



concept ontwikkelplan
SCHIEOEVERS
noord

Delft
29-05-2018

Marco Broekman, stedenbouwkundige

1

INTRODUCTIE

2

LOCATIE

3

5 UITGANGSPUNTEN

1. Ruimte voor innovatieve maakindustrie
2. Levendig gemengd stedelijk gebied
3. Gezonde en duurzame omgeving
4. Goede verbindingen en nieuwe mobiliteit
5. Sociaal en cultureel divers

4

TOT SLOT

INTRODUCTIE

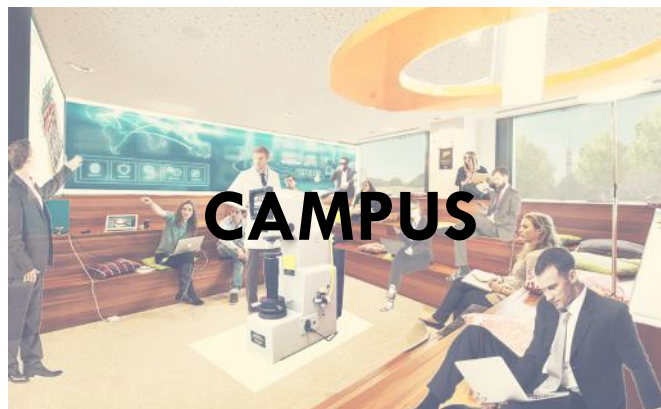
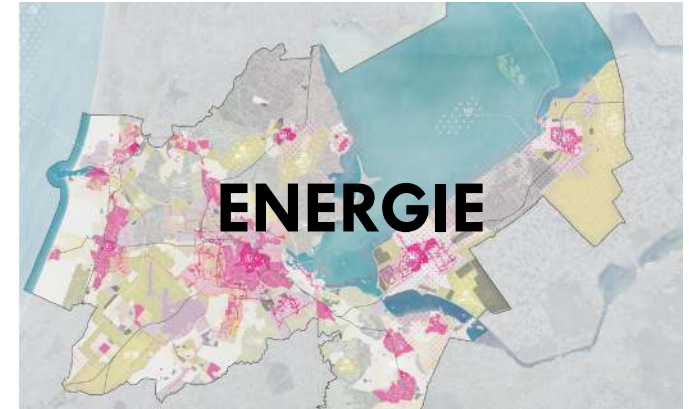


Bureau marco.broekman

PLAN

STRATEGIE

ONDERZOEK



Opgave aan marco.broekman:

Maak een **concept ontwikkelplan** voor **Schieoever Noord**.

Een **flexibel plan** - geen blauwdruk - dat kan reageren op initiatieven in het gebied.

Waarmee het huidige bedrijventerrein door kan ontwikkelen tot een **gemengd stedelijk milieu**.

Een gebied waarin zowel **gewerkt** als **gewoond** zal worden en specifiek ruimte wordt gemaakt voor het huisvesten van **innovatieve maakindustrie**.

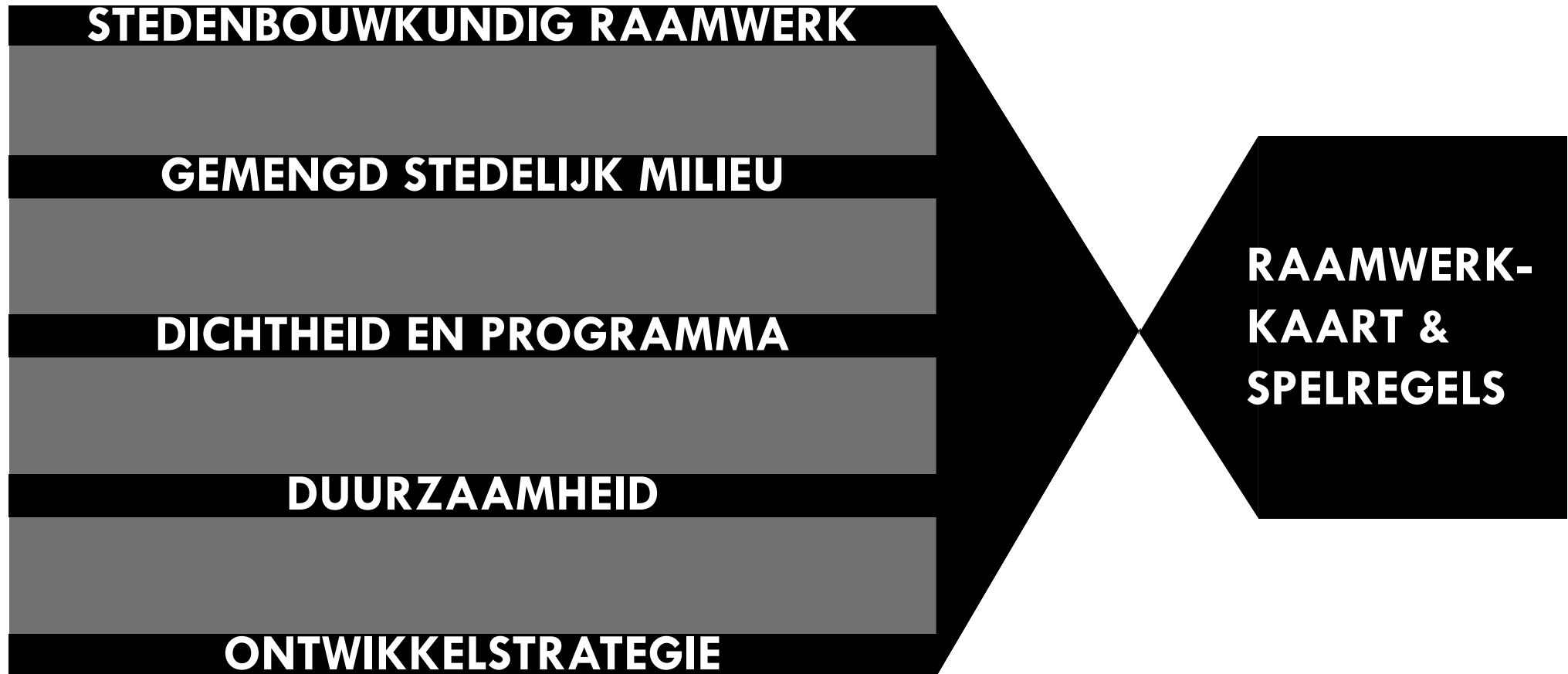
Onderzoekslijnen en resultaat

start:

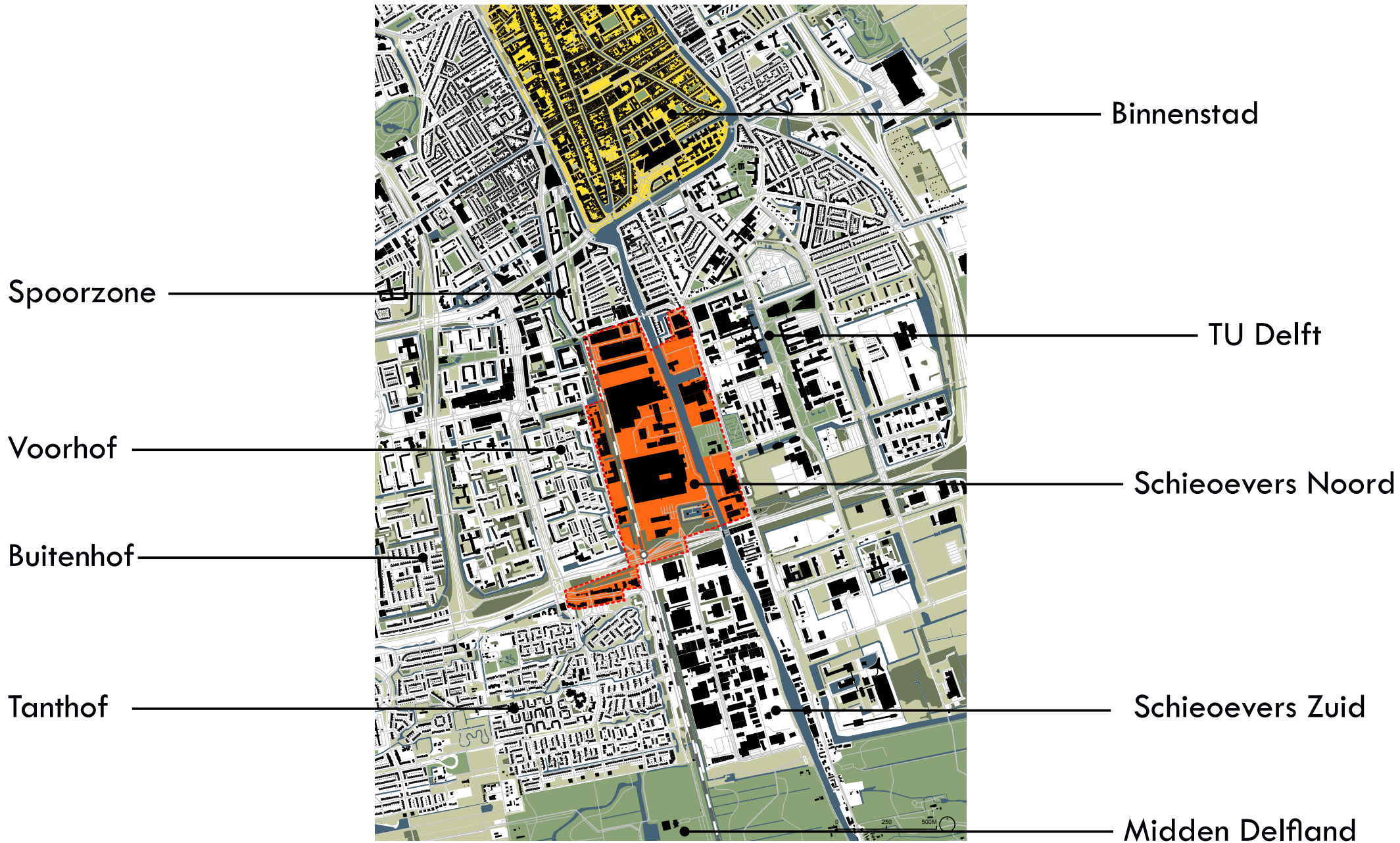
januari 2018

resultaat:

najaar 2018



Positie Schieoevers Noord



Uitgangspunt:

