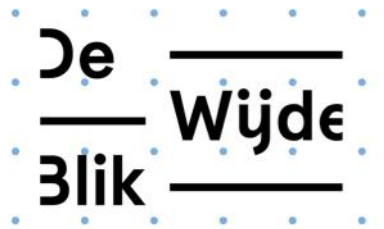


# Verslag



## Inspiratiesessie De woningmarkt – online informatiebijeenkomst Schieoevers Noord

**11 februari 2021**

Op 11 februari vond de inspiratiesessie over de woningmarkt plaats, de laatste bijeenkomst van het participatietraject voor Schieoevers Noord. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via videobelplatform Zoom. Er waren circa 32 deelnemers aanwezig.

### **Opening en welkom**

Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle kijkers en vertelt dat hij vanavond het gesprek zal leiden. Vervolgens legt hij kort uit dat deze informatieavond onderdeel is van het participatietraject en dat tijdens deze avond de plannen voor Schieoevers Noord worden toegelicht. Theo loopt eerst de praktische mededelingen door en geeft aan hoe de kijkers vragen kunnen stellen. Dit kan met de Zoomfunctie 'handje opsteken'. Daarna legt hij de agenda kort uit en stelt hij de sprekers voor. Omdat dit de laatste avond uit de participatie is licht vervolgens Georges van Beers van de gemeente even kort de aanleiding voor de ontwikkeling van Schieoevers Noord en participatieproces toe.

### **Presentatie Amvest - Heleen Aarts (directeur Amvest)**

Heleen Aarts legt uit dat Amvest het liefs woongebieden met huur- en koopwoningen en voorzieningen ontwikkelen, waarbij wij lange termijn eigenaar blijven van de huurwoningen. Zo kan Amvest ook een stempel drukken op de omgeving en niet alleen op de woning zelf. Vervolgens gaat Heleen in op de nationale huizentrends. Ze noemt de groeiende groep alleenstaanden, jongeren en senioren. Hierdoor ontstaat een andere soort woningbehoefte, namelijk kleinere eenpersoonswoningen in stedelijk gebied. Om te illustreren wat voor soort projecten Amvest uitvoert, geeft Heleen Cruquius in Amsterdam als voorbeeld. Evenals het Kabeldistrict was dit een oud industrieterrein. De trend om aan oude industrieterreinen ook wonen toe te voegen wordt voortgezet. Een ander voorbeeld dat Heleen noemt is Strijp R in Eindhoven. In Strijp R is er sprake van een mix van wonen, werken en recreëren. Dit gebied is vergelijkbaar met Delft, een echte technische studentenstad. Amvest wilt iets soortgelijks creëren in het Kabeldistrict. Tot slot benadrukt Heleen het belang van het realiseren van een gezellig gebied waar mensen zich thuis voelen.

### **Presentatie AM – Ronald Huikeshoven (directeur AM)**

Zocherstraat 42-1, 1054 LZ Amsterdam, 020 523 50 90  
Louis Couperusplein 2, 2514 HP Den Haag, 070 762 04 06  
info@dewijdeblik.com www.dewijdeblik.com  
BTW NL 8517.09.904.B01, KVK 55434568,  
IBAN NL09 RABO 0132 1839 27

Ronald Huikeshoven legt uit dat AM een veelzijdige gebiedsontwikkelaar is die maatschappelijke vraagstukken centraal stelt in haar projecten. Dit zijn onderwerpen als duurzaamheid, inclusiviteit, een mix van wonen en werken en een levendig gebied. Ronald noemt als voorbeeld het Bajeskwartier in Amsterdam. In dit project staat duurzaamheid centraal en is het doel om 98% van de huidige materialen te hergebruiken in de herontwikkeling van het gebied. Een ander voorbeeld in Amsterdam is Villa Mokum, een woningproject waarin jongeren voorzieningen delen in het gebouw. AM let bij de ontwikkeling van hun projecten op het inspelen op de rest van de buurt. Het doel is om gebouwen een onderdeel van de wijk te maken en hierbij ligt de nadruk op een geschikte plint (begane grond) voor de betreffende buurt. Een onderdeel hiervan is mobiliteit. In de plannen voor Delfts Schiekwartier uit dit zich in een mobiliteitshub waar fietsen en auto's worden gedeeld. Na de voorbeelden gaat Ronald dieper in op het Delfts Schiekwartier en legt uit dat duurzaamheid een grote rol gaat spelen in deze stedelijke ontwikkeling. Ook hier is de plint van belang, in een combinatie van industriële en innovatieve ontwerpen.

### Panelgesprek

In het tweede gedeelte van de bijeenkomst legt Theo een aantal vragen en stellingen voor aan de sprekers.

