

VERSLAG

EERSTE PARTICIPATIE-BIJEENKOMST

GEESTBRUGKADE 32-37

11 september 2023

Aanleiding

Aan de Geestebrugkade 32 tot en met 37 staat een verzameling bedrijfsgebouwen die ook een groot deel van het binnengebied achter de woningen aan de Frederiklaan.

De gebouwen staan deels leeg en worden deels nog gebruikt maar voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen voor kantoren en bedrijfsruimtes. Daarnaast is er sprake van een bodemverontreiniging waarop actie kan worden ondernomen als de opstallen gesloopt worden.

De eigenaren van de grond en de opstallen, heeft daarom besloten om de locatie te herontwikkelen en nieuwe bedrijfsruimte en woningen te realiseren die de locatie meer kwaliteit zullen bieden.

De eigenaar heeft hiervoor een architectenbureau ingeschakeld: Bureau Kroner uit Den Haag. Dit bureau heeft veel ervaring met binnenstedelijke opgaven. Bureau Kroner heeft als opdracht om een mooie, zorgvuldig ingepaste en toekomstbestendige invulling voor de locatie te ontwerpen.

Participatieproces

Voordat er plannen worden gemaakt betreft de eigenaar alle omwonenden en andere belanghebbenden bij de planontwikkeling door middel van een participatieproces in 3 stappen.

Waarover participeren?

Belangrijk om vooraf te melden, is dat een aantal uitgangspunten van de ontwikkeling al vast staat, namelijk:

- De bestaande bebouwing zal worden gesloopt
- De bodemvervuiling op de locatie zal worden gesaneerd
- Er zullen nieuwe woningen worden gerealiseerd

In de participatie wordt met name gevraagd mee te denken over vragen als:

- Welke thema's of ideeën zijn belangrijk om mee te geven voor de uitwerking
- Hoe komen de gebouwen op hun plek te liggen
- Hoe verhoudt de bouwhoogte zich tot de omgeving
- Hoe sluit de inrichting van de openbare ruimte aan op de omgeving
- Is er vanuit de wijk behoefte aan bepaalde (aanvullende) functies

Drie participatie-bijeenkomsten

1. Tijdens de eerste bijeenkomst gaan we inventariseren wat op dit moment de sterke en de zwakke punten van de locatie zijn. In aansluiting daarop gaan we met u vastleggen wat de kansen en de bedreigingen zijn van een herontwikkeling van de locatie. De werkwijze van deze participatie-avond is zodanig opgezet dat iedereen zijn ideeën kenbaar kan maken. Van alle opmerkingen en aanwijzingen wordt een verslag gemaakt. Aansluitend gaat het architectenbureau verschillende planvarianten voor de locatie ontwerpen.

2. Tijdens de tweede bijeenkomst worden de planvarianten gepresenteerd. Dan laten we zien hoe we uw inbreng vertaald hebben. De plannen worden getoond op papier en in een maquette. Aan de hand van deze verschillende scenario's vragen we u om op- en aanmerkingen. Ook van deze sessie wordt een verslag gemaakt waarin de inhoudelijke opmerkingen op alle modellen worden vastgelegd.

3. Vervolgens wordt een voorkeursmodel uitgewerkt dat als basis zal functioneren voor de uitwerking van de plannen. Dat model zal worden gepresenteerd in de derde bijeenkomst. Daarbij zullen de verschillende overwegingen zijn meegenomen, zowel de input vanuit de buurt tijdens de participatie als de input vanuit de gemeente.

Verslag eerste participatie-bijeenkomst op 11 september 2023

Op maandag 11 september 2023 vond de eerste bijeenkomst plaats in het complex zelf. Ongeveer vijftig omwonenden kwamen hierop af.

Na een introductie van Dirkjan Lucas namens de eigenaren, legde Mark Graafland van Bureau Kroner Architecten uit wat de bedoeling was van de avond.

De deelnemers groepeerden zich rond vier tafels met plattegronden van de situatie.

