

# Verslag

## Inspiratiesessie 'Van industriegebied naar gemengd gebied' – online informatiebijeenkomst Schieoevers Noord, 20 januari 2021

Op woensdagavond 20 januari organiseerde het projectteam participatie Schieoevers Noord een inspiratieavond voor omwonenden, ondernemers en andere belangstellenden over de transformatie van het gebied Schieoevers Noord. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via videobelplatform Zoom. Er waren in totaal circa 32 mensen aanwezig.

### Opening en welkom

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle kijkers en vertelt dat zij vanavond het gesprek zal leiden. Vervolgens legt ze kort uit dat deze inspiratiesessie onderdeel is van het participatietraject en dat tijdens deze avond de plannen voor Schieoevers Noord nog een keer kort worden toegelicht en dat er twee andere projecten ter inspiratie worden gepresenteerd. Na een paar praktische mededelingen loopt ze kort het programma door en stelt ze de projectteamleden beknopt voor. Tot slot vertelt Jolijn dat de kijkers hun vragen kunnen stellen via de chatfunctie in Zoom en dat deze vragen aan het eind, of waar lukt tussendoor, worden beantwoord.

### Schieoevers Noord en het participatieproces – Derk van Schoten

De avond start met een toelichting van Derk over Schieoevers Noord en het participatietraject. Derk licht toe waar de ontwikkeling nu staat, wat er gaat gebeuren en bespreekt de locatie Schieoevers Noord. De ontwikkeling spitst zich toe op twee deelgebieden: Kabeldistrict (Schiehallen) en Delfts Schiekwartier (Nieuwe Haven). Dit is onderdeel van een grotere ambitie van de gemeente Delft: realisatie van +/- 15.000 nieuwe woningen en 10.000 nieuwe arbeidsplaatsen (tot 2040). Dit is afgesproken met de regio en de provincie.

In het planproces zijn drie fases van belang (Ontwikkelpjan, Ruimtelijk Kwaliteitskader, bestemmingsplan). Derk bespreekt het participatietraject op het RKK en de plannen voor Kabeldistrict en Delfts Schiekwartier en de thema's die per week aan bod komen. Hij licht toe dat in Delft de innovatieve maakindustrie als belangrijke pijler wordt gezien en dat ze deze willen stimuleren. Hightech Systems and Materials (HTSM) industrie is gekozen als segment van de maakindustrie. Volgens Derk kan tegenwoordig het relatief zwaardere werken gemengd worden

met wonen. Vervolgens vertelt hij dat de MER compensatie tussen de verschillende aspecten van een leefmilieu toestaat; als er bijvoorbeeld meer geluid wordt gemaakt is dat toegestaan zolang er ook voor gezorgd wordt dat er meer groen in de buurt is.

**Strategische aanpak Kabeldistrict – Mark Rabbie (zelfstandig conceptontwikkelaar en gebiedsontwikkelaar) en Olga Wagenaar (Amvest, namens Kabeldistrict)**

Mark benoemt de bijzondere combinatie van het wonen met het werken. Het is niet de bedoeling om het werken langzaam te verdringen; de intentie is om het werken structureel te combineren met het wonen. Mark legt kort de hoofdopzet van het plan uit. Hij benadrukt dat het bij projecten zoals deze, met een hoge dichtheid, van belang is om goed na te denken over de openbare ruimte. Dubbelgebruik van ruimte is essentieel en elementen van de fabriek zullen worden behouden. Het gebied wordt zo veel mogelijk autoluw, waardoor een uitbreiding van de openbare ruimte mogelijk wordt gemaakt. Mark verwacht dat er ongeveer 15 jaar nodig zal zijn om het hele project tot ontwikkeling te brengen. Het ‘grote’ verkeer wordt aan de westzijde gehouden, logistiek gezien.

Olga legt uit waar ze vanuit Amvest/Kondor Wessels Vastgoed op dit moment mee bezig zijn en hoe de transformatie loopt om het nieuwe gebied vorm te geven. Kabeldistrict is bijzonder omdat het geen leeg gebied is, maar is aangekocht met alle zittende huurders. Met hen wordt gekeken naar wat mogelijke toekomstplannen zijn. Het plan is om steeds meer HTSM-bedrijven een plek te geven op deze locatie. Naar verwachting zal het KD Lab in april 2021 geopend worden. Op dit moment is Olga in gesprek met meerdere partijen over de diverse functies, activiteiten en programmering van het terrein voor ook de komende jaren.

