

Maatschappelijke waarde van gebiedsontwikkeling

Tako Postma 23 nov 2020



**Stedelijke
Transformatie**
Meer ruimte voor wonen

StadsFabriek
Stadsbouwmeester @ [Delft.nl](https://delft.nl)

Maatschappelijke waarde van gebiedsontwikkeling

Voorbeelden uit Delft

- Nieuw Delft
- Intermezzo: Rijswijk Buiten
- Intermezzo: Gilles-Delfia
- Schieoevers



**Stedelijke
Transformatie**
Meer ruimte voor wonen

StadsFabriek
Stadsbouwmeester @ [Delft.nl](https://delft.nl)



Delfts doen
samenleven



OM TROTS OP TE ZIJN!

Buytenhout
Land in de stad



Koriek
Koffie

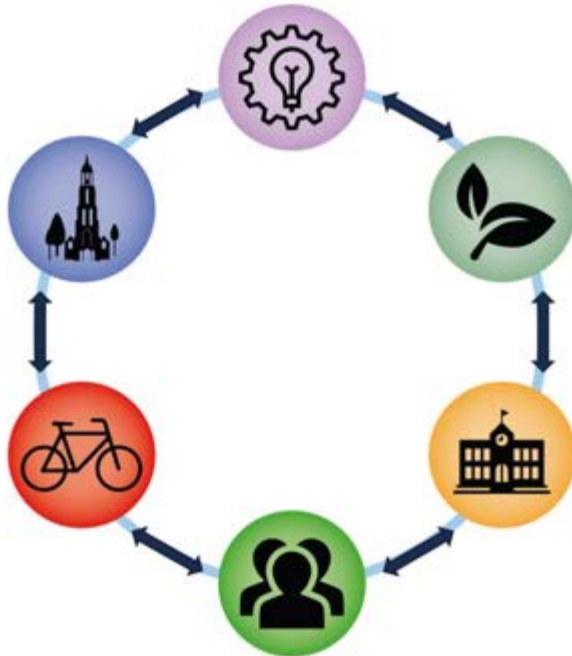


Leefbarometer



Figuur 6.3 De leefbaarometer op wijkniveau (bron: Leefbaarometer en Leefomgevingsfoto)

Omgevingsvisie 2040



De Delftse opgaven

Delft als hoofdstad van innovatie en technologie

Cultuurstad Delft

Delft waar het goed en gezond leven is; sterke en leefbare woonwijken met goede en voldoende woningen voor iedereen

Duurzaam Delft is klaar voor de toekomst

Delft met voorzieningen voor iedereen

Delft bereikbaar

Waar is de ruimte?

Global goals

DOEL 01



EINDE AAN
ARMOEDE
OVERAL EN IN AL ZIJN VORMEN.

DOEL 02



EEN EINDE MAKEN
AAN HONGER,
VOEDSELZekerheid EN BETERE
VOEDING BEREIKEN EN DUURZAME
LANDBOUW BEVORDEREN.

DOEL 04



ZORGEN VOOR GOED EN INCLUSIEF
ONDERWIJS EN MOGELIJKHEDEN
VOOR LEVENSLANG LEREN VOOR
ALLEN PROMOTEN.

DOEL 05



GENDERGELIJKHEID
EN EMPOWERMENT VAN
ALLE VROUWEN EN MEISJES
BEREIKEN.

DOEL 03



WORDT ER GEZORGD
VOOR GEZONDE LEVENS
EN WORDT HET WELZIJN VOOR
ALLE MENSEN VAN ALLE LEEFTIJDEN
BEVORDERD.

DOEL 06



ZORGEN VOOR
BESCHIKBAARHEID EN
DUURZAAM BEHEER
VAN WATER EN SANITAIR
VOORZIENINGEN VOOR IEDEREEN.

DOEL 07



ZORGEN VOOR TOEGANG TOT
BETAALBARE, BETROUWBAAR,
DUURZAME EN MODERNE
ENERGIE VOOR IEDEREEN.

DOEL 11



MAAK **STEDEN EN DORPEN**
INCLUSIEF, VEILIG, VEERKRACHTIG
EN DUURZAAM.