*Het is duidelijk dat er aan de Schieoevers twee sterke ontwikkelaars werken, die ook rekening moeten houden met allerlei trends, demografische ontwikkelingen en mobiliteit bijvoorbeeld en duurzaamheid. Zijn dat dingen die je herkent als Wethouder Wonen in Delft?*

**Karin Schrederhof (wethouder gemeente Delft):** Wat je ziet is dat er tegenwoordig gebiedsontwikkeling wordt gedaan vanuit een sterk concept, bijna een merk. Deze thema's zoals eerder genoemd zijn bijna allemaal binnenstedelijk. Dichtbij het centrum, vaak gebieden met veel werkgelegenheid. We hebben een soort revival van de belegger, omdat het huursegment weer een grotere rol krijgt. Deze vraag is vrij groot, omdat sommige mensen niet kunnen kopen en ook omdat men zich nog niet aan een plek kan binden, omdat de werkplek op termijn niet zeker is. Verder is er ook vraag naar middensegment huur vanuit senioren die hun koopwoningen achterlaten en met elkaar in een huurproject willen wonen. Een andere trend is kleinere bouw met collectieve ruimtes. Dit soort onderwerpen komen ook terug in Schieoevers, maar ook in veel andere projecten.

*Als jij in Karins schoenen zou staan, wat zou jij dan de grootste uitdaging vinden als het gaat om het realiseren van de 3.500-3.800 woningen in Schieoevers Noord?*

**Heleen Aarts:** Het is een gigantisch project, maar de Gemeente Delft behandelt dit met heel veel nauwkeurigheid. Wat mij heel complex lijkt, is dat je aan de ene kant duidelijkheid moet bieden aan bewoners en

ondernemers, en aan de andere kant heb je flexibiliteit nodig in het ontwerp en het ontwikkelplan. Je kan niet in een glazen bol kijken wat er in de toekomst voor veranderingen komen. En die balans lijkt me heel lastig om te bewaren.

**Ronald Huikeshoven:** Ja het is inderdaad een uitdaging en dan ook die constante ontwikkeling. Hoe houd je nou het enthousiasme voor deze buurt, deze verkleuring? Dan is het belangrijk dat je ervoor zorgt dat het gebied onderdeel van de stad blijft.

**Karin Schrederhof:** Ik merk zelf dat ik lange lijnen wil geven die niet veranderen, maar dat je tegelijkertijd wel ruimte nodig hebt om op de actualiteit te reageren. We hebben in het verleden veel huurwoningen van beleggers gehad, maar deze trend is niet voortgezet. Het is van belang dat er juist weer een mix komt en dat is de koers van Schieoevers. Hoe blijft Schieoevers nou onderdeel van de stad? Je merkt dat stedelijk gebied steeds meer maatschappelijke ruimte mist en ik denk dat we dit in de Schieoevers kunnen aanvullen door daar voorzieningen te maken die elders missen en zo ook mensen te blijven aantrekken in het gebied.

*Een paradox; er zijn wensen voor studentenwoningen, seniorenwoningen, genoeg variatie en aan de andere kant zijn er zorgen dat het te vol wordt. Lastig om wensen te vervullen, maar ook de zorgpunten gerust te stellen. Hoe ga je daar mee om?*

**Karin:** Je kan nooit iedereen tevreden stellen. In de Woonvisie stellen we op korte termijn prioriteiten, zoals sociale en midden huur voor voldoende doorstroming. Voor studenten worden speciale afspraken gemaakt, voor het volume dat we toevoegen. Ouderen passen in veel meer typen woningen, eventueel met simpele aanpassingen. Dit is ook een maatschappelijke opgave waar we goed op moeten letten, omdat we steeds meer ouderen hebben en relatief weinig mantelzorgers.

*Een kijker heeft ook al eerder een opmerking gemaakt dat ouderen waarschijnlijk niet in Schieoevers willen wonen, maar liever in een concept zoals hoffjeswoningen. Ergens waar minder reuring is. Hoe zit het daarmee?*

**Karin:** Wij zijn bezig met allerlei woonwensen, ook voor ouderen. Op Schieoevers komt er misschien wel een tweede maaiveld, zoals al eerder is aangegeven, er zit nog voldoende flexibiliteit in de plannen. Dit tweede maaiveld zou aan de binnenkant afgesloten kunnen zijn, waardoor er bijvoorbeeld wel weer ouderen willen wonen. Zo ben je op zoek naar verschillende vormen van wonen voor ouderen.

**Heleen:** Wat Karin net al aangaf, er zijn verschillende woonwensen en -vormen in verschillende leeftijdscategorieën. Soms is er veel behoefte aan reuring en soms minder. In het Kabeldistrict denk ik dat er ook wordt voldaan aan de grote behoefte voor woningen voor ouderen. Wij hebben verschillende woonvormen binnen Amvest, met voorzieningen

zoals lichte zorg. Dit zou je met burens kunnen delen. Kabeldistrict wordt wel een hoogstedelijk woonmilieu, dat is een stedenbouwkundige keuze. Als je dit aantrekkelijk vindt, dat ben je van harte welkom, dat geldt ook voor ouderen. En met de variatie aan woonvormen die wordt gerealiseerd, kan je daar zomaar door verrast worden.

