

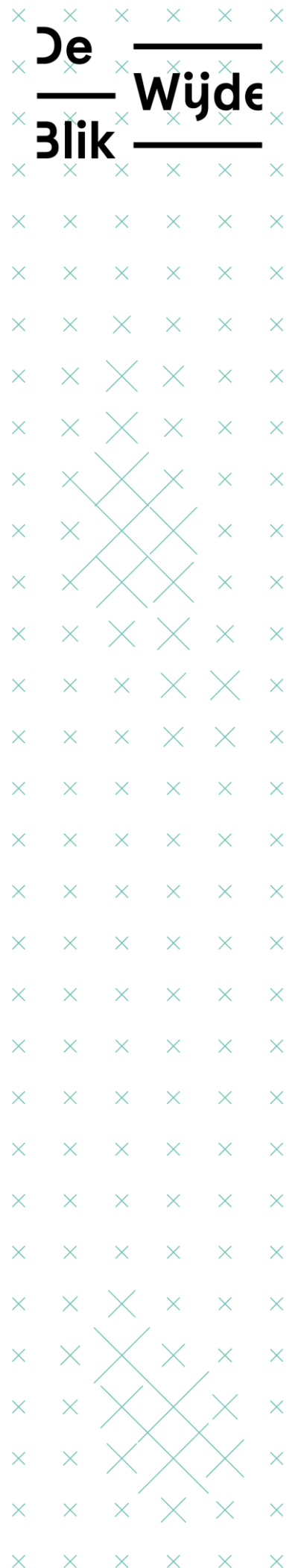


Participatierapport

Herontwikkeling Pynepoort 2-16
In opdracht van Dalpha Real Estate

13 februari 2025

De ———
——— Wjde
Blik ———



Inhoudsopgave

1. AANLEIDING	3
2. PROCESAANPAK	3
3. HET PROCES PER ONDERDEEL	5
4. BELANGRIJKSTE RESULTATEN	7
5. VERVOLG.....	9
6. BIJLAGEN.....	9

1. Aanleiding

Het gebouw Pynepoort 2-16 is onderdeel van winkelgebied 'In de Veste' in het stadcentrum van Delft. Het huidige pand stamt uit de jaren zeventig en was bekend als winkelruimte voor Blokker. De eigenaar wil woonfuncties toevoegen in plaats van (een deel van) de commerciële ruimte en op het gebouw. Daarom heeft Dalpha Real Estate (Dalpha) het voornemen om 30 appartementen te realiseren: deels op de te renoveren eerste verdieping, deels door twee prefab houten woonlagen toe te voegen, de zogenoemde optoppers. Omdat het pand ook aan de buitenkant verouderd is, is een vernieuwing van de gevels ook onderdeel van de plannen. Voor het ontwerp is Dalpha een samenwerking aangegaan met BurtonHamfelt Urban Architecture.

Nadat de Omgevingstafel van de gemeente Delft het plan had verkend en getoetst op haalbaarheid met een kansrijke uitkomst, werd het tijd om de plannen en het schetsontwerp te presenteren aan de omgeving. Het doel was om omwonenden, geïnteresseerden en andere belanghebbenden tijdig te informeren en om hun reacties op de plannen op te halen. Dalpha informeerde de gemeente over het participatieproces. De gemeente was zelf niet actief bij de sessies aanwezig. Voor de opzet en organisatie schakelde Dalpha communicatiebureau De Wijde Blik in, dat ook dit rapport heeft opgesteld.

Dit participatierapport vormt de afronding van het meedenkproces dat liep van mei 2024 tot december 2024. Het geeft inzicht in de opbrengsten van de verschillende gesprekken en bijeenkomsten.

December 2024

Sofie Leefmans en Suzanne Witteman

De Wijde Blik Communicatie

2. Procesaanpak

Onderwerpen en participatieniveaus

Om per onderwerp het participatieniveau te bepalen, sloten we aan bij het participatiebeleid van de gemeente Delft (Delfts Doen). Voor de thema's stedenbouwkundige opzet, bouwhoogte, bezonning en bouwwerkzaamheden werd niveau 'informeren/meeweten' aangehouden. In deze thema's was er voor Dalpha geen ruimte voor aanpassingen, om tot een haalbaar plan te komen. Op het gebied van buitenruimte, beeldkwaliteit en uitstraling, gevelinvulling en privacy hanteerden we het niveau 'adviseren', door de doelgroep expliciet naar inbreng te vragen.