DOEL 09



EEN ROBUUSTE
INFRASTRUCTUUR
OPBOUWEN, INCLUSIEVE EN DUURZAME
INDUSTRIALISERING STIMULEREN EN
INNOVATIE BEVORDEREN.

DOEL 12



DUURZAME
CONSUMPTIE- EN
PRODUCTIEPATRONEN
WAARBORGEN.

DOEL 13



NEEM DRINGEND ACTIE OM
KLIJMAATVERANDERING
EN DE EFFECTEN ERVAN
TE BESTRIJDEN.

DOEL 15



BESCHERMING, HERSTEL
EN DUURZAAM GEBRUIK VAN
ECOSYSTEMEN.

Maatschappelijke waarden

- De stad benaderen als Richard Sennet: Eerst de samenleving, dan de stenen.
- Global goals: zoals bij alles dat je uiteen rafelt: het wordt pas interessant als je ze weer samenbrengt - precies de waarde van ontwerp!
- Belangrijk om bij gebiedsontwikkeling specifieke doelen te benoemen. "alles willen leidt tot niks".



Nieuw Delft

Mega investering: spoortunnel



Nieuw Delft















Buurt maken - CPO's Nieuw Delft
GAAGA, Studio Huijgens

SC Delfland
DP6





Huis van Delft Koschuch



Nieuw Delft

Maatschappelijke waarde:

- Het spoorviaduct de stad uit
- Een nieuw station naast het oude (stadskantoor)
- Openbare ruimte
- Nieuwe (oude) relaties in het stedelijk weefsel
: buurten zijn dichterbij
- Maatschappelijk ontwikkeld (CPO's) en dus een buurt
- Wat nog niet van de grond gekomen is:
centrumfuncties, die Delftenaren verbinden

Nieuw Delft

Berekende waarde (CBS onderzoek) leefbaarheid 400 miljoen op 1 miljard kosten.

- Ondanks dat zij “enige overlast” hebben ervaren, profiteren de huiseigenaren aanzienlijk van de aanleg van de spoortunnel.
- Denivellerend effect: zij betalen er zelf nauwelijks aan mee (rijksbijdrage en stadsbijdrage komen van “ons allemaal”).

De leefbaarheidseffecten van Spoorzone Delft

De ondertunneling van het spoor in Delft heeft de leefbaarheid in de stad sterk verbeterd. De winst in de leefbaarheid is 400 miljoen euro. Deze baten bedragen circa 2/5de van de totale kosten van Spoorzone Delft.

De toename in de leefbaarheid kan worden verklaard door het weghalen van allerlei negatieve effecten van treinverkeer, zoals geluidsoverlast en de barrièrewerking van het spoor.

Deze notitie vormt input voor een Policy Brief, waarin het CPB de wenselijkheid analyseert om investeringen in het ruimtelijke domein voortaan (deels) te bekostigen door baathebbers mee te laten betalen.