Gebiedsvisies Schieoevers 2030 (uit 2010)



verbindingen



Structuurbeeld



Groenstructuur

De stuwende kracht van verstedelijking: woningbouw

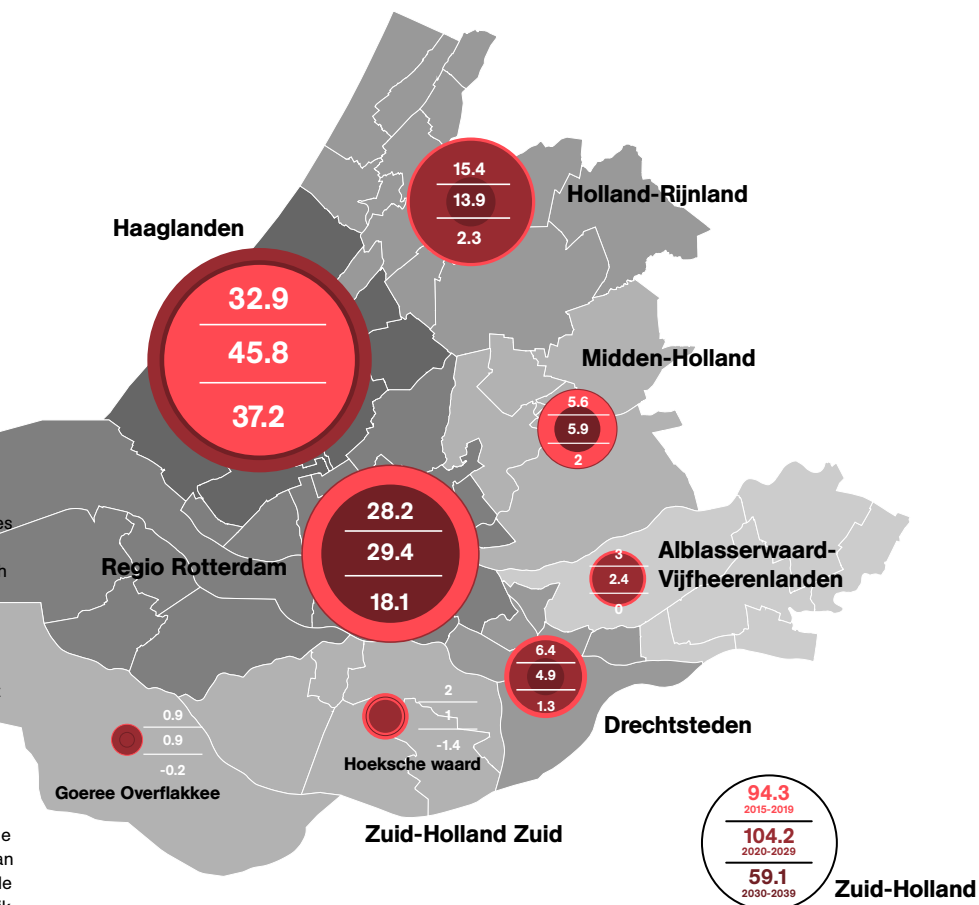
"Stedenbouwen wil zeggen met het huizenmateriaal ruimte scheppen", zei de invloedrijke architect en stedenbouwer Berlage ooit. De behoefte aan woningen is een stuwende kracht achter verstedelijking. Wonen beslaat momenteel ongeveer tweederde van het bebouwd gebied. Waar gewoond wordt, wordt gewerkt en zijn voorzieningen nodig. Hoe wonen zich verhoudt tot de plekken waar gewerkt wordt en de voorzieningen bepaalt in grote mate de mobiliteitsbehoefte en de benodigde infrastructuur. Een visie op verstedelijking is een visie op waar woningen worden gebouwd en vice versa.

Grote woningbouwopgave

Tussen 2010 en 2030 zijn ongeveer 230.000 woningen nodig. Tot en met 2016 zijn er al ongeveer 80.000 gebouwd. Voor de periode 2017-2030 zijn nog ongeveer 150.000 woningen nodig. Tussen 2030 en 2040 is er nog een aanvullende behoefte van circa 60.000 woningen. Een enorme woningbouwopgave die zich ook nog steeds meer concentreert in stedelijk gebied. Er is meer vraag naar binnenstedelijke woon- en werkmilieus en minder naar suburbane milieus aan de rand van de stad. Dit is ook terug te zien in hoe de woningbouwbehoefte over Zuid-Holland verspreid is. Het overgrote deel van de woningbehoefte landt in de regio's Rotterdam en Den Haag, terwijl in Zuid-Holland-Zuid op termijn sprake is van een negatieve woningbehoefte.

De woningbouwproductie is na de

crisis weer aangetrokken en een groot deel van de woningbehoefte wordt met harde plannen geadresseerd, daarnaast hebben gemeenten woningbouwambities die bij elkaar opgeteld de geraamde woningbehoefte al snel overstijgen. Toch blijft de woningbouwproductie achter op de behoefte en is er nog een grote opgave om de woningbouwproductie te versnellen en ervoor te zorgen dat de juiste woning op de juiste plek wordt gebouwd. Bovendien is een deel van de woningvoorraad zodanig verouderd dat deze weinig toekomstwaarde meer hebben en op termijn vervangen moeten worden. Daarmee is de woningbouwopgave complexer dan in de Vinex-tijd. Bovendien is er nu, anders dan toen, nog geen sprake van een financiële bijdrage van het Rijk en is het onduidelijk wat haar rol is.



per regio prognose x1000 woningen voor 2015-2019, 2020-2029 en 2030-2039 bron: WBR2016

