

Bedrijven Kring Schieoevers negatief over plan om al vóór 2030 woningen te realiseren aan de Vulcanusweg

‘Herontwikkeling Vulcanusweg nu nog te vroeg’

DELFT - Kennemerland Beheer BV, ofwel KBwonen, is eigenaar van de grond ter hoogte van de Vulcanusweg 277-281 en heeft plannen om het gebied te herontwikkelen tot een gemengd woonwerkgebied. Het bestuur van Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) is niet positief over het voorgestelde plan om hier al vóór 2030 mee te starten.

Tijdens de vastgoedbeurs PROVA-DA in juni 2018 werden diverse projecten door de gemeente Delft gepromoot, onder het credo ‘Agenda Delft 2040: Samen investeren in Delft’. Schieoevers was daar één van. “Daar zouden kansen liggen voor investeerders”, schrijft Mark Meijer van KBwonen in een brief aan de gemeenteraad. “Wij hebben aan uw oproep gehoor gegeven door in januari 2019 de oude Ford-garage aan de Vulcanusweg 277-279-281 te verwerven met het oog op de door u voorgestane herontwikkeling in het gebied.” Na verwerving is KBwonen met Appel architecten begonnen met een haalbaarheidsstudie.

“Het idee is om deze locatie te ontwikkelen tot een duurzaam en gemengd woonwerkgebied.” Het gaat om vier woongebouwen op een multifunctionele plint met bedrijven en commerciële ruimte. “De gemengde plint rondom een pleintje zal de levendigheid in het plangebied vergroten. Daarnaast omvat het plan diverse woningtypen waardoor er een verscheidenheid aan doelgroepen wordt aangetrokken.”

Bedrijfsruimte op niveau

Op dit moment heeft KBwonen op het terrein aan de Vulcanusweg één hoofdhuurder: Stichting Perspektief. Perspektief verhuurt het gebouw deels onder aan andere partijen, waaronder groeiende hightech maakbedrijven als Crescent Tech en Loop Biotech. Perspektief heeft het huurcontract opgezegd per 1 juli 2022, waardoor ook het perspectief voor deze bedrijven onzeker is. Op het moment dat de huurders vertrokken zijn, wil KBwonen starten met de herontwikkeling. Geen goede zaak, vindt Nils Eekhout, voorzitter van BKS. “De Vulcanusweg maakt integraal onderdeel uit van het gebied waarvoor in 2019 door de raad een ontwikkelplan is vastgesteld”, aldus Eekhout.



Foto: Koos Bommelé

“Het ontwikkelplan voor Schieoevers-Noord maakt een onderscheid tussen de periode tot 2030 en de periode daarna. Deze ‘knip’ is een direct gevolg van de motie ‘Koesteren van maakindustrie in het DOP Schieoevers’. Met deze motie heeft de raad het college opgedragen om stappen te zetten om de bedrijfsruimte op Schieoevers-Noord op het huidige niveau te houden en zekerheid te bieden aan gevestigde bedrijven dat zij hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten zolang zij dat wensen.”

In het ontwikkelplan is deze opdracht vertaald in een koers waarbij in de periode tot 2030 uitsluitend de Nieuwe Haven, het Kabeldistrict en de Stationsomgeving Delft Campus in ontwikkeling worden gebracht. “Met deze koers wordt de bedrijfsruimte op niveau gehouden en weten de in het gebied gevestigde bedrijven waaraan zij toe zijn.”

Onrust

“De ontwikkeling van Schieoe-

vers-Noord kent een grote dynamiek en complexiteit”, stelt Eekhout. “Het besluit van de raad om in de periode tot 2030 uitsluitend de Nieuwe Haven, het Kabeldistrict en Stationsomgeving Delft Campus te ontwikkelen, heeft duidelijkheid en een betrekkelijke rust gecreëerd. Afwijken van dit besluit kan leiden tot nieuwe onrust onder de bedrijven in ons gebied. Dit is dan ook een belangrijke reden waarom wij als bestuur van BKS niet positief zijn over het door KBwonen, een gewaardeerd lid van de ondernemersvereniging BKS, voorgestelde plan.”