Rijswijk Buiten



Rijswijk Buiten = Delft Noord



Samen = stimulans
Geworteld wonen – Inbo



Rijswijk Zuid

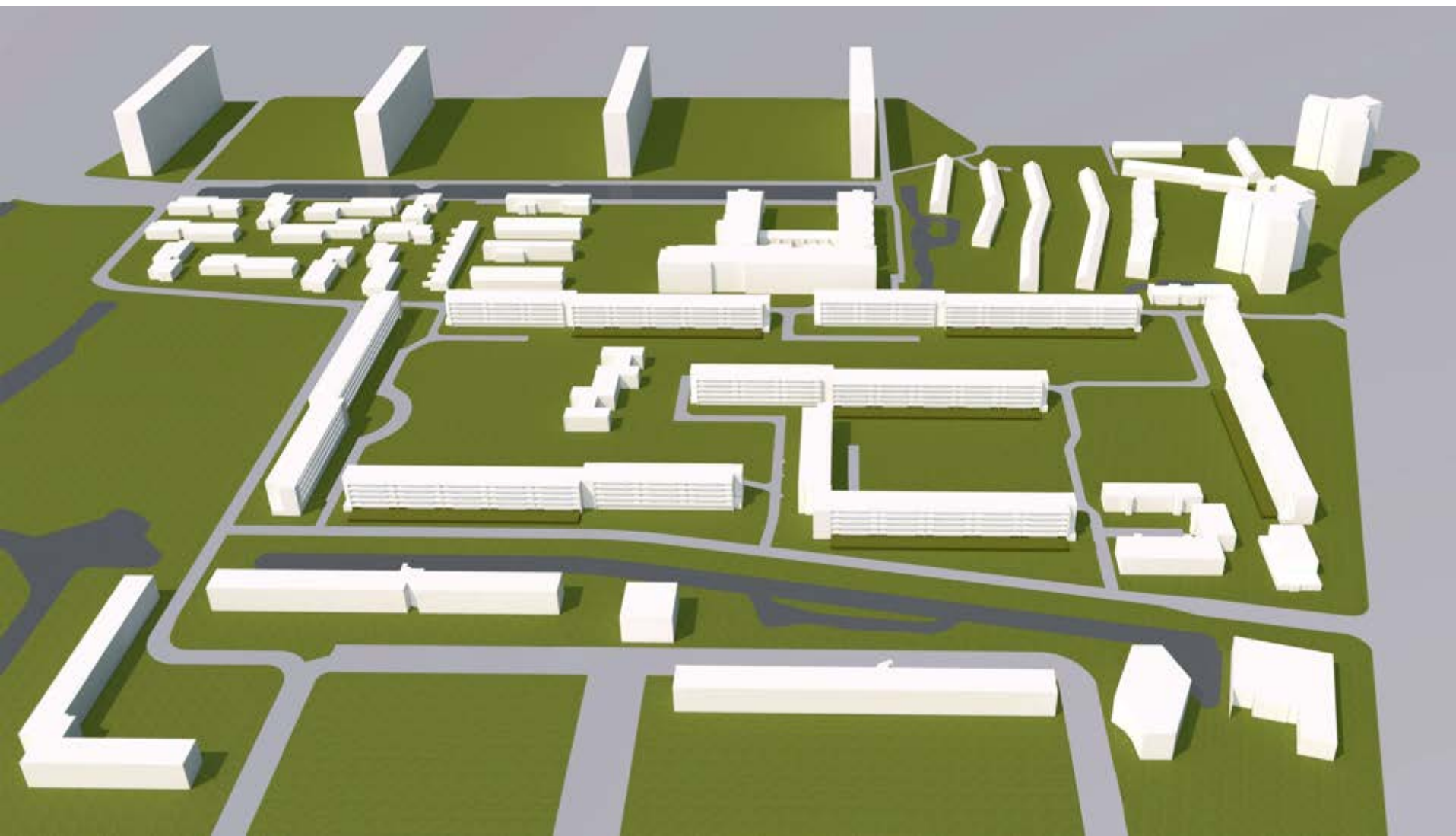
- Rijswijk Buiten of Buiten Delft?
- Was het werkelijk een doel om een woonwijk zonder voorzieningen te bouwen? Nu is Rijswijk Zuid een toevluchtsoord voor Delftenaren op zoek naar een gezinswoning, maar parasiteert het ook op de voorzieningen van Delft
- Geworteld wonen als voorbeeldige enclave van circulair ontwikkelen

Gillisbuurt
6 gelijke flats









Studie Flexwonen BIQ / Van Eijck



Studie Flexwonen New Urban Networks



Studie Flexwonen New Urban Networks



Hoe vertel je het je moeder?

- Gillisbuurt in Delft: Voorbeelden van verdichting, met als onderliggende vraag om dat te doen in het belang van de huidige bewoners.
- Welke oplossingen krijg je dan? Leveren die een bijdrage aan de bestrijding van armoede?