**Strijp-T Eindhoven – Ad van Berlo (ontwerpbureau Van Berlo)**

Ad licht toe hoe het voormalige Philips industrieterrein in Eindhoven getransformeerd is. De oude energiecentrale vormde de basis voor het project Strijp-T. Ad is van mening dat het belangrijk is om *communities* te bouwen; en bovendien toegevoegde waarde te creëren. Toen bedrijven een plek wilden kopen, werd er gekeken of ze daadwerkelijk iets konden toevoegen/brengen i.p.v. dat ze alleen iets kwamen ‘halen’. Het project streeft namelijk naar een high standard kantoor, zeker als werkplaats en als studio. Op dit moment is er een grote diversiteit aan bedrijven aanwezig op Strijp-T wat ervoor zorgt dat mensen een *community* vormen en elkaar inspireren. Dit sluit aan bij het belang van ‘*make, create, innovate*’. Op de lange termijn is het de bedoeling dat de omgeving van Strijp-T autoluw wordt (auto’s uit het zicht) en dat er veel groen wordt toegevoegd.

*Reacties hierop waren als volgt:*

Mark Rabbie vindt het erg goed dat er bij Strijp-T gelet is op branding en selecteren van bedrijven waardoor een community gecreëerd wordt. Hij merkt op dat mengen met wonen hier niet van toepassing is. Ad reageert dat hij dat graag gezien had, maar dat de gemeente het hier niet mee eens was. Het wonen in de buurt heeft geen dilemma's opgeleverd.

Gilbert Bal (Roots beleidsadvies en adviseur van de Bedrijvenkring Schieoevers) merkt op dat het grootste verschil tussen Strijp-T en Schieoevers Noord is dat het bij Strijp-T gaat over horizontale menging en in Delft over verticale menging. Een ander verschil is het selecteren van de huurders/gebruikers/bedrijven. Ad reageert dat er een enorme kans is voor multifunctionele ruimtes en dat dit ook versterkt wordt door de coronacrisis.

Olga merkt op dat in het Kabeldistrict op dit moment nog geen sprake is van 'selectie bij de poort', er wordt wel gekeken naar welke partijen bij elkaar passen, maar HTSM heeft wel echt voorrang bij dit project. Verder licht Olga toe dat een deel van de huidige huurders in het Kabeldistrict ook een soort van *community* vormen, doordat zij al langer met elkaar in het pand zitten.

## Makers District Rotterdam – Walter de Vries (gemeente Rotterdam)

Het Makers District is een samenwerking tussen de gemeente en het havenbedrijf. Walter benadrukt dat het de bedoeling is om een gebied te creëren waar kennis en kunde bij elkaar worden gebracht. Het Makers District heeft de overtuiging dat voor innovatie ontmoeting, cross-overs en communities erg belangrijk zijn. Zowel vastgoed als openbare ruimte spelen hierbij een belangrijke rol. Walter belicht de langetermijn opgaven voor de haven en de stad toe. Verder belicht hij de positionering, de nieuwe makers en het platform voor *community building* van het project. Makers District is een innovatiemilieu met een mix van werken, stedelijke voorzieningen, wonen en cultuur. De vier lessen die Walter vanuit dit project wil meegeven zijn de volgende:

- Zet gebiedsontwikkeling in om tot een sterkere stad te komen.
- Stel je doelgroepen centraal.
- Maak een globaal raamwerk.
- Zet vastgoed in om je hoofddoelen te bereiken.

*Vraag (aan Walter): Alle drie de gebieden richten zich op dezelfde maakindustrie, zien jullie elkaar als concurrenten en zijn er wel genoeg bedrijven?*

Walter vertelt dat vanuit het Makers District een vragenonderzoek is gestart om te kijken hoe het Makers District zich ontwikkelt ten opzichte van andere gebieden die het mengen van werken en wonen nastreven. Delft wordt gezien als een gebied waar *pioneers* en *start-ups* goed de ruimte krijgen, terwijl er in Rotterdam meer ruimte is om op te schalen. In vergelijking met Eindhoven zijn er in Rotterdam meer makers

aanwezig die werken met daadwerkelijke materialen (bijv. 3D-printers). Rotterdam richt zich meer op energie en maritiem.

Ad van Berlo vertelt dat het hem opvalt dat mensen teveel een helikopterview hebben met teveel focus op vierkante meters. Hij vindt dat de sfeer die in een stad hangt en de aanwezige ontmoetingsplaatsen belangrijker. In Delft vormen de bestaande bewoners/ondernemers de *community* en zij zouden als uitgangspunt genomen moet worden bij de verdere ontwikkeling. Het gedrag van de mensen moet centraler staan.

Gilbert Bal begrijpt het perspectief van Ad, maar benoemt dat het wel tekort doet aan de huidige situatie. Er is namelijk een hele actieve *community*. Gilbert legt uit dat er een parallel is met Walter's project; ze hebben beiden de ambitie om de maakindustrie te faciliteren en hij denkt dat ze elkaar zeker niet in de weg zitten. Vanuit de TU Delft ontstaan er veel *spin-offs* die een plek zoeken in de regio, zij zoeken daarbij een *community* die het beste bij hun past. Het is dan ook logisch dat zij zich op dit moment meer thuis voelen in Rotterdam. In Delft is er op dit moment een tekort aan ruimte om hun behoefte te faciliteren. De ontwikkelingen rondom Schieoevers Noord kunnen daar juist een mooie rol in vervullen.