### Afsluiting

Theo sluit deze laatste avond af met een verzoek aan de deelnemers om hun ideeën en meningen t/m 17 februari te blijven insturen. Verder attendeert hij de kijkers op de website waar alle documenten en presentaties op worden geplaatst.

### Vraag en antwoord

Vragen van deelnemers zijn beantwoord door de betrokken projectteamleden. In totaal zijn er 6 vragen gesteld.

Community vorming
<b>Wat is het belang van sociale samenhang en het vormen van communities in het ontwerp van de gebouwen en het omliggend gebied?</b>
Ronald: Die sociale samenhang is echt cruciaal. Die buitenruimte is heel belangrijk als ontmoetingsplek. Hierbij is meedenken ook belangrijk, omdat we zo een ontwikkeling creëren waar de bewoners ook echt wat aan hebben.
<b>De communities waar het tot nu toe over ging hadden betrekking op wonen, maar Schieoevers is een woon-/werkgebied. Kan je het begrip communities ook breder trekken dan alleen het wonen en dit met gevestigde bedrijven doen?</b>
Heleen: Je wilt natuurlijk ook dat ondernemers zich thuis voelen op deze plek en zich samen met de bewoners verantwoordelijk voelen dat het allemaal gezellig blijft in de buurt. Ook op het moment dat er overlast is, dat je er samen uitkomt. Deze combinatie is voor mij dus vanzelfsprekend.
Ronald: Dit kan zeker ontstaan, vooral daar waar wij inzetten op die plintinvulling. Lokale ondernemers moeten hier ook met elkaar over in gesprek gaan en zij moeten ook afspraken maken met elkaar en dingen gaan afstemmen. Om te kijken hoe je daar een hechte groep van kan maken en elkaar kan aanvullen. Verder is het voordeel in dit project dat je ze al vroeg kan inzetten en dat ze kunnen functioneren als een soort ambassadeurs, waarmee je ook aan placemaking kan gaan doen.
<b>Er zijn veel studentenwoningen in Delft. Hoe denk je als ontwikkelaar na over hoe je de connectie maakt tussen de ene helft van de bewoners en de andere?</b>
Ronald: Het is een ideaalbeeld dat er een interactie is binnen de verschillende doelgroepen. Dat zorgt voor levendigheid in het gebied. Beheer is nog wel een belangrijke, je doet een beetje een stukje opvoeding bij de jonge generatie in bepaalde aspecten. Zoals huisvuil

en tijden van activiteiten. Verder wil een community niet zeggen dat deze behoort tot een doelgroep. Een stad bestaat uit het mengen van woontypologieën. Juist die menging is het stedelijke karakter dat je creëert.

#### Flexibiliteit

**Je bouwt in een hele hoge dichtheid, maar je wilt wel flexibel zijn in de toekomst. Hoe organiseer je dat? Vooral omtrent hoogbouw.**

Heleen: Het begint ermee dat je aan de voorkant met elkaar een bepaald ambitieniveau vastlegt, wat hier ook met de gemeente is gedaan. Vooral de menging van mensen die wonen en werken is een ontwerpogave die je van tevoren vast moet leggen. Daarbinnen moet je nog wel kunnen afwijken in bepaalde zaken. Het concept, de doelen en ambities die je hebt moeten altijd overeind staan, maar dat maakt niet dat je een paar huizen of parkeerplaatsen meer of minder kan wijzigen. Daarvoor moet je wel altijd met elkaar het gesprek blijven voeren.

**Hoe zorg je ervoor dat met de flexibiliteit, de nieuwe belanghebbende (+/- 10.000 personen) de huidige belanghebbende niet overstemmen in de toekomst?**

Antwoord: de ontwikkeling van de Schieovers is een grote gebiedsontwikkeling die geleidelijk plaatsvindt. Vanuit Gemeenten marktpartijen vinden we het belangrijk om continue met de bedrijven in het gebied en ook de BKS in gesprek te zijn om te zorgen dat het goed ondernemen blijft in het gebied en kansen voor samenwerking kunnen ontstaan.

#### Inspraak

**Er zijn veel tips en zorgen geweest in dit participatietraject. Hoe wordt dit nou verwerkt in de plannen en krijgen wij [de deelnemers] hier nog inspraak op?**

Karin: Ik ken dit gebied al heel lang en dit project maakt het nog specialer, deze functiemenging die wordt gerealiseerd. Ik denk dat deze sessies hierbij erg hebben geholpen en een eerste stap zijn in het in gesprek blijven met elkaar over dit gebied. Alle opmerkingen die zijn gemaakt, daar gaan we mee aan de slag. Dit is een eerste stap van alle stappen die nog gemaakt moeten worden. Zoals Heleen al zei, zullen we dit ook gaan doen met de mensen die er straks definitief gaan wonen en werken, om ook deze bewoners betrokken te maken bij dit gebied. En ik denk ook dat we deze betrokkenheid hebben kunnen uitdrukken met deze bijeenkomsten. Dat de gebruikers van de toekomstige Schieovers, maar ook omwonenden moeten blijven meepraten.

De Wijde  
Blik

