

Huijsmans: 'Ontwikkelaars kunnen experimenteren in Delft'

20-05-2019 08:00

Om de verstedelijkingsopgave te kunnen realiseren roept de gemeente Delft marktpartijen op met haar mee te denken over nieuwe duurzame ontwikkelconcepten. "We willen loskomen van standaard businessmodellen".

Bezoektip:

[3 oktober - Congres over verdichten op stationslocaties](#)

Aan het woord is Martina Huijsmans, wethouder Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit van de gemeente Delft. "We hebben als gemeente een stevige ambitie neergezet voor wat betreft de verstedelijkingsopgave. Tot 2040 willen we circa 15.000 extra woningen erbij hebben en 10.000 extra arbeidsplaatsen. Daarvan zijn al zo'n 7000 woningen ingepland of al in aanbouw. Dat is een enorme toename. De plannen hiervoor zijn opgenomen in de Agenda Delft 2040. Met het onlangs geïnstalleerde nieuwe college willen we vaart maken met de plannen."

Impactanalyse uitgevoerd

[De Agenda Delft 2040](#) is de drager van de noodzakelijke transformatie van de stad, om Delft ook op termijn duurzaam en vitaal te houden. Op verzoek van de gemeenteraad heeft Delft een impactanalyse laten uitvoeren.

[De impactanalyse verstedelijkingsopgave](#) brengt in kaart waar in de stad kansen liggen en welke dilemma's daarbij ontstaan. De analyse inspireert, omdat de analyse abstracte doelstellingen vertaalt in concrete beelden en mogelijke oplossingen. Daarmee is deze analyse ook een hulpmiddel om het gesprek over de toekomst van en met de stad vorm te geven.

VJ sprak Huijsmans samen met programmamanager gebiedsontwikkeling Henk Twisk op het nieuwe stadskantoor van de gemeente Delft aan het Stationsplein.

Meer dan alleen stenen

Twisk: "De impactanalyse laat zien dat een integrale benadering nodig is. Het gaat niet alleen om stenen, maar ook om het vergroenen van de stad. We zien dat de stad veel auto's telt die een groot deel van de dag stilstaan. De sleutel om de verstedelijkingsplannen te kunnen doorvoeren is dat we anders moeten omgaan met het autobezit hier, zodat we meer ruimte voor groen hebben."

Huijsmans: "We krijgen steeds meer mensen in onze stad. Ze kunnen niet allemaal gaan autorijden. We moeten nadenken over alternatieve vervoersmogelijkheden zoals autodelen of dat men besluit de auto weg te doen en gebruik te maken van het OV en fiets. Gedragsverandering is de eerste stap."

Mobiliteitshub

De wethouder wijst op de eerste multimodale mobiliteitshub in de gebiedsontwikkeling Schoemaker Plantage, die de gemeente in samenwerking met de ontwikkelaar AM en de startup Hely heeft gerealiseerd (foto hieronder). Multimodaal wil zeggen dat buurtbewoners niet alleen (elektrische) auto's maar ook bijvoorbeeld (bak)fietsen via een app kunnen huren.

De eerste ervaringen hiermee zijn positief te noemen. Wat Huijsmans en Twisk betreft komen er meer van dergelijke hub's in de stad, zodat Delft in 2040 een hoogwaardige, duurzame leefomgeving voor haar inwoners en werkenden kan bieden die tevens goed bereikbaar is.

Betere woningmix

Behalve het terugdringen van het auto- en vrachtverkeer wil Delft ook een betere mix aanbrengen in het huidige

woningbestand. De stad heeft naar verhouding veel naoorlogse wijken met veel sociale woningbouw.

“We zien hier kansen om deze wijken te versterken door de woningvoorraad te differentiëren, waarbij meer ruimte wordt geboden aan bijvoorbeeld middeldure huur- en koopwoningen waar ook veel vraag naar is”, legt Twisk uit.