### **Reactie & Discussie – o.a. met Mark Rabbie en Gilbert Bal**

*Hoe kijk jij tegen de presentaties en verhalen van vanavond aan?*

Ronald Daalman (AM, Delfts Schiekwartier): Vanuit ons is er veel belang om samen met de burens die we op dit moment hebben tot een mooie ontwikkeling te komen.

*Vraag: Zie jij Delft en Rotterdam als losse kralen?*

Ronald: Nee, het is een groot en uniek gebied en er zit een grote samenhang in. Beide gebieden hebben op microniveau een iets andere signatuur, maar in totaliteit is het een groot geheel. Ik vind de aanhaking met TU Delft echter teleurstellend tot nu toe. Ik zie weinig mensen van TU Delft hier aanwezig waaruit ik interpreteer dat er weinig interesse is vanuit de TU Delft, dat vind ik erg schokkend.

Derk van Schoten (projectmanager Schieoevers, gemeente Delft) haakt hier op in: "Er wordt wel echt veel samen gedaan met de TU Delft. Zo wordt er gepraat over een alliantieovereenkomst en een ambitie in de stationsomgeving."

*Wat is nou de meerwaarde van het mengen en wat is de ziel van het gebied?*

Olga: Het is misschien wat filosofisch, maar in Nederland zijn we erg goed geworden in het scheiden van wonen en werken. Mensen hebben een plek nodig om te wonen, maar moeten ook iets te doen hebben (geld verdienen) en ruimte hebben om de dagelijkse dingetjes te kunnen doen. De afstand tussen deze drie dingen kunnen we gescheiden houden, maar de droom voor het Kabeldistrict is dat we dit kunnen combineren terwijl

we de sfeer kunnen behouden. De *cross-over* kan zeker nog verbeterd worden.

*Is dit iets wat jullie veel tegenkomen, dat jullie merken dat wonen en werken soms wringt en lastig te combineren is?*

Walter: In Nederland zijn we deze dingen niet alleen ruimtelijk gaan scheiden maar ook financieel etc., terwijl wij heel veel baat zien bij overlap. Parkeren is hier een voorbeeld van; je hoeft veel minder parkeerplekken te realiseren zodra je voor dubbelgebruik gaat. Voor energie geldt hetzelfde, dit kun je ook uitwisselen; de warmte die een bedrijf over heeft daar kun je een woning weer mee verwarmen en omgekeerd. Vanuit innovatief oogpunt gezien is wonen essentieel; hiermee zorg je ervoor dat een gebied zo'n 16 uur per dag levendig is, in plaats van 8 uur, en dat er ook draagvlak is voor winkels, horeca etc. Als er veel plek wordt gemaakt voor openbare ruimte zorgt dit ook weer voor meer fietsen, ruimte, ontmoeting en veiligheid. Een milieu met economische interactie is dus erg belangrijk; je moet slim met je resources omgaan.

Mark Rabbie haakt hier op in en vertelt dat hij van mening is dat bewoners er niet alleen zijn om bedrijven en werknemers een prettig werkklimaat te bieden; er moet ook een fijne woonplek worden aangeboden. Mark denkt dat Walter deze opgave onderbelicht. Walter sluit af: het wonen komt er wel. Ik heb het expres zo gezegd, omdat je goed je best moet doen om het werken erin te houden.

### Vraag en antwoord

Vragen konden via de chat worden gesteld en werden - via gespreksleider Jolijn - door de betrokken projectteamleden beantwoord. De meeste vragen zijn tijdens de sessie beantwoord. Onderstaande vragen kwamen via de chat binnen.

<b>Wat is een kop-staart bedrijf?</b>
Antwoord: een bedrijf dat iets bedenkt – elders door een ander laat maken – en dan zelf weer verkoopt
<b>Is Strijp T ruimtelijk, sociaal en in cultuur onderdeel van het netwerk van Eindhoven?</b>
De verschillende “Strijp-deelgebieden” vormen een specifiek deelgebied in Eindhoven. Ze delen een innovatief karakter gericht. Als zodanig zijn ze een belangrijk onderdeel van de “Brainport Eindhoven”. Ze zijn echter ook onderscheidend van andere delen van Eindhoven. Strijp T ligt midden in het stedelijk gebied en grenst direct aan Strijp S. Het is onderdeel van het regionaal netwerk van (werk)plekken, ieder met een eigen karakter en specialisme, dat samen ‘Brainport Eindhoven’ vormt.

De Wijde  
Blik