Schie-unit



1 woning

100 m²



1 werkplek

50 m²



parkeerplek

gemiddeld
gewogen

Menging wonen/werken

Home > Economie > Werklocaties

28 februari 2018 10:35 uur

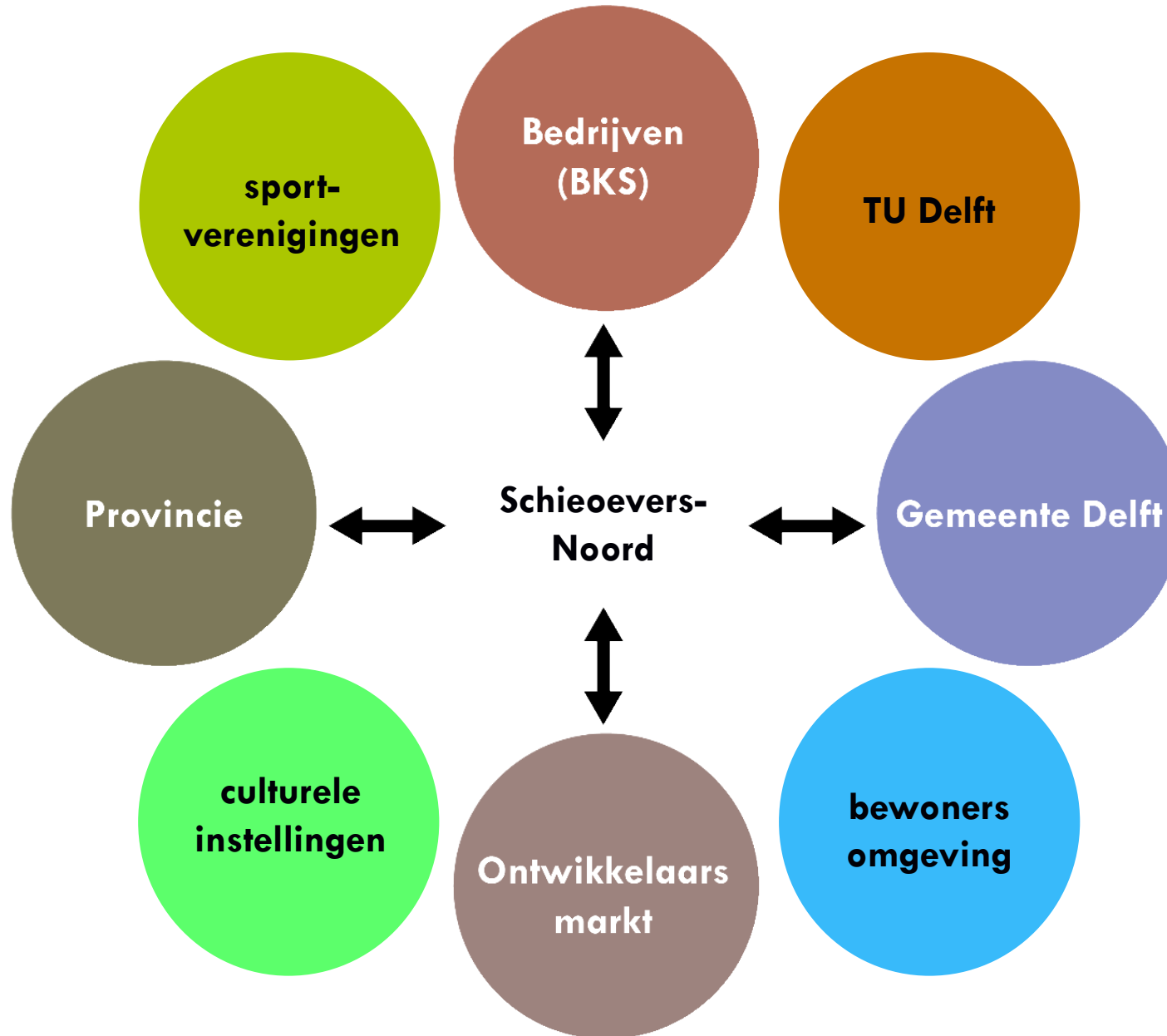


Stuwende bedrijven worden de regio uitgejaagd

Oprukkende woningbouw jaagt economische motoren te makkelijk de stad uit

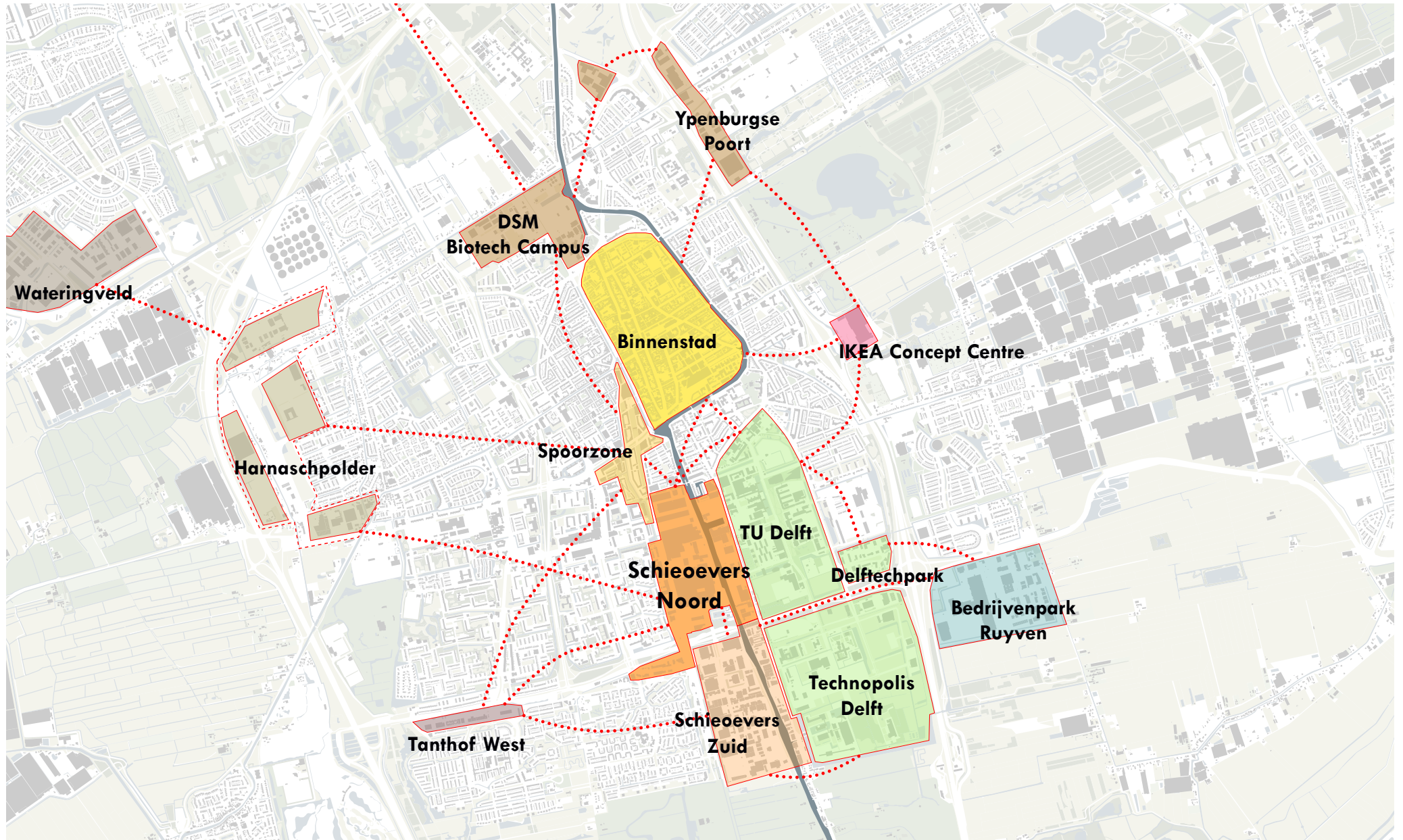
'Er is in Nederland woningnood. Je kan geen krant openslaan of het gaat om 'bouwen, bouwen, bouwen', snel, veel en desnoods maar weer een soort Vinex-operatie.' Cees-Jan Pen, lector de Ondernemende Regio bij Fontys, ziet dat bedrijven(terreinen) die niet 'creative' zijn, de stad maar uit moeten worden geschoven. 'Ergens de regio in of zo.'

Krachtenveld



LOCATIE

Delft



Werkmilieus Delft



Binnenstad



TU Delft



Schieoevers Noord



DSM Biotech Campus



Technopolis Delft



Schieoevers Zuid



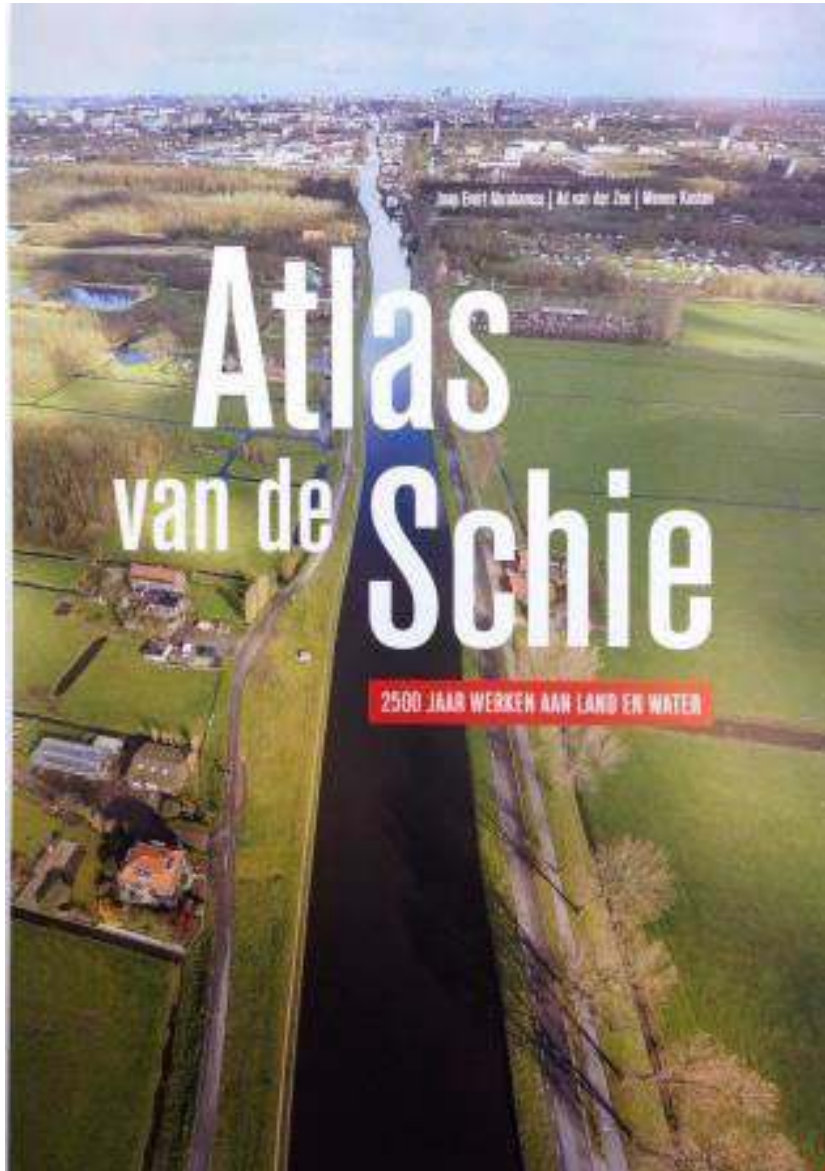
IKEA Concept Center Delft

Schieoevers Noord - een schakel tussen:



Cultuurhistorie Schie

Trekvaarten Zuid-Holland



Geschiedenis van de plek



Huidige gebied:



Zware Industrie



Commerciële Activiteiten



Cultureel en industrieel Erfgoed



Hoogwaardige Maakindustrie

Openbare ruimte:



Oevers en kades



Veel verharding



Historische plekken



Groene plekken


Schaalvergelijking Schieoevers - binnenstad Delft


Binnenstad Delft



Binnenstad, Delft

 = 105 ha
(oppervlakte)

 = 12.515
(inwoners)

 = 6.270
(woningen)

 = 9.050
(arbeidsplaatsen)

Schieoevers, Delft



Schieoevers

 = 75 ha
(oppervlakte)

Binnenstad op Schieoevers geprojecteerd



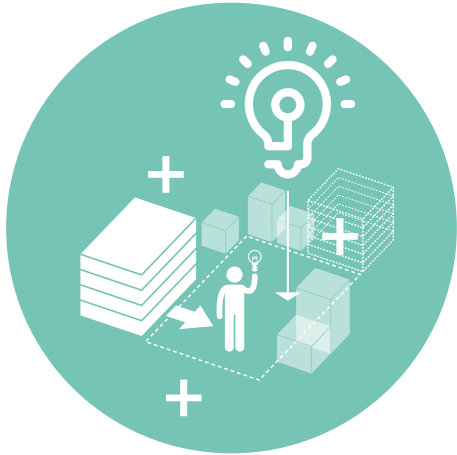
 = 70 %
(oppervlakte)

 ~ 8.940
(inwoners)

 ~ 4.390
(woningen)

 ~ 6.430
(arbeidsplaatsen)