Courante bedrijfshuisvesting

BKS heeft herhaaldelijk met KBwonen gesproken en de standpunten verduidelijkt. “Daarbij hebben wij KBwonen tevens voorgesteld om in de plannen een fasering aan te brengen en in de periode tot 2030 de focus te leggen op het realiseren van courante bedrijfshuisvesting voor innovatieve maakindustrie. Wij

hebben geen enkele moeite met ontwikkelingen die puur en alleen extra bedrijfsruimte creëren en waarvoor geen functieverandering nodig is”, aldus Eekhout. “Wij zijn ook enthousiast over de mogelijkheden die KBwonen de afgelopen periode heeft geboden aan een aantal doorgroeiende innovatieve maakbedrijven uit Delft. Dat komt het Delftse ecosysteem van Kennis en Economie ten goede en biedt nieuwe banen voor inwoners in Delft.”

Eén van die bedrijven die op de Vulcanusweg is geland is Loop Biotech. Loop produceert sinds vorige maand de samen met de TU Delft en Naturalis ontwikkelde Living Cocoon. Deze doodskist is een levend product, gekweekt uit mycelium: het ondergrondse schimmelnetwerk van paddenstoelen. De kist is bedacht met het idee dat overledenen niet de grond vervuilen, maar juist verrijken. Het bedrijf dat de Living Cocoon produceert bestond vorig jaar slechts uit founder Bob Hendriks en enkele stagiairs, maar inmiddels wordt de kist op grotere schaal geproduceerd door een professioneel team. Loop Biotech is nu honderden bestellingen verder en heeft zelfs twee prijzen gewonnen bij de ASN Wereldprijs. Dankzij het succes bezorgt Loop Delft een groot aantal arbeidsplaatsen in de maakindustrie. BKS heeft zorgen dat deze arbeidsplaatsen verloren gaan, indien KBwonen al vóór 2030 aan de slag gaat met woningbouw op het terrein. In dat geval zal Loop namelijk, evenals de andere gevestigde bedrijven, op zoek moeten naar andere werkruimte. “Wonen is een belangrijk aspect in Delft, maar het moet niet ten koste gaan van arbeidsplaatsen”, aldus Eekhout. “Delft moet een plek blijven waar mensen wonen én werken.”

Eekhout geeft aan dat BKS het jammer vindt dat de individuele belangen van KBwonen nu opnieuw botsen met het collectieve belang. Graag gaat hij met de gemeente en KBwonen in gesprek over de mogelijkheden om in de periode tot 2030 de locatie nog beter te benutten voor innovatieve maakbedrijven in Delft. Meijer lijkt hierover niet direct enthousiast. “Het gebouw is 50 jaar oud en aan het einde van zijn normale levensduur. Het gebouw heeft daarbij

een enorm gasverbruik en dus ook CO2 footprint. Dit komt vooral door de grote ruimten die het gebouw kent. De investeringen die nodig zijn om het gebouw te verduurzamen en gereed te maken voor een nieuwe of tijdelijke huurder wegen niet op tegen de mogelijke huurinkomsten. Langdurige leegstand en verloedering ligt voor de hand.”

Verzoek aan de raad

KBwonen verzoekt de raad het college op te dragen om samen met de gemeente een proces in te gaan om te komen tot een gedragen plan en zich niet tegen te laten houden door de formele tekst van raadsmoties. Op donderdag 2 december wordt het verzoek behandeld in de procedurevergadering van de commissie Ruimte en Verkeer. BKS verzoekt de raad het verzoek van KBwonen naast zich neer te leggen en de betrekkelijke rust bij gevestigde bedrijven niet te verstoren.

Ook het college heeft de raad inmiddels ter kennisname haar standpunt meegegeven. Het college wil vasthouden aan het door de raad vastgestelde Ontwikkelplan Schieoevers-Noord en tot 2030 enkel de drie eerdergenoemde gebieden tot ontwikkeling brengen. “In totaal betekent dit een toevoeging van een flink aantal woningen en arbeidsplaatsen waarmee ook een belangrijk deel van de opgave voor Delft voor de komende jaren ingevuld kan worden. De basis hiervoor is in beginsel het nieuwe bestemmingsplan Schieoevers-Noord dat naar verwachting eind februari 2022 ter inzage wordt gelegd.”

Het is volgens het college op dit moment niet opportuun de rust onder ondernemers op Schieoevers te verstoren. “Dit zou immers in strijd kunnen zijn met de opdracht van de raad om gevestigde bedrijven op Schieoevers zekerheid te bieden.” Het college ziet net als BKS wel andere kansen. “In Delft is er een groot tekort aan betaalbare bedrijfsruimten en juist op de Vulcanusweg zien wij grote kansen om tijdelijk (in elk geval tot 2030) in behoeften te voorzien. Hiertoe zijn er reeds gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer over de mogelijkheden.”



Foto: Koos Bommelé