Ontwikkelplan Schieoevers Bureau Bura



Centrale uitgangspunten



Levendig gemengd
stedelijk gebied



Ruimte voor innovatieve
maakindustrie



Sociaal inclusief en
cultureel divers

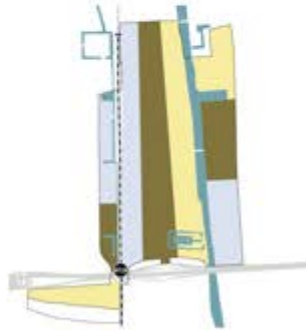


Gezonde en
duurzame omgeving



Goede verbindingen en
nieuwe mobiliteit

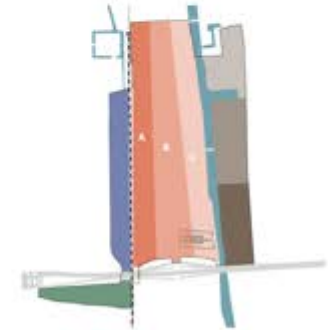
Mix van wonen en werken



Verschillende dichtheden



Differentiatie in werkprogramma



Schieoevers



Ruimtelijk raamwerk



STAD-LANDSCHAP RELATIE

Groene verbinding tussen het landschap en de stad

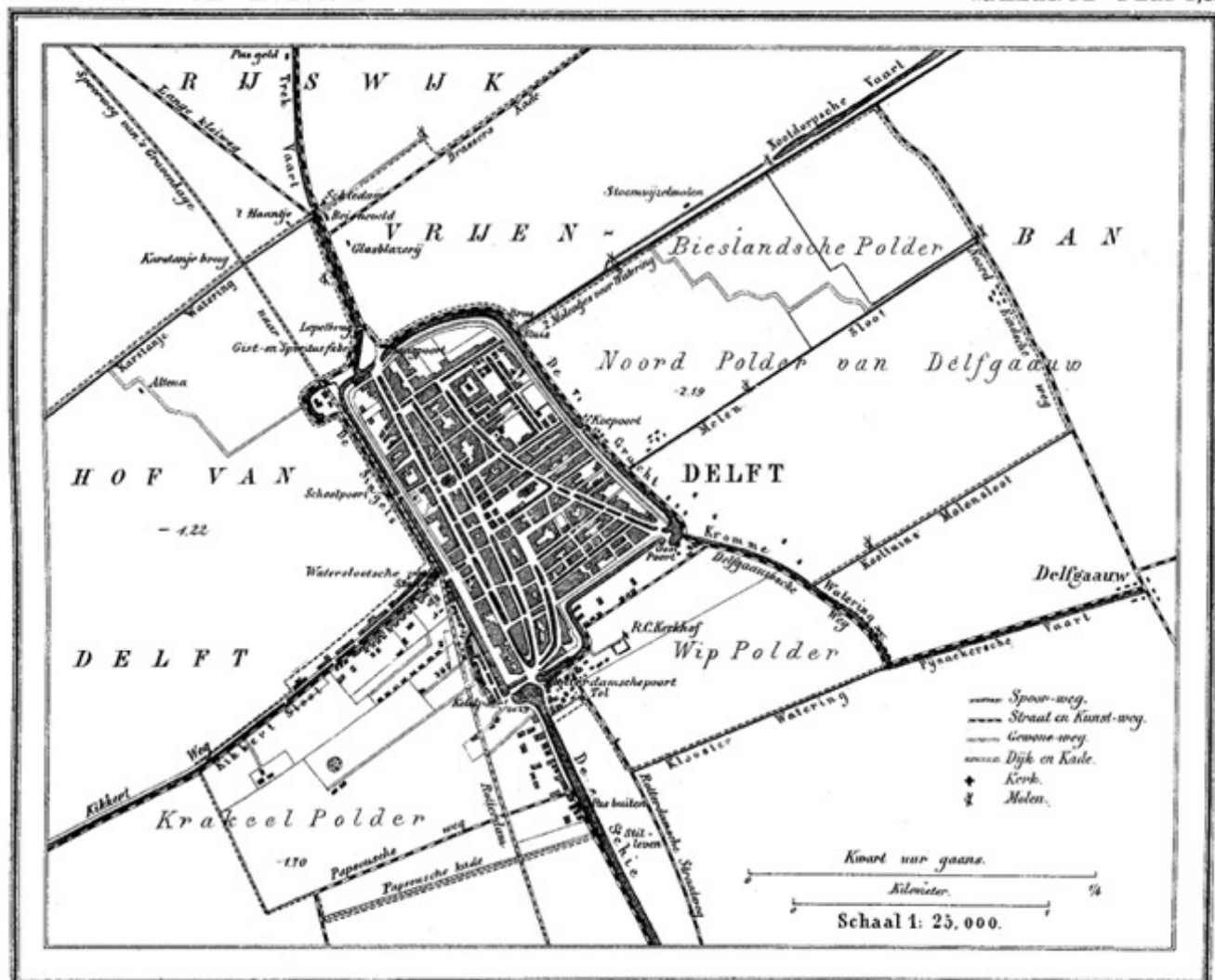


OOST-WEST RELATIE

Oost-west verbinding tussen verschillende delen van zuidelijk Delft



Sporten in Delft



Gefceekend door J. Kupper

559 Bunders. 21.161 Inwoners.

Uitgave van Hugo Suringar te Leeuwarden

Wereldwijde heatmap

Heatmapkleur

Heet

Blauw

Grijs

Rood

Activiteitstype

Alles



Hitte-dichtheid

0%

40%

60%

80%

100%

Lagen

Kaart

Labels

Satelliet

Ontdek hoe de hittekaart gemaakt is.

Ontdek hoe Strava Metro jouw community kan helpen.

Meer informatie over hittekaart-updates.

Schie als sport-as



Leidraad

ONTWERP

vanuit het DNA van Schieoevers

aandacht voor verleden, heden en toekomst:

- Identiteit en tijdlagen
- Samenhang en contrast
- herkenbaarheid en expressie



Nieuw leven in bestaande bebouwing



Voorbouwen op bestaande kwaliteiten



Synergie tussen oud & nieuw



Betekenisvolle relaties met omgeving

met toegevoegde waarde voor de buurt en bewoners

aandacht voor het publieke domein:

- hierarchie, oriëntatie en ordening van de openbare ruimte
- ruimtelijke kwaliteiten van maat en schaal
- interactie tussen binnen en buiten



Drempelloos en informeel



Maak voor tijdelijke evenementen



Generatie plint



Achteren overgang binnen-buiten

met hoge kwaliteit en zorgvuldigheid

aandacht voor mens en ruimte:

- volume en opbouw
- organisatie en oriëntatie van gebouwen
- groen en verblijfsruimte