5 centrale uitgangspunten



Ruimte voor
innovatieve maakindustrie



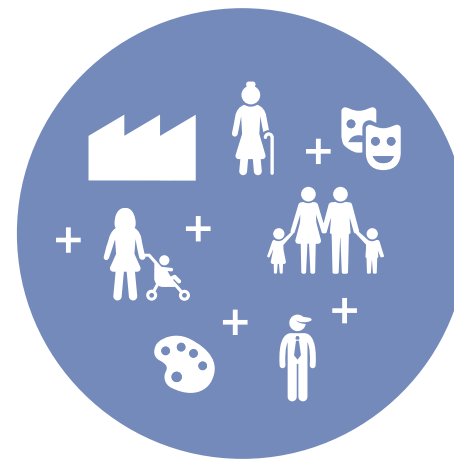
Levendig gemengd
stedelijk gebied



Gezonde en duurzame
omgeving



Goede verbindingen
en nieuwe mobiliteit



Sociaal inclusief en
cultureel divers



Ruimte voor innovatieve maakindustrie

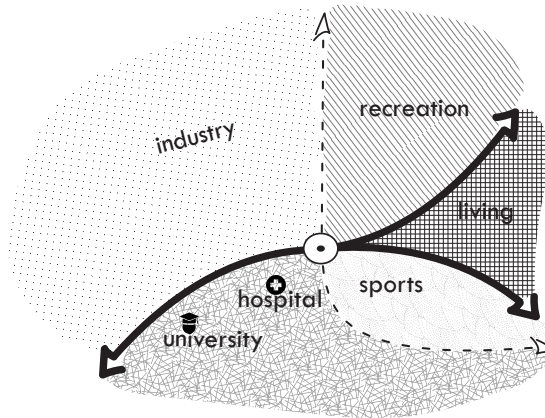
Ruimtelijke organisatie wonen/werken

historische ontwikkeling



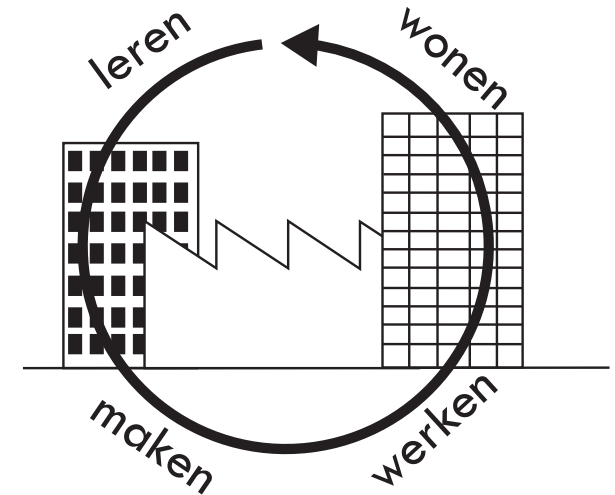
HISTORISCHE STAD

door elkaar gebouwd



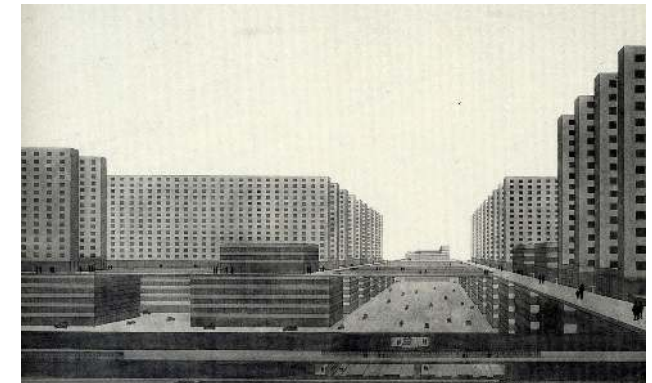
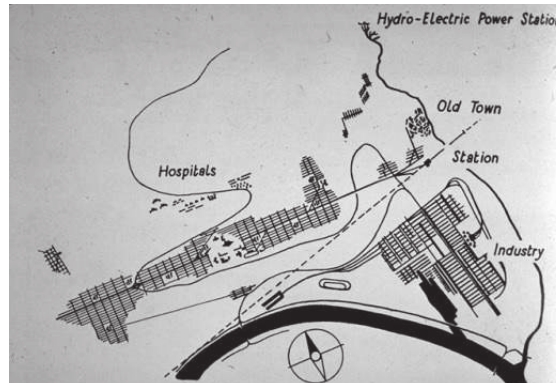
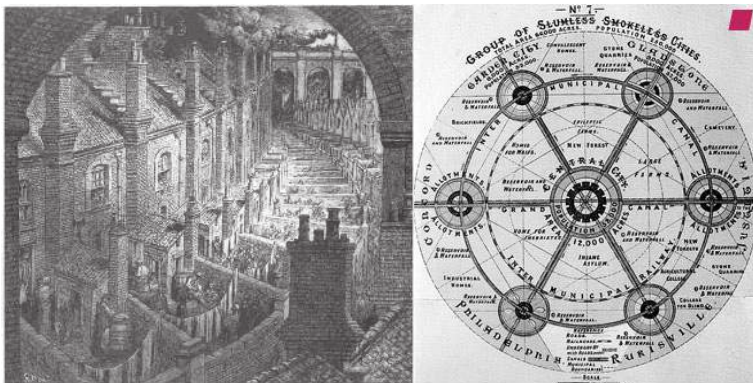
FUNCTIONELE STAD

scheiden / zonerings

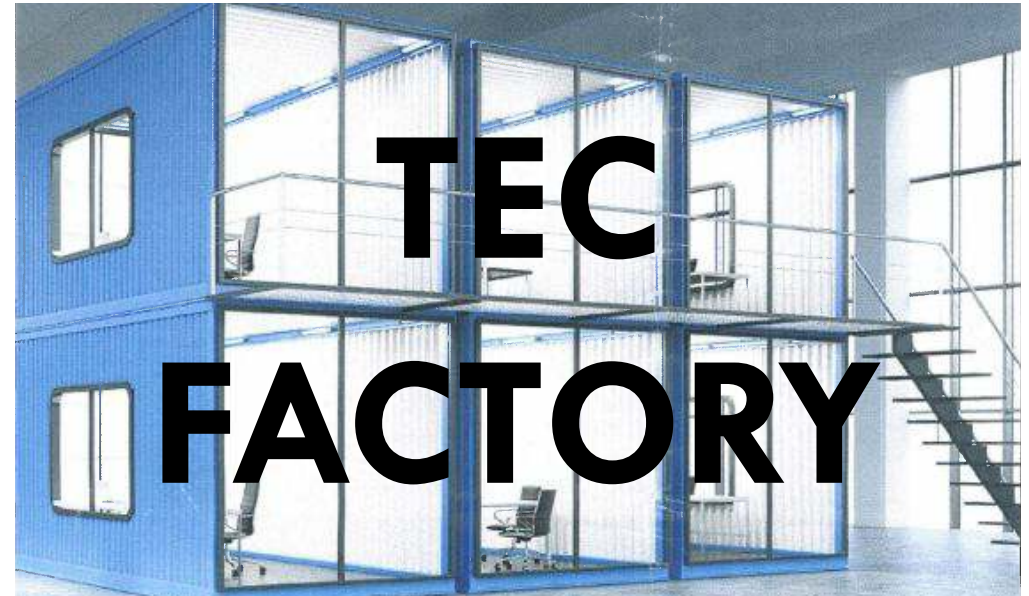


PRODUCTIEVE STAD

herbetrekken



Innovatie, Start Ups & Scale Ups



Type bedrijven

DIY / social initiatives *bees*



Food
Energy
Clothes
Stuff
Learn
Fun

Start-ups & small biz *mice*



Professional
innovation
&
General
maker
movement

MKB & scale-ups *gazelles*



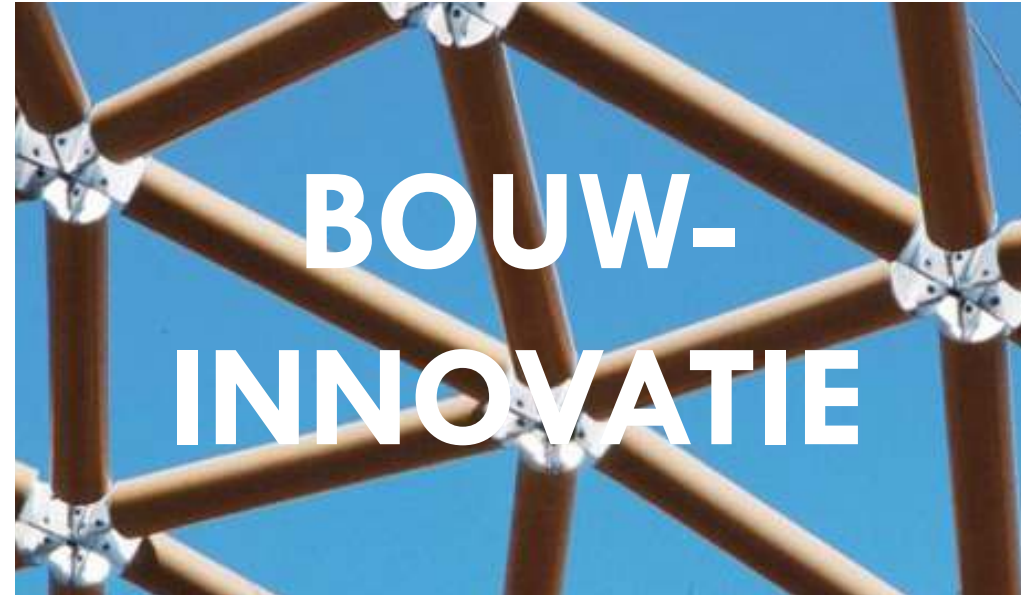
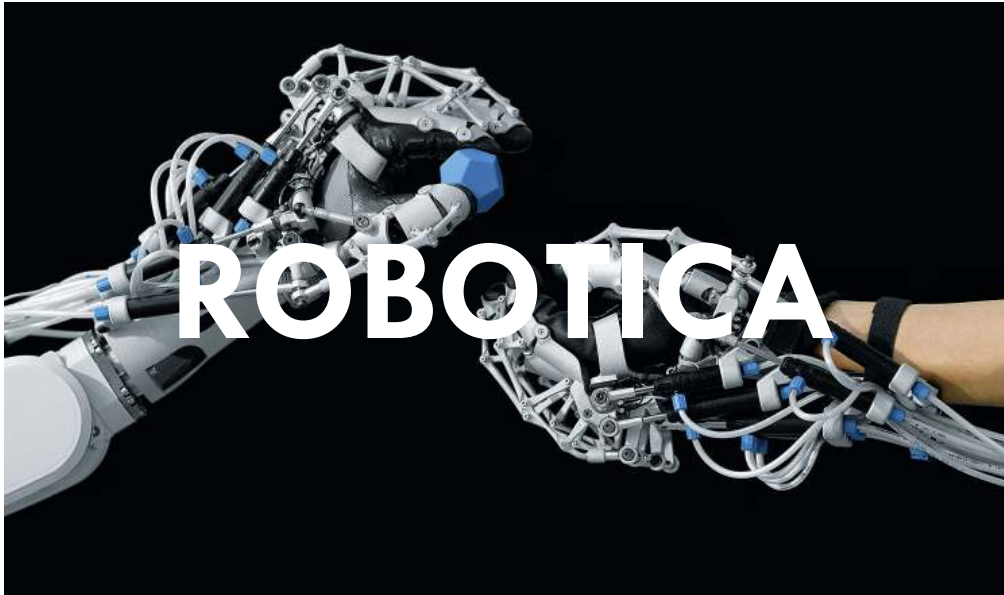
Broad
Making
Industries
&
Related
Services