In dit verslag zijn de reacties gecategoriseerd en geteld. Daaruit blijkt wat de meest voorkomende opmerkingen zijn. Deze opmerkingen kunnen helpen om bij de planvorming te komen tot een plan met zoveel mogelijk draagvlak in de wijk.

Er werd niet alleen geschreven er werd ook veel onderling uitgewisseld over de wijk.

Mensen dachten alvast mee over mogelijke oplossingen voor knelpunten die er nu zijn.

Achterin dit verslag zijn foto's te vinden van de posters met post-its.

Aan het einde van de avond is nog uitgelegd dat dit participatieproces verder geen invloed heeft op de normale procedures die doorlopen moeten worden bij indiening van een omgevingsvergunning.

Bij de volgende bijeenkomst zullen een aantal modellen worden gepresenteerd, waarop dan weer gereageerd kan worden. Er worden dan ook uitspraken gedaan over het programma, de hoeveelheid woningen en de grootte ervan.

INHOUD

- Hoofdstuk 1: Sterk / zwak bestaand
- Hoofdstuk 2: Kansen / bedreigingen nieuw
- Hoofdstuk 3: Samenvatting
- Bijlagen



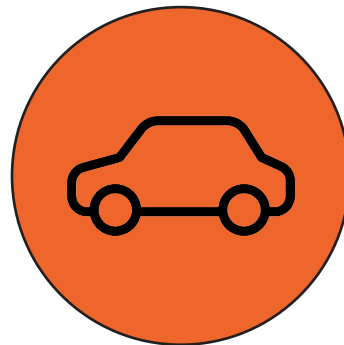
Hoofdstuk 1: Sterk / zwak bestaand

Voor de sterkte-zwakte inventarisatie van de bestaande locatie is er gevraagd aan te geven wat de sterke en zwakke punten op dit moment zijn. De benoemde punten zijn onder te verdelen in vier verschillende subcategoriën, zoals onderstaand weergegeven.

Per categorie zijn de genoemde punten die meermalen voorkomen bij elkaar opgeteld, waardoor een duidelijk beeld is ontstaan van wat op dit moment de sterke en zwakke kanten zijn van de huidige locatie. Op de volgende pagina zijn per onderdeel; locatie, verkeer & parkeren, functies en bebouwing de uitkomsten omschreven.



Locatie



Verkeer & parkeren



Functies



Bebouwing



Sterk / zwak bestaand

Locatie

Sterk

- Rustige omgeving
- Veel privacy / weinig inkijk
- Ligging aan het water / kade
- Karakter van de wijk
- Combinatie wonen / werken is gunstig
- Groen
- Openbaar vervoer / snelwegen in de buurt
- Speeltuin voor kinderen

Totaal

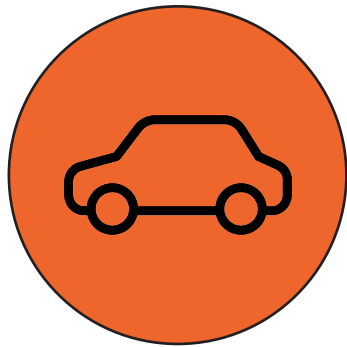
- 9
- 4
- 6
- 3
- 2
- 2
- 1
- 1

Zwak

- Weinig groen
- Lage veiligheid / veel hangplekken
- Onverzorgde omgeving
- Containers op straat
- Vervuilde groen
- Niet duurzaam

Totaal

- 13
- 5
- 2
- 2
- 2
- 1



Sterk / zwak bestaand

Verkeer & parkeren

Sterk

Eigen plekken bewoners kade

Parkeren op straat

Bedrijvigheid zorgt voor lagere parkeerdruk in de avond

Totaal

1

1

1

Zwak

Weinig parkeerplekken

Hoge verkeersdruk / veel sluipverkeer

Lage verkeersveiligheid / hardrijders

Smalle stoep / trottoir

Overlast hondenpoep

Weinig elektrisch laden parkeerplekken

Totaal

10

9

9

5

3

1



Sterk / zwak bestaand

Functies

Sterk

- Gezondheidsfaciliteiten worden veel gebruikt door buurt
- Wijkontmoetingsplek wordt veel gebruikt door buurt
- Kantoorfunctie wordt veel gebruikt, hoort bij de buurt
- Combinatie wonen / werken goed voor sociale cohesie

Totaal

- 12
- 11
- 8
- 6

Zwak

- Weinig publieke voorzieningen (bakker, koffietentje, etc.)