Doelgroepen

De participatie richtte zich voornamelijk op direct omwonenden, pandeigenaren en andere geïnteresseerden in het gebied. Daar hoorden bijvoorbeeld ook actieve belangenverenigingen bij: historische vereniging Delfia Batavorum en Belangenvereniging Zuidpoort



ontvingen de uitnodigingen. Daarnaast waren ook woningzoekenden welkom, hoewel er niet actief op die groep is geworven.

Werving en tussentijdse communicatie

De doelgroepen werden telkens op meerdere manieren bij het project betrokken.

Via huis-aan-huis-brieven

Om zoveel mogelijk betrokkenen op de hoogte te stellen van de plannen en de bijeenkomsten, verstuurden we drie keer een huis-aan-huis-brief in de buurt van Pynepoort 2-16. Het verspreidingsgebied bestond de eerste ronde uit 170 adressen. Tijdens de eerste bijeenkomst kwam het team erachter dat per abuis niet alle omwonenden een uitnodiging hadden ontvangen. Daarom werd het verspreidingsgebied bij de uitnodiging voor de tweede bijeenkomst wat uitgebreid, zodat 250 adressen een brief kregen (zie kaartje hieronder).

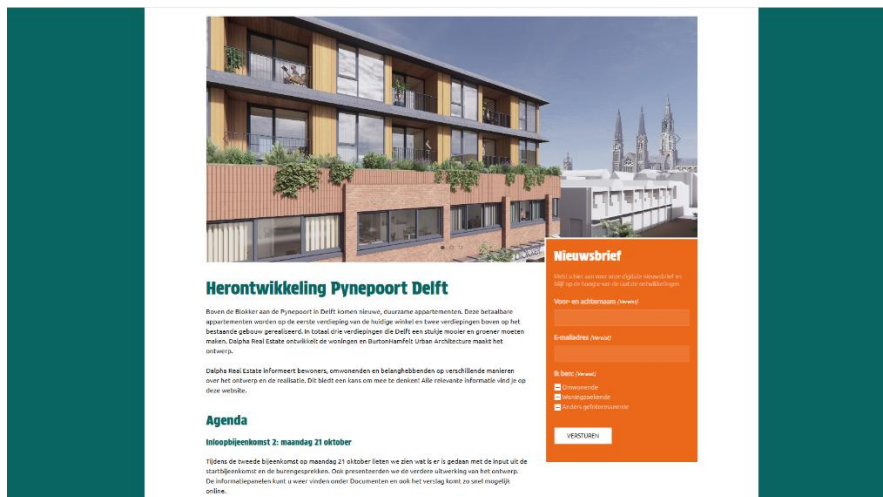


In het blauw: verspreidingsgebied

Via de projectwebsite

Vanaf het begin van het proces heeft de website www.pynepoort2-16.nl online gestaan. Hierop werden bijeenkomsten aangekondigd en konden belangstellenden zich inschrijven voor de nieuwsbrief. In de fysieke brieven en informatiepanelen stonden steeds de QR-code en link naar de website. Om het proces transparant te laten verlopen, zijn alle aankondigingen, verslagen en gepresenteerd materiaal steeds op deze pagina geplaatst.





Per mail via database

Vanaf de eerste brief is er gebouwd aan een database van mensen die op de hoogte wilden blijven van de herontwikkeling en dit traject. Ongeveer 30 personen hebben zich hiervoor aangemeld en kregen via het tijdelijke mailadres contact@pynepoort2-16.nl iedere uitnodiging ook digitaal. Ook ontvingen zij berichten over de voortgang, bijvoorbeeld wanneer er een verslag op de website was geplaatst. Ook is de Vereniging van Eigenaren, waartoe het gebouw behoort, op de hoogte gebracht.

3. Het proces per onderdeel

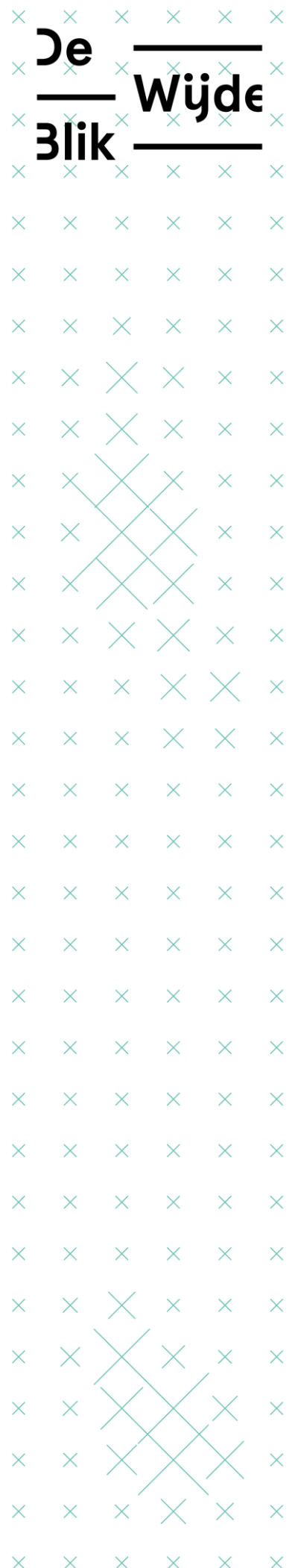
Voorafgaand aan het participatieproces heeft De Wijde Blik een globaal participatieplan opgesteld, aangescherpt in gesprek met de gemeente Delft. Het proces dat daaruit voortkwam, bestond uit de volgende onderdelen.

Inloopbijeenkomst 1, 4 juni 2024

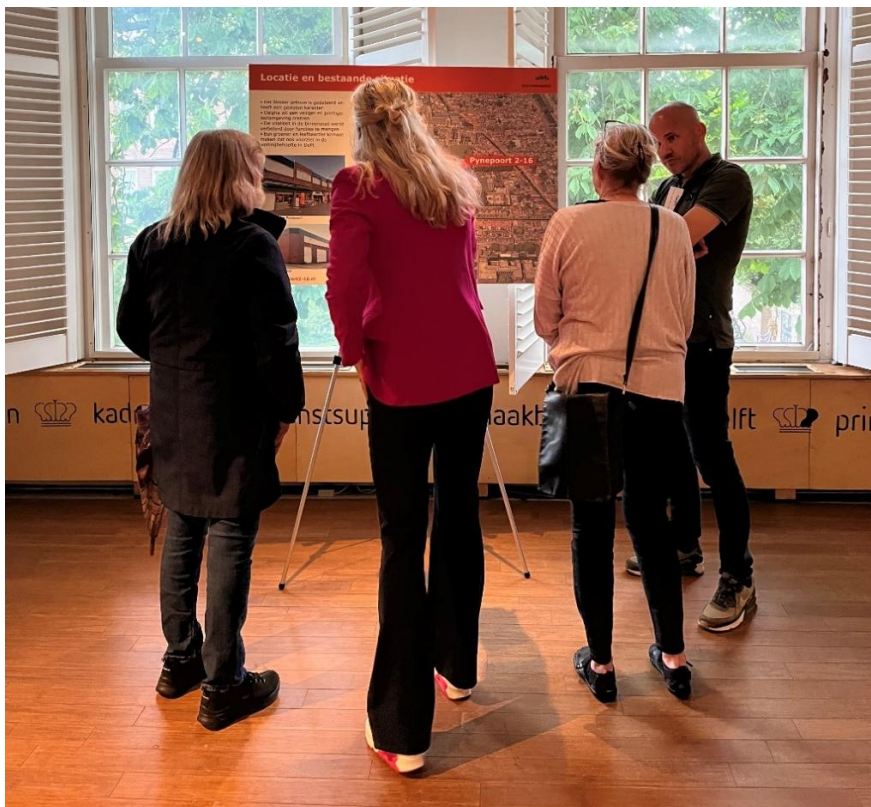
Deelnemers: ca. 15 personen.

Op dinsdag 4 juni vond de eerste inloopbijeenkomst plaats. Los van de informatie in de uitnodigingsbrief was dit de eerste keer dat de omgeving te horen kreeg van de plannen. Tijdens de bijeenkomst werd het eerste schetsontwerp van de optopping gepresenteerd op informatiepanelen. Er kwamen 15 mensen op de bijeenkomst af, waaronder omwonenden, professioneel geïnteresseerden en enkele woningzoekenden. Bezoekers gaven hun wensen, zorgen en suggesties aan het projectteam mee in gesprek of via reactieformulieren. Het complete verslag met de reacties is terug te vinden in Bijlage A.

De hoeveelheid bouwprojecten en eerder doorlopen participatietrajecten in de omgeving zorgen voor weinig vertrouwen bij sommige omwonenden. Het idee was om na deze bijeenkomst in themasessies verder te praten. Daarvoor was bij de bezoekers geen animo. Een deel van de bezoekers van de eerste avond stond positief tegenover de plannen. Een ander deel (met name de burens die



tegenover het pand wonen) waren ontstemd en