Economic clusters *elephants*

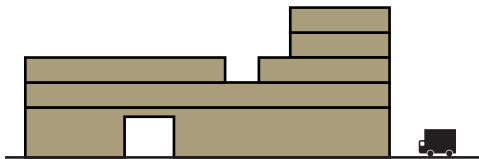


Chemistry / Energy
Food
Maritime
HTSM
LS&H

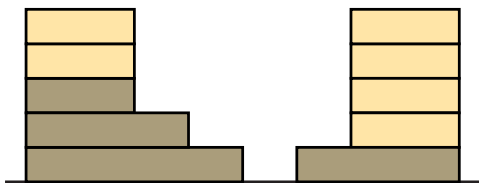
Doorgroeien bestaande bedrijvigheid en kennis



Mixen en verdichten van wonen en werken



of



Kansen

Faciliteiten delen

Optimaal gebruik van ruimte

Aantrekkelijke (stedelijke) werk omgeving

Samenbrengen keten van productie, R&D, verkoop, etc

Woon-werk verkeer verminderen

Synergie in stromen (energie, afval, water etc)

Uitdagingen

Milieu zones (geluid, stank etc)

Logistiek

Grondprijzen

Beeldkwaliteit

Beeldvorming (zowel vanuit ondernemers als bewoner)

Wie ontwikkelt?

INTERNATIONALE REFERENTIES WOON/WERK MILIEUS

22@ Barcelona



High Streets London



Buiksloterham



Ile de Nantes



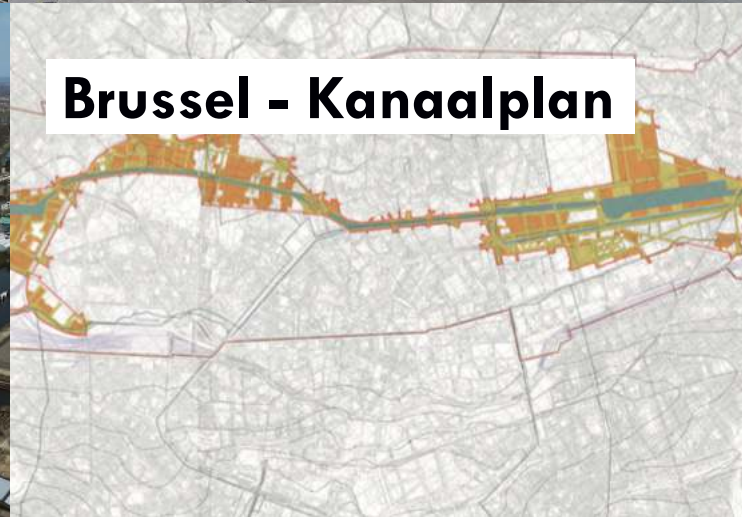
Neu-Oerlikon



NDSM Werf



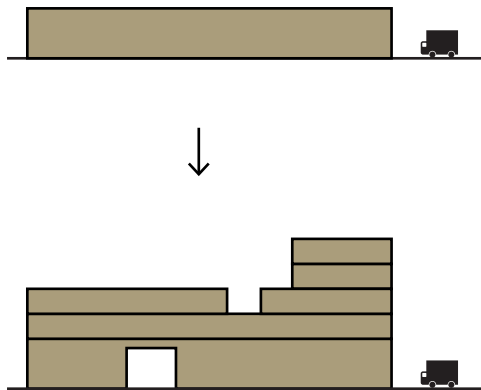
Brussel - Kanaalplan



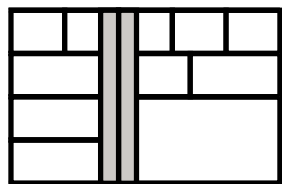
Brooklyn Navy Yard



Stapelen van werken



Aimer Fashion Factory, Beijing, China



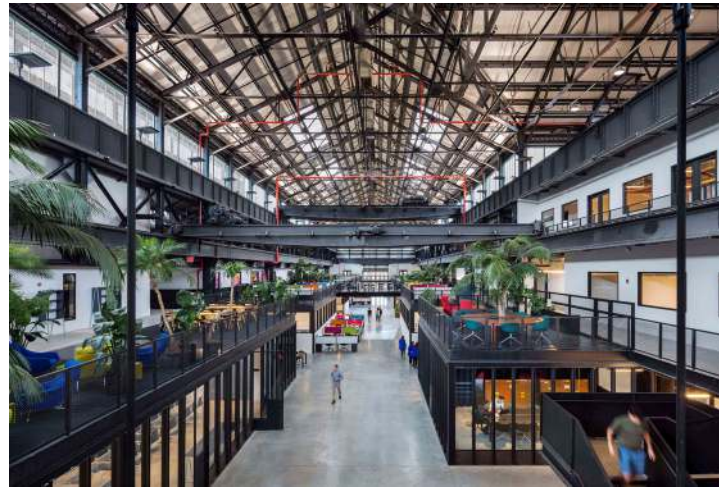
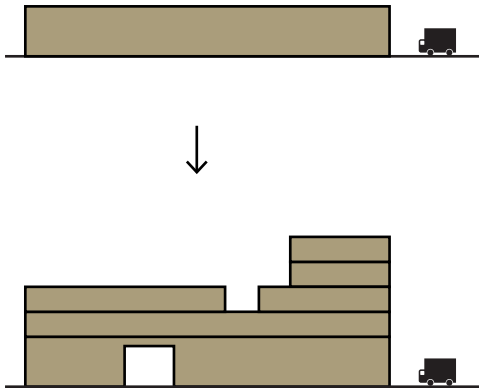
Stapelen van programma



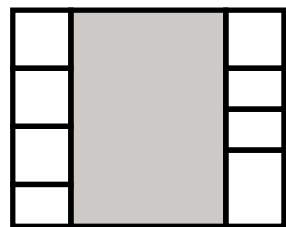
Freitag Factory Noerd, Oerlikon, Zurich



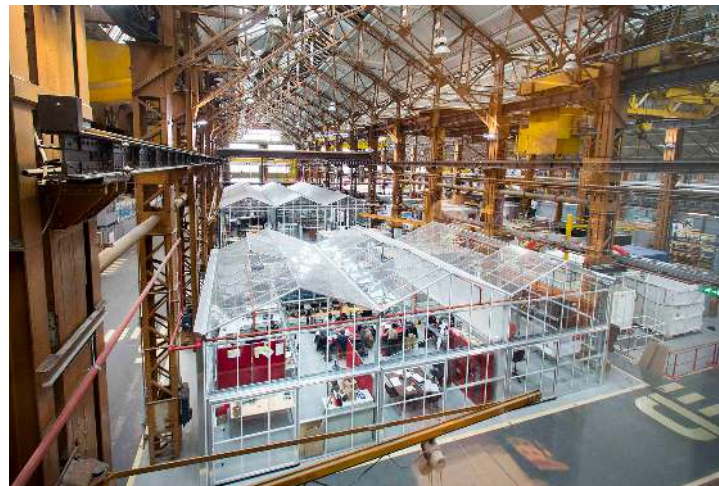
Stapelen van werken



New Lab, Brooklyn Navy Yard: shared facility factory



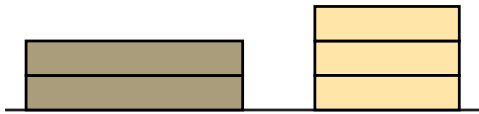
Faciliteiten delen



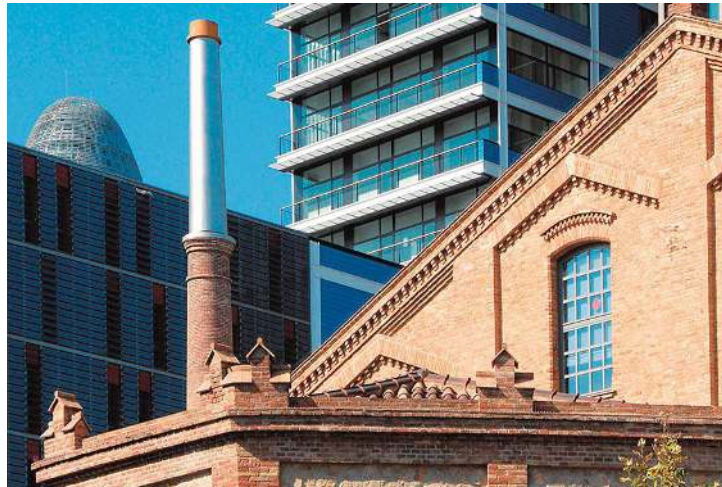
RDM Campus, Rotterdam: collaboration of education and entrepreneurs



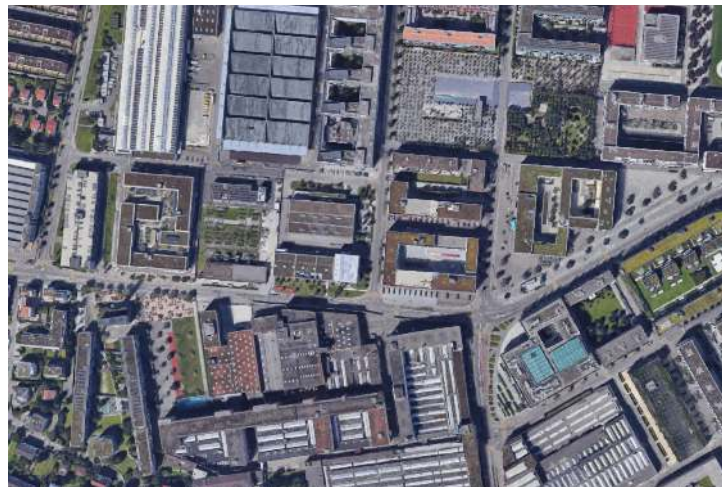
Menging wonen en werken (verticaal en horizontaal)



Horizontaal menging



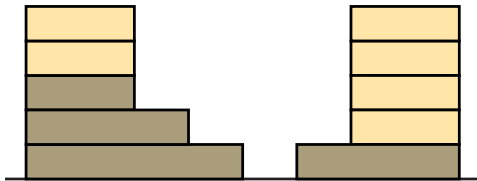
22@, Barcelona



Neu-Oerlikon, Zurich, Switzerland



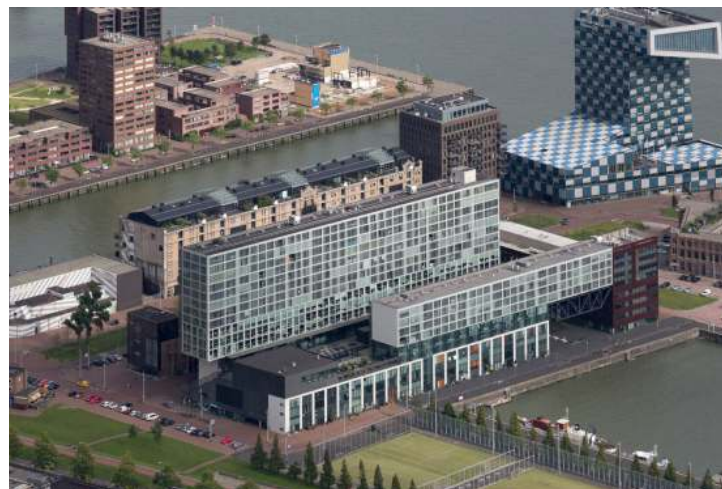
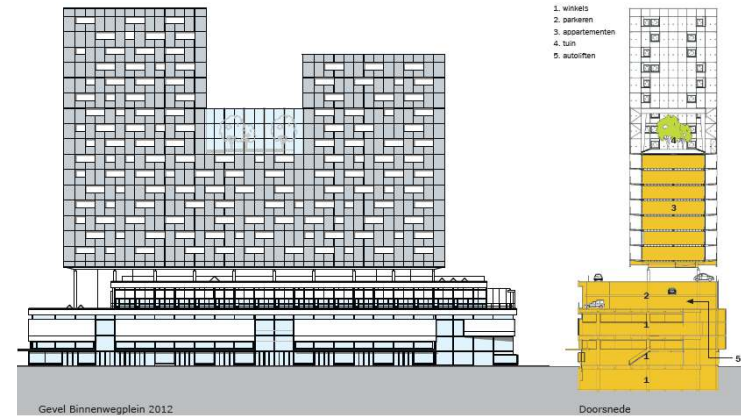
Menging wonen en werken (verticaal en horizontaal)



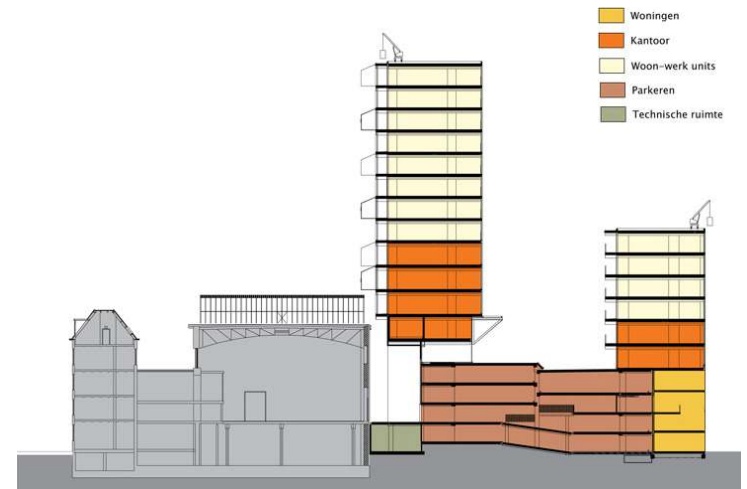
Verticaal menging



De Karel Doorman, Rotterdam



Schiecentrale 4B, Rotterdam





Levendig gemengd stedelijk gebied

bebouwings-
dichtheid

werken

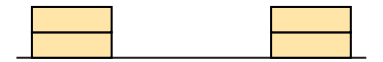
werken - wonen

wonen
werken

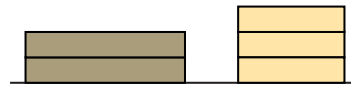
wonen



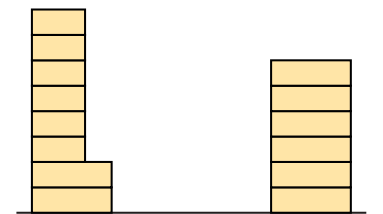
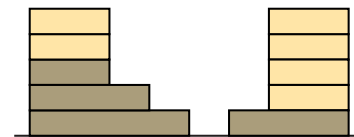
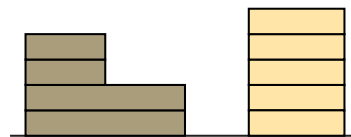
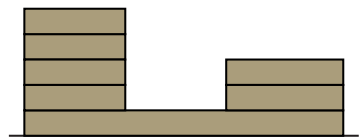
laag