Dak als groene verblijfsplek



Duurzaamheid als integraal onderdeel



Geleding & expressie



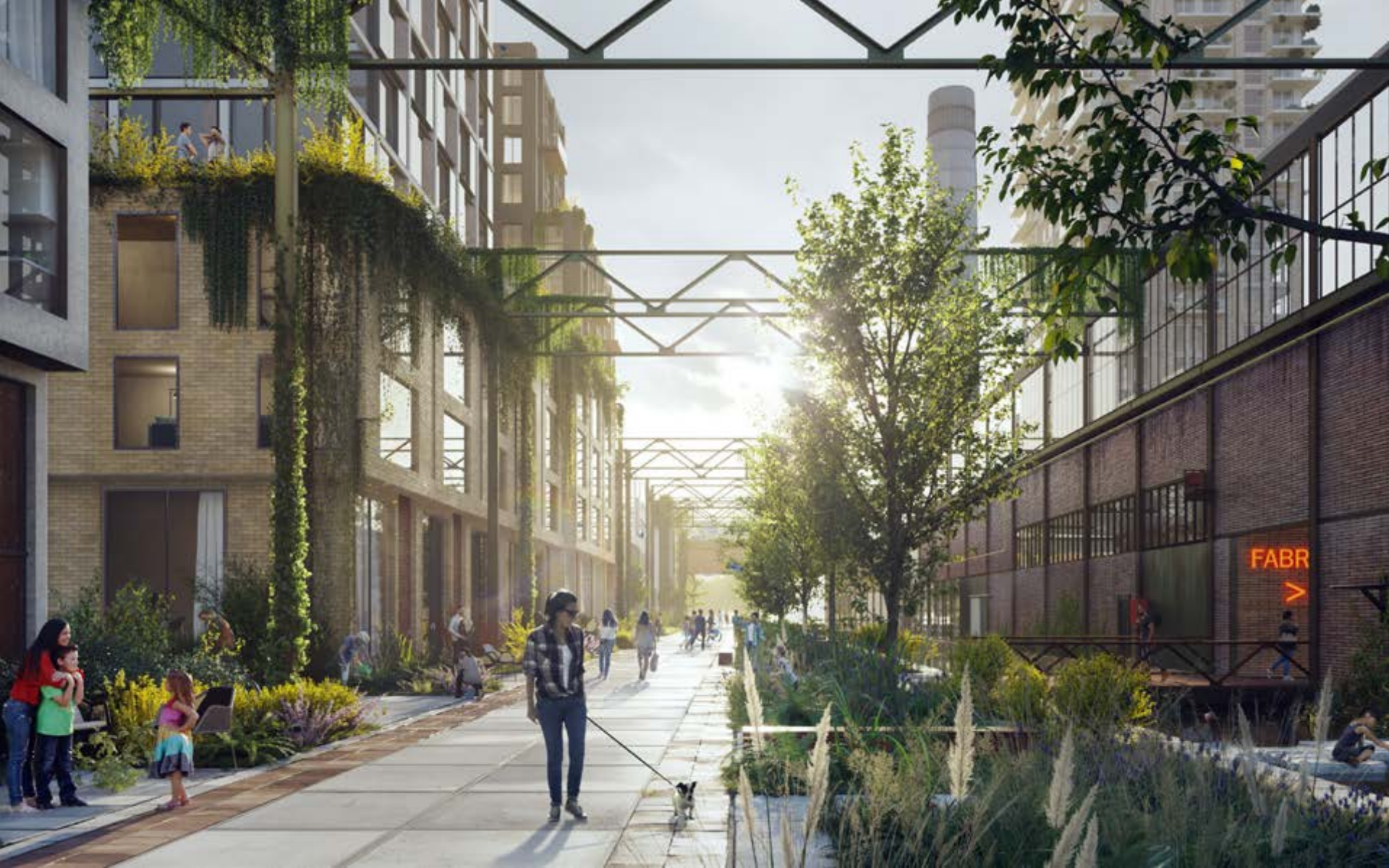
Zorgvuldige detaillering en inpassing

Kabelfabriek



Kabeldistrict MEI 2020





Energie neutraal Station Campus BNTMCRWL



Maar nog steeds een
“omweg” naar de Campus



Schieoevers

- Verdichting in het groot
- Wonen voor een groep waarvoor we (te) weinig te bieden hebben (alles dat van de TU komt)
- Verbindingen als grote winst voor de stad
- Hoogbouw als dreiging en als voordeel (verdichten en vergroenen): Stedelijkheid als maatschappelijke winst
- Concrete doelen - bijvoorbeeld: volwaardig Station, verbindingen naar TU en de woonwijken, park langs de Schie, mix werken/wonen, erfgoed, verplaatsen sociale segment, voorzieningen
- Relatie met de stad als geheel (inclusief "buiten gebieden")

Maatschappelijke waarde

- De meest significante waarde ontstaat bij gebiedstransformatie vaak in de relatie naar de stad als geheel.
- In stedelijke omgeving is meer en betere openbare ruimte nodig dan straatje-stoepje. Een inclusieve stad vraagt om een inrichting die aan heel veel eisen voldoet en tegelijkertijd vanzelfsprekend overkomt.
- Het verschil wordt gemaakt met schijnbare details, die in het ontwikkelproces niet "on top of mind zijn". Het is nodig om die samen slim vast te leggen en te monitoren.



StadsFabriek

Tako Postma

Platform 31 - 23 nov 2020

Stelling:

- Wanneer de gemeente geen grondeigendom heeft, wordt die gedwongen om maatschappelijke waarden van de ontwikkeling van het begin van de gebiedsontwikkeling scherp te formuleren. Wanneer de gemeente zelf de grondeigenaar is, lijkt het of die waarden gedurende de ontwikkeling ontdekt kunnen worden.
- In beide gevallen is het belangrijk de waarden te identificeren en te monitoren.