Meer levendigheid

“Bijvoorbeeld bij nieuwbouw of renovatie van een complex met sociale woningen kan een deel getransformeerd worden naar een ander type woningen. Ook zijn we op zoek naar meer levendigheid in de wijken en versterking van de wijk economie. Dat kan door in de plinten andere functies toe te voegen, zoals horeca of bedrijvigheid. Hierbij zijn de woningcorporaties onze partners.”

Twisk benadrukt dat in grotere nieuwbouwprojecten een deel sociale huurwoningen wordt gerealiseerd: “Het gaat om 15% sociale, 20% middeldure huur en rest koop of duurdere huur”. Delft is met deze percentages een stuk minder rigide dan de hoofdstad die ontwikkelaars verplicht bij alle nieuwbouwprojecten minstens 40% sociale woningbouw verlangt.

Innovatieve maakindustrie

Voor wat betreft het toevoegen van 10.000 nieuwe banen in de stad: daarvoor is 100.000 m² aan (commercieel) vastgoed nodig. Veel arbeidsplaatsen zijn te plannen op bestaande bedrijventerreinen. Het liefst ziet de gemeente bedrijven komen in de innovatieve maakindustrie die gemengd kunnen worden met wonen. Vooral de transformatie van Schieoevers moet tot veel extra banen leiden.

Ook hierin is een rol weggelegd voor de TU Delft. Zo faciliteert het campusterrein van de universiteit al verschillende startups. “Als je bedrijven en woningen dichtbij elkaar zet, scheelt dat in woon-werk verkeer wat goed is voor het milieu”, merkt Huijsmans op.

Eerste energieneutrale treinstation

Overigens biedt het gebied rond NS Station Delft Zuid – later dit jaar omgedoopt tot Delft Campus – en de nabijgelegen Schieoevers nog veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De NS bouwt daar het eerste energieneutrale treinstation van Nederland waarbij alle energie komt van zonnepanelen.

Om na te denken welke mix van innovatieve woon-, werk en mobiliteitsvormen bijdragen aan een leefbaar en bereikbaar Delft 2040 staat de gemeente opnieuw op de komende vastgoedbeurs Provada (4-6 juni). “Daar willen we met marktpartijen sparren”, zegt Huijsmans.

Thema's op Provada

Bij elk van de drie beursdagen staat op de stand van Delft (Hal 12, stand 27) een thema centraal compleet met ronde tafelgesprekken, forumdiscussies en enkele ondertekeningsmomenten van projecten. Het gaat om thema's als mobiliteitstransitie, sterke wijken en energietransitie.

“We hebben een complexe opgave en zijn op zoek naar innovatieve oplossingen. Gelukkig hebben we een goede samenwerking met de TU Delft. Dat maakt Delft ook uniek. Wij willen graag proeftuin zijn voor innovatie. Het is leuk dat we op een eigen stand op de Provada marktpartijen kunnen vertellen dat zij in onze gemeente de ruimte krijgen om te experimenteren met nieuwe woon- en werkomgevingen. Het is ingewikkeld omdat het binnenstedelijk moet, maar het biedt ook veel kansen”, zo belooft de wethouder.

Marktpartijen gezocht

“Wij zijn altijd op naar partners, die zich duurzaam willen verbinden aan onze stad en onze opgave en met ons

VASTGOED JOURNAAL

op zoek gaan naar de oplossingen voor de toekomst. Over twintig jaar wonen er immers nog steeds mensen in onze stad, die willen we een kwalitatieve woonomgeving bieden die past bij de eisen van de tijd. Daarom zoeken we marktpartijen die los willen komen van standaard businesscases en durven te experimenteren”, aldus Huijsmans.

Op 4, 5 en 6 juni bent u welkom op de stand van de gemeente Delft op de Provada in de RAI Amsterdam (Hal 12, stand 27). De gemeente bespreekt met u de vele ontwikkelmogelijkheden en hoort graag uw visie hierop.

Bovenste foto betreft Coendersbuurt in Delft, middelste foto de opening van de mobiliteitshub en onderste foto betreft Schieoevers,

Rogier Hentenaar