ondernemers, mensen met nieuwe ideeën en traditionele Haagse bedrijven.
- Sinds 2016 wordt het bedrijventerrein de Binckhorst langzaam omgevormd. Omgevingsplan vastgesteld in 2018.
- Vier deelgebieden:
 - Binckhaven: Een gemengd woon-werkgebied. Daarin is ook genoeg ruimte voor groen en voorzieningen, zoals horeca, zorg, onderwijs en sport. Verschillende ontwikkelaars maken plannen voor de Binckhaven. Er lopen verschillende bouwprojecten of deze willen in 2023 starten.
 - Trekvlietzone: een nieuw woon-werkgebied. Het is de bedoeling dat in dit gebied vooral woningen worden gebouwd.
 - Mercuriuskwartier: Het wordt een belangrijke plek voor werken en ondernemen. In het gebied zijn veel bedrijven. Vooral reparatiebedrijven, aannemers en bedrijven in de logistiek. De gemeente wil dat deze bedrijven in het gebied blijven. Samen met ondernemers en eigenaren maakte zij een plan ([ontwikkelstrategie](#)) voor de toekomst. Verschillende strategieën van toepassing: Stapsgewijze ontwikkeling, Actieve rol gemeente en Samenwerking gemeente-markt.

- o Binckhorst-Noord: Richt zich op duurzame activiteiten. De komende jaren werkt de gemeente voor dit gebied aan een ontwikkelvisie.
- De open normen die het omgevingsplan beschrijft, vragen om een gezamenlijke invulling door alle betrokken partijen. Bij elkaar biedt dit aanleiding om vanuit de gemeente meer regie te nemen op de transformatie. Belangrijk is dat deze regie niet betekent dat er teruggekeerd wordt naar een masterplan waarbij de gemeente alles vastlegt. In dit geval betekent het dat de gemeente door middel van deze Gebiedsaanpak twee punten duidelijk maakt: allereerst hoe zij de samenwerking met geïnteresseerde (markt)partijen gaat organiseren en ten tweede welke concrete punten de gemeente zelf oppakt om de ambities voor de Binckhorst te realiseren.