middel



hoog



Wonen



Levendige stedelijke omgeving



Gemengd stedelijk gebied





Gezonde en duurzame omgeving

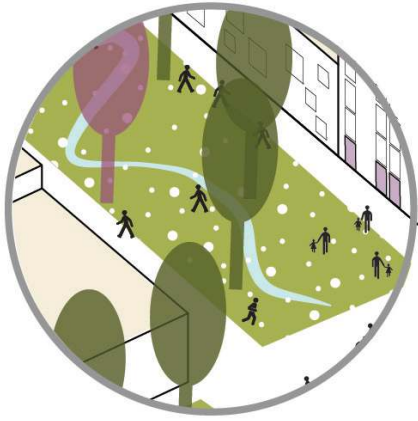
Ruimtelijke urgente opgaven



Groene gebouwen



Ruimtelijke impact duurzame woonwijk



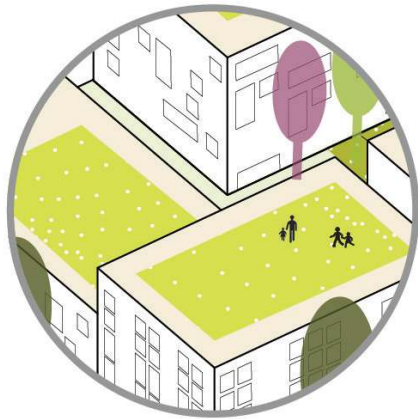
watertuin



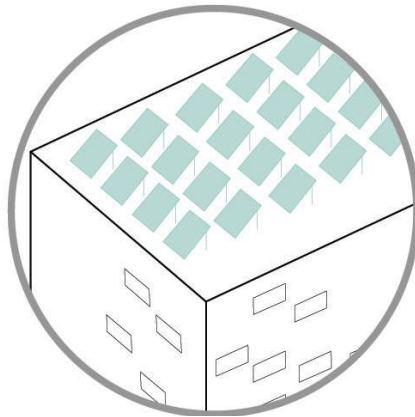
Groene tuinen



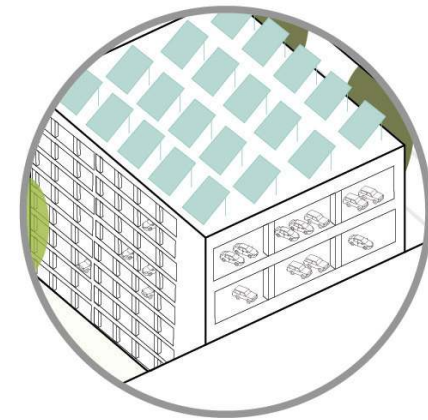
Waterplein



Groene daken



Energiedaken

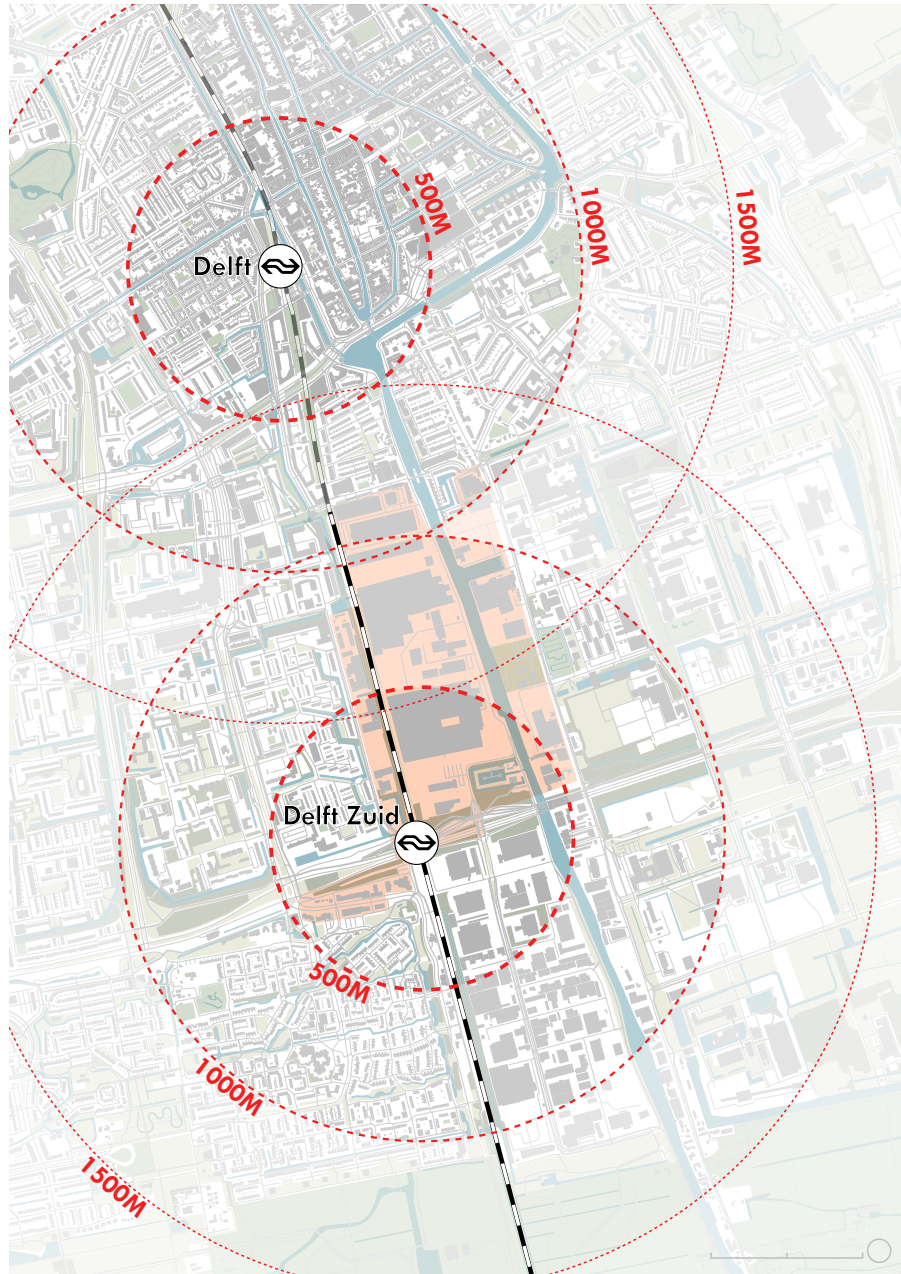


Garage als batterij



Goede verbindingen en nieuwe mobiliteit

Two stations



Station Delft



Station Delft Zuid - Campus



STADSDISTRIBUTIE



OPENBAAR VERVOER

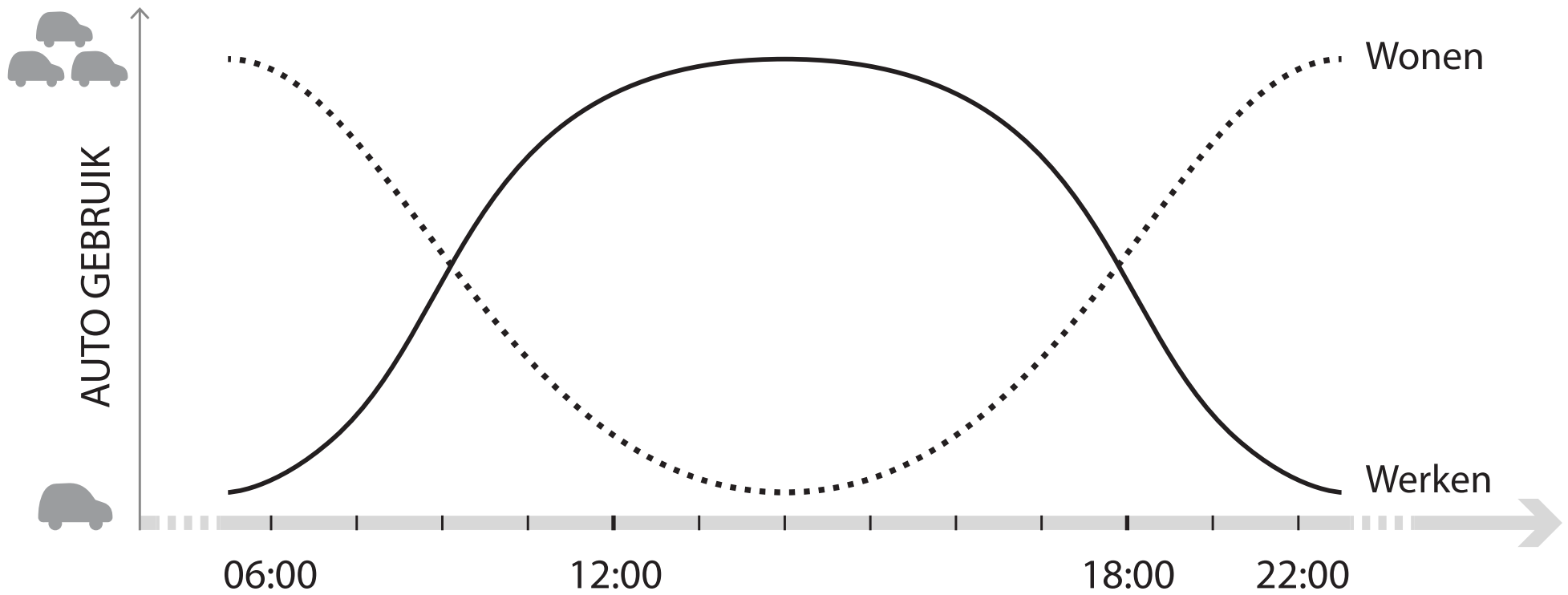


INTEGRALE LOGISTIEK



SLIMME MOBILITEIT

Parkeren:



Piets





Sociaal inclusief en cultureel divers

Cultuurhistorie en hergebruik



Sociaal inclusief en cultureel divers



EDUCATIE



**MAAT-
SCHAPPELIJK**



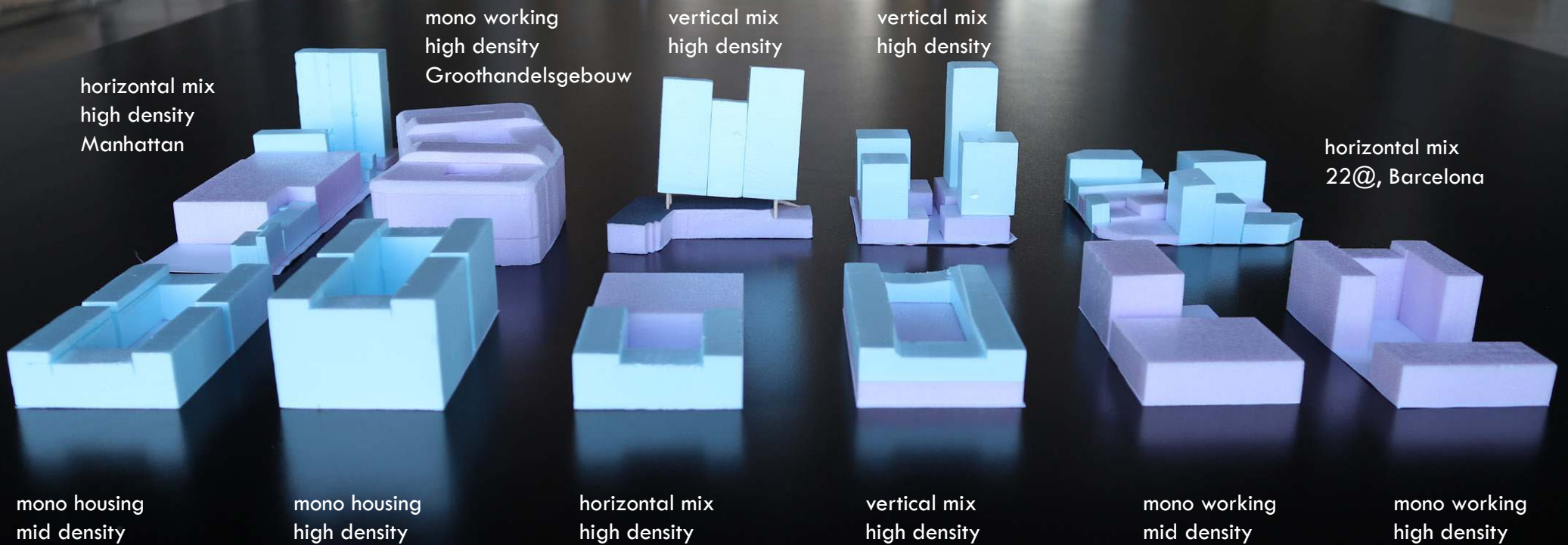
CULTUUR



SPORT

TOT SLOT

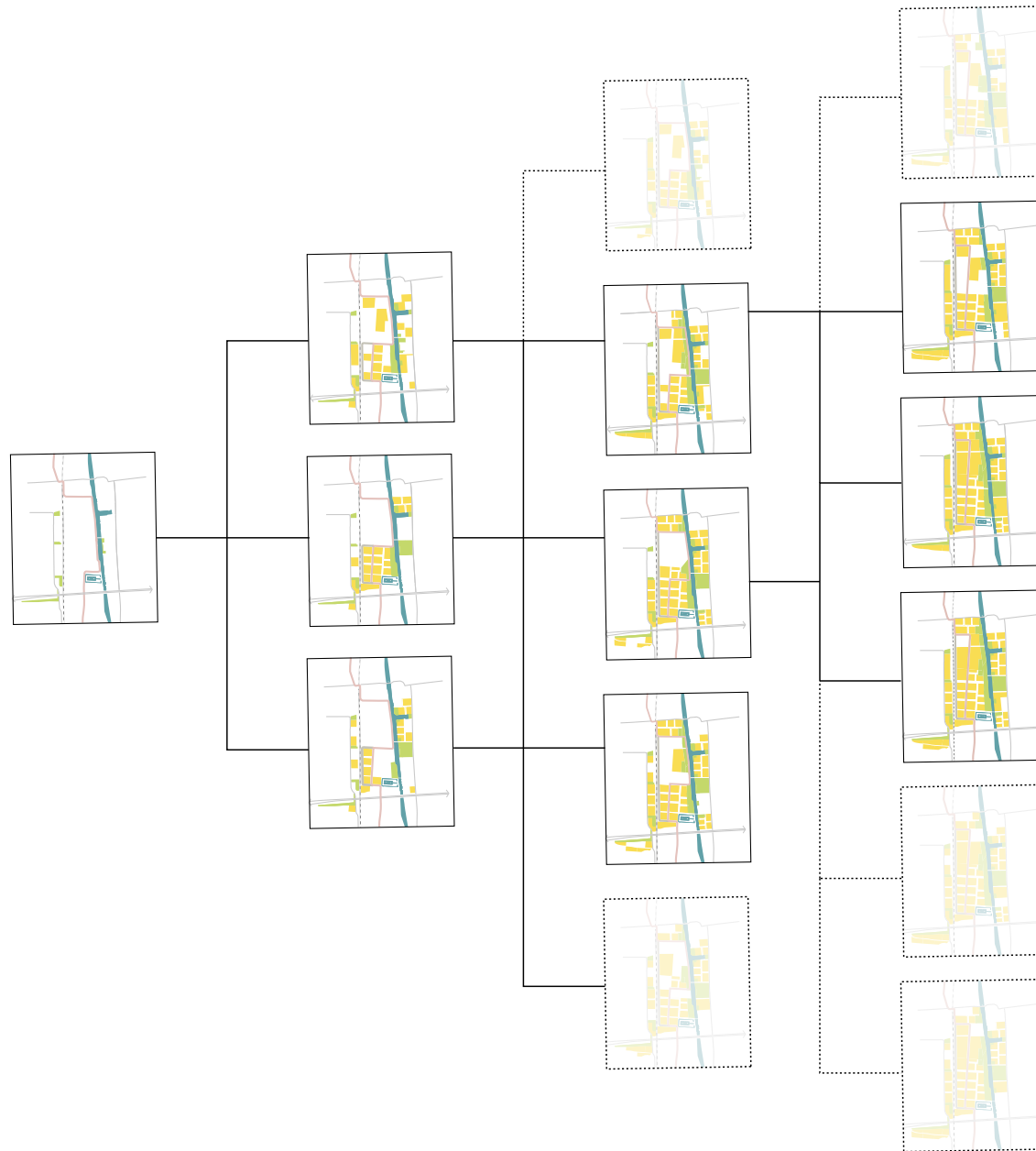
Prototypes: mengen wonen en werken



Werken met een maquette van de locatie

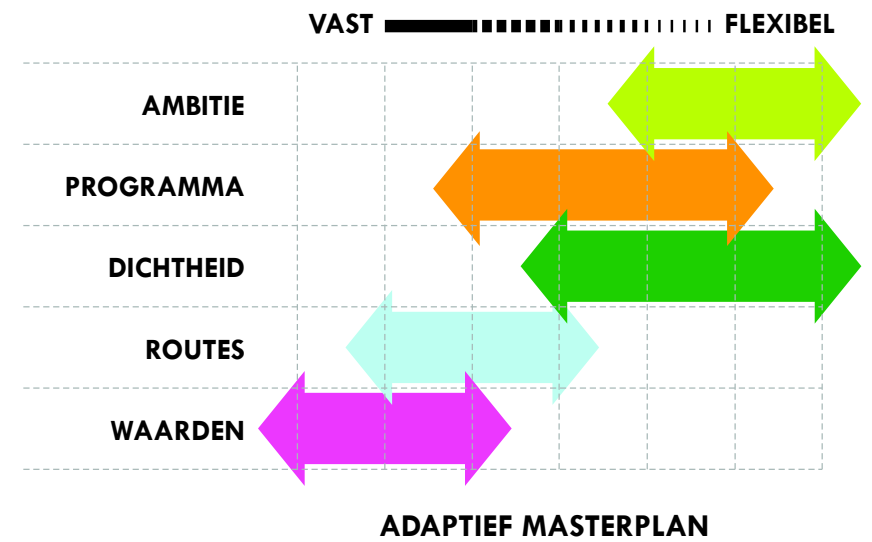
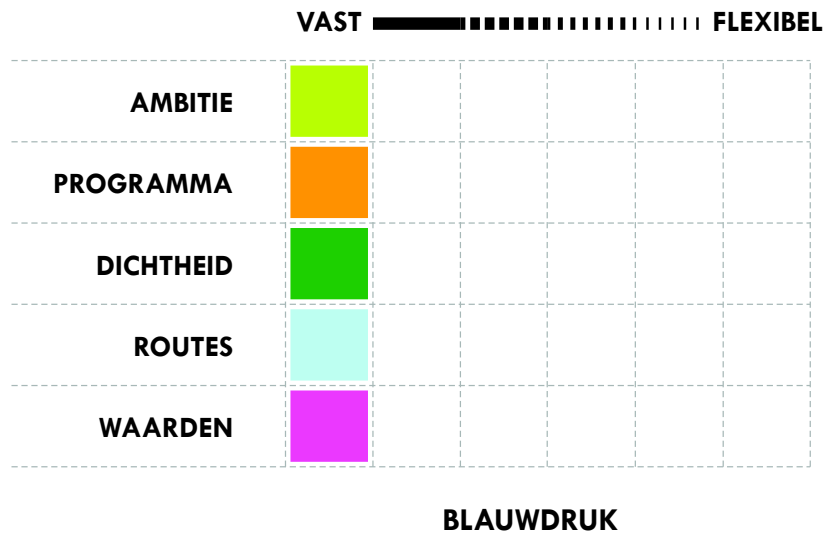


Ontwikkeling

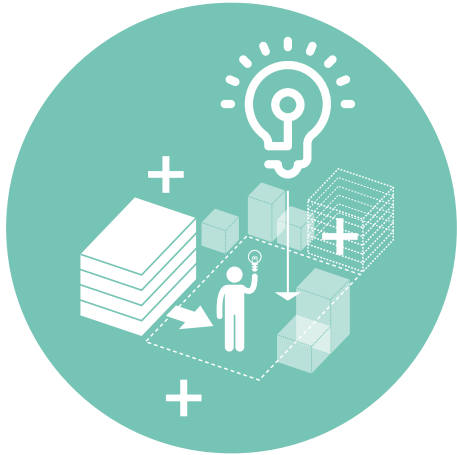


tijd - - - - ->

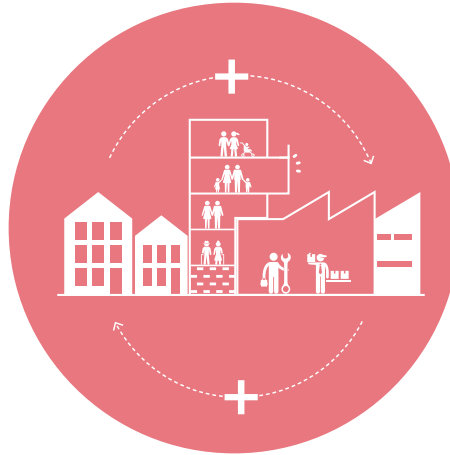
Adaptief plan



5 centrale uitgangspunten



Ruimte voor
innovatieve maakindustrie



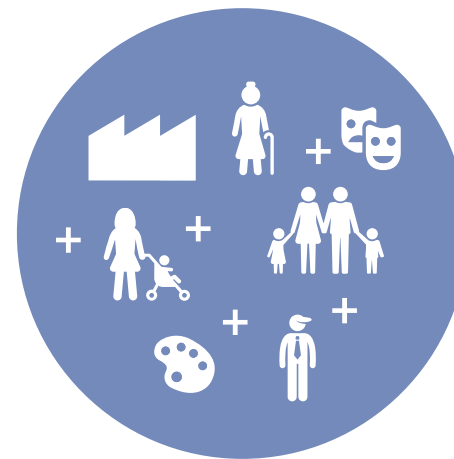
Levendig gemengd
stedelijk gebied



Gezonde en duurzame
omgeving



Goede verbindingen
en nieuwe mobiliteit



Sociaal inclusief en
cultureel divers