Totaal

- 2



Sterk / zwak bestaand

Bebouwing

Sterk

Goede hoogte huidige bebouwing

Historisch / toonaangevend / kwalitatief straatbeeld voorzijde

Rustig beeld

Totaal

15

14

2

Zwak

Rommelige bebouwing langs kade

Te hoge bebouwing

Weinig groen

Niet duurzaam

Armoedige / rommelige achterkant

Te korte tuinen

Dichte bebouwing

Totaal

5

1

1

1

1

1

1

STERK

ZWAK

Sterk / zwak bestaand

Samenvatting



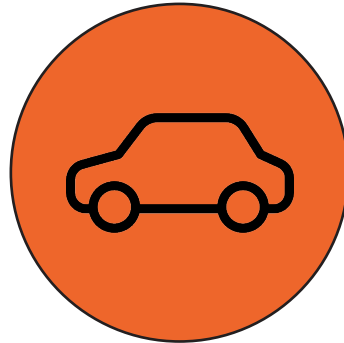
Locatie

Rustige omgeving

Veel privacy

Ligging aan het water

Karakter van de wijk



Verkeer & parkeren

-



Functies

Gezondheidscentrum

Wijkontmoetingsplek

Kantoorfunctie

Combinatie wonen-werken



Bebouwing

Laagbouw

Historisch / karakteristiek straatbeeld



Locatie

Weinig groen

Lage veiligheid

Onverzorgde omgeving

Vervuilde grond



Verkeer & parkeren

Weinig parkeerplekken

Hoge verkeersdruk

Lage verkeersveiligheid

Smalle stoep / trottoir



Functies

Weinig publieke voorzieningen



Bebouwing

Rommelig

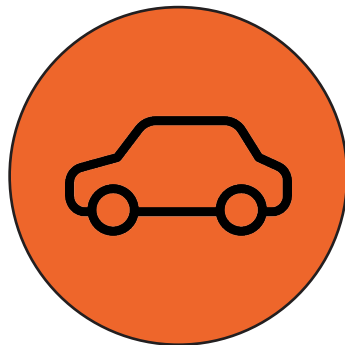
Hoofdstuk 2: Kansen / bedreigingen nieuw

Voor de locatie is ook gevraagd om aan te geven wat eventuele kansen en bedreigingen zijn. Daarin zijn wederom de verschillende benoemde onderdelen samengevoegd en bij elkaar opgeteld, waardoor er een duidelijk beeld ontstaat wat mogelijke kansen en bedreigingen zijn.

Ook in de kansen-bedreigingen inventarisatie werd duidelijk dat dezelfde subcategorieën van de sterkte-zwakte inventarisatie gebruikt kunnen worden. Als toevoeging op de vier al eerder gebruikte sub-categorieën, zijn er nog twee toegevoegd; bouw en duurzaamheid.



Locatie



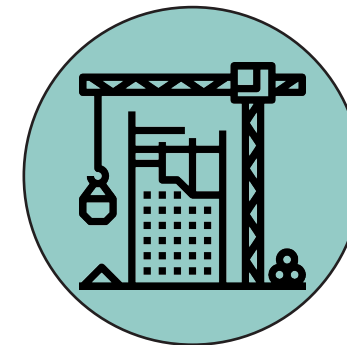
Verkeer & parkeren



Functies



Bebouwing



Bouw



Duurzaamheid



Kansen / bedreigingen nieuw

Locatie

Kans

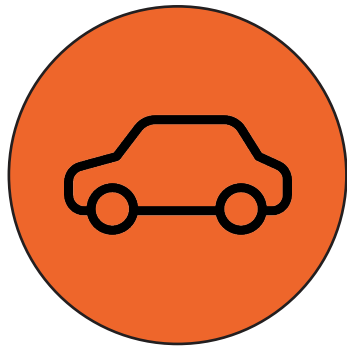
Meer groen in wijk	19
Meer groen langs kade	12
Groene binnenplaats (buurttuin)	13
Saneren bodem tuinen	5
Duurzame / milieubewuste wijk creeëren	5
Grotere achtertuinen Fredriklaan	4
Speeltuinen / sportvelden voor kinderen	3
Goede aansluiting achtertuinen Fredriklaan	2
Loopstraat maken / geen auto's	1
Bredere weg	1
Betere sociale controle	1

Totaal

Bedreiging

Rust verdwijnt door te veel woningen / bewoners	5
Nieuwbouw te dicht op bestaande bouw	4
Open verbinding naar de achterliggende wijk	4
Weinig groen	2
Gebrek aan privacy / inkijk nieuwbouw	1
Nog meer containers op straat	1

Totaal



Kansen / bedreigingen nieuw

Verkeer & parkeren

Kans

Verlagen parkeerdruk wijk
bij voorkeur ondergronds oplossen

Betere ontsluiting verkeer

Deelmobiliteit

Verbreden kade

Vaste parkeerplekken voor bewoners

Verkeerstop / loopstraat

Fietsvoorzieningen

Totaal

23
[11 / 23]

4

4

2

1

1

1

Bedreiging

Meer drukte op de weg / slechte ontsluiting nieuw verkeer

Hogere parkeerdruk

Gevolgen Binckhorst tracé

Totaal

14

13

4



Kansen / bedreigingen nieuw

Functies

Kans	Totaal	Bedreiging	Totaal
Combinatie wonen-werken behouden	24	Sociale huurwoningen	9
Meer appartementen voor starters / ouderen	16	Verdwijnen werkfuncties	6
Wijkcentrum behouden	16	Verdwijnen zorg-/ sportfuncties	3
Zorgcentrum / sportfaciliteiten behouden	14	Huurders onderhouden de wijk minder	3
Levensloopbestendige woningen	6	Horeca niet gewenst	2
Betaalbare woningen	2	Commerciele functies geen bijdrage zijnde voor wijk	1
Toevoegen openbare functies (bakker, koffiezaak, etc.)	2		
Diversiteit door huur / koop te combineren	2		
Mindervalide woningen toevoegen	2		



Kansen / bedreigingen nieuw

Bebouwing

Kans

Aansluiten op bestaande karakter van de wijk

Laagbouw

Dwarsstraatjes en doorkijken

Gevarieerd gevelbeeld

Gesloten bebouwing

Samenhangend beeld

Groene gevels en daken

Handhaven en transformeren

Totaal

15

5

4

4

3

2

1

1

Bedreiging

Te hoge bebouwing (meer dan 3-4 lagen)

Te dicht op bestaande bebouwing

Past niet in karakter van de wijk

Te veel bebouwing / woningen

Saaie / dichte gevels

Totaal

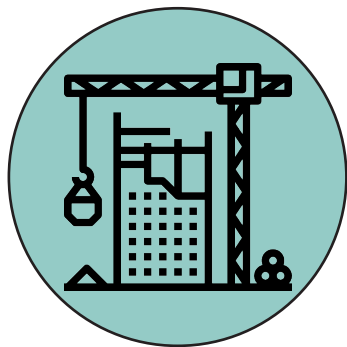
47

12

6

4

3



Kansen / bedreigingen nieuw

Bouw

Kans

Gefaseerd bouwen / slopen

Totaal

3

Bedreiging

Aantasting bestaande bebouwing (door trillingen, putten etc.)

Geluidsoverlast

Bodemsanering

Bouwverkeer overlast

Totaal

11

4

4

4



Kansen / bedreigingen nieuw

Duurzaamheid

Kans

- Duurzaamheidsvoorzieningen voor hele wijk
- Duurzaamheid bevorderen

Totaal

8
3

Bedreiging

-

Totaal

-

Kansen / bedreigingen nieuw

Samenvatting



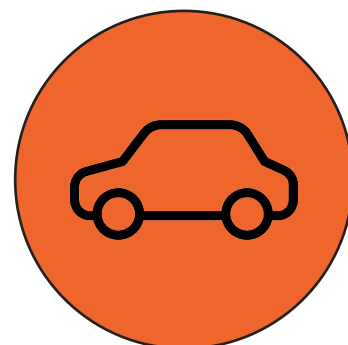
Locatie

Meer groen

Groene binnenplaats

Saneren bodem omgeving

Duurzaam / milieubewust



Verkeer & parkeren

Verlagen parkeerdruk
ondergronds parkeren

Betere ontsluiting verkeer

Deelmobiliteit

Bredere stoep / trottoir



Functionies

Wonen-werken behouden

Woningen starters / ouderen
/ levensloopbestendig

Zorg-/sportfaciliteiten

Wijkcentrum



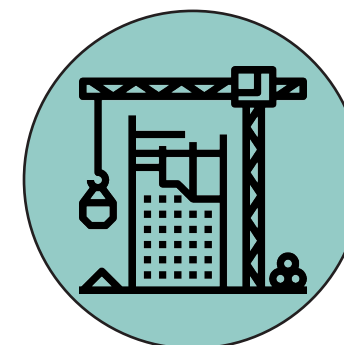
Bebouwing

Aansluiten bestaande
karakter van de wijk

Laagbouw

Gevarieerd straatbeeld

Dwarsstraten en doorkijken



Bouw

Gefaseerd slopen / bouwen



Duurzaamheid

Voorzieningen voor gehele
wijk

Duurzaamheid bevorderen



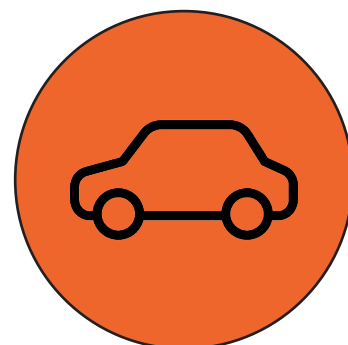
Locatie

Overlast door te veel
woningen / mensen

Nieuwbouw te dicht op
bestaande bouw

Veiligheid / open verbinding
naar achterzijde

Weinig groen



Verkeer & parkeren

Meer drukte op de weg

Slechte ontsluiting nieuw
verkeer

Nog hogere parkeerdruk



Functionies

Sociale huurwoningen

Verdwijnen werkfunctie

Verdwijnen zorgfuncties

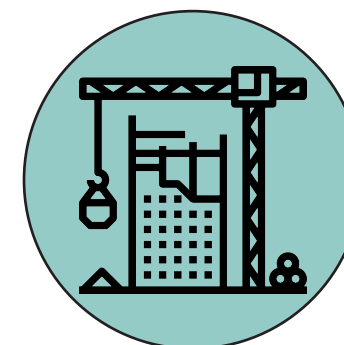


Bebouwing

Te hoge bebouwing (meer
dan 3-4 lagen)

Te dicht op bestaande bouw

Niet passend bij karakter
van de wijk



Bouw

Aantasting bestaande
bebouwing

Geluidsoverlast

Bodemsanering

Overlast bouwverkeer



Duurzaamheid

-

Hoofdstuk 3: Samenvatting

Op de volgende twee pagina's is de samenvatting te zien van de sterkte-zwakte analyse en de kansen-bedreigingen analyse.

Sterk bestaand Kansen nieuw

STERK



Locatie

Rustige omgeving

Veel privacy

Ligging aan het water

Karakter van de wijk



Verkeer & parkeren

-



Functionies

Gezondheidscentrum

Wijkontmoetingsplek

Kantoorfunctie

Combinatie wonen-werken



Bebouwing

Laagbouw

Historisch / karakteristiek
straatbeeld



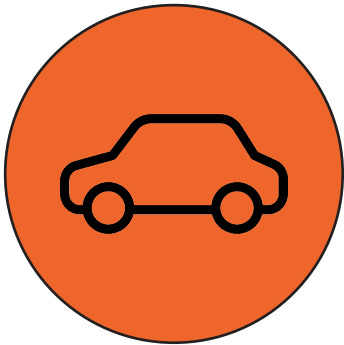
Locatie

Meer groen

Groene binnenplaats

Saneren bodem omgeving

Duurzaam / milieubewust



Verkeer & parkeren

Verlagen parkeerdruk
ondergronds parkeren

Betere ontsluiting verkeer

Deelmobiliteit

Bredere stoep / trottoir



Functionies

Wonen-werken behouden

Appartementen starters /
ouderen

Zorg-/sportfaciliteiten

Wijkcentrum



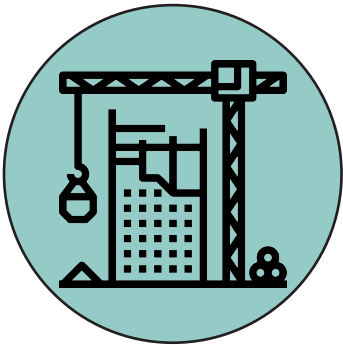
Bebouwing

Aansluiten bestaande
karakter van de wijk

Laagbouw

Gevarieerd straatbeeld

Dwarsstraten en doorkijken



Bouw

Gefaseerd slopen / bouwen



Duurzaamheid

Voorzieningen voor gehele
wijk

Duurzaamheid bevorderen

KANSEN

Zwak bestaand Bedreigingen nieuw

ZWAK



Locatie

Weinig groen

Lage veiligheid

Onverzorgde omgeving

Vervuilde grond



Verkeer & parkeren

Weinig parkeerplekken

Hoge verkeersdruk

Lage verkeersveiligheid

Smalle stoep / trottoir



Functionies

Weinig publieke voorzieningen



Bebouwing

Rommelig



Locatie

Overlast door te veel woningen / mensen

Nieuwbouw te dicht op bestaande bouw

Veiligheid / open verbinding naar achterzijde

Weinig groen



Verkeer & parkeren

Meer drukte op de weg

Slechte ontsluiting nieuw verkeer

Nog hogere parkeerdruk



Functionies

Sociale huurwoningen

Verdwijnen werkfunctie

Verdwijnen zorgfuncties

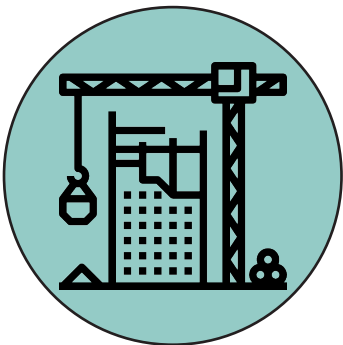


Bebouwing

Te hoge bebouwing (meer dan 3-4 lagen)

Te dicht op bestaande bouw

Niet passend bij karakter van de wijk



Bouw

Aantasting bestaande bebouwing

Geluidsoverlast

Bodemsanering

Overlast bouwverkeer

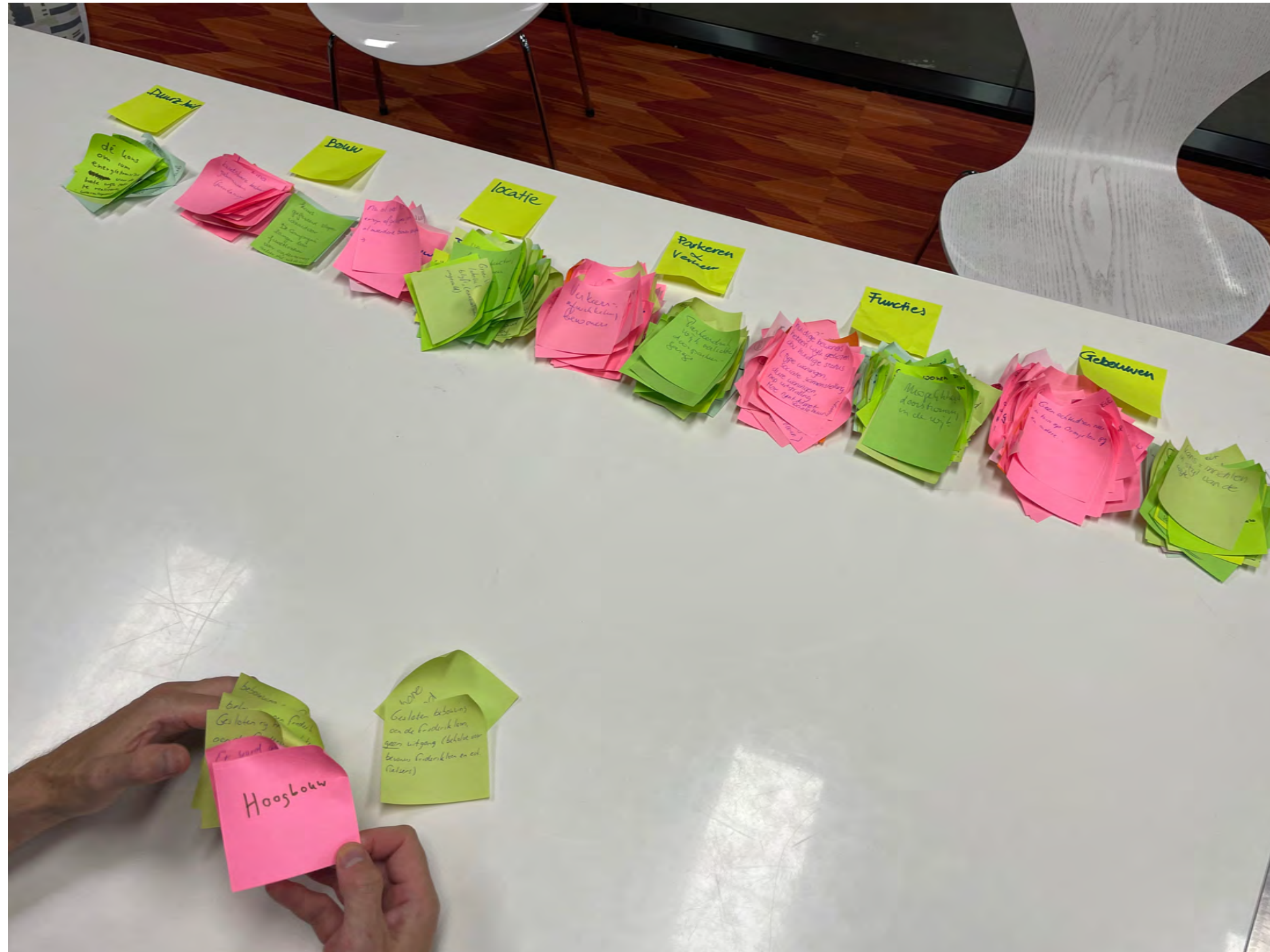


Duurzaamheid

-

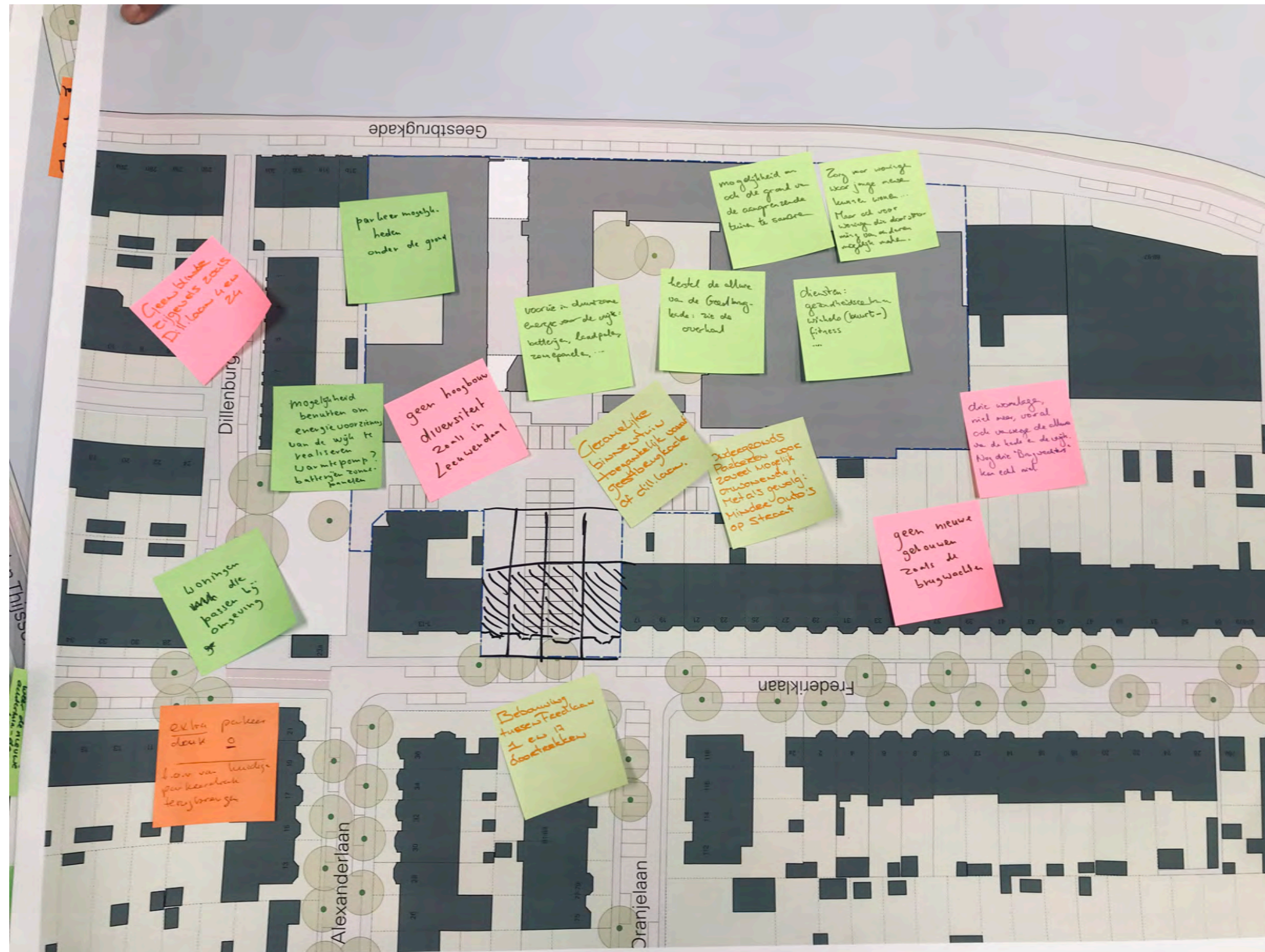
BEDREIGINGEN

Bijlagen



Bijlagen

Sterk / zwak bestaand



Bijlagen

Sterk / zwak bestaand



Bijlagen

Sterk / zwak bestand



Sterk / zwak bestand



Sterk / zwak bestand



Kans / bedreiging nieuw



Kans / bedreiging nieuw



Kans / bedreiging nieuw



Kans / bedreiging nieuw



Bijlagen

Schets nieuw



Bijlagen

Schets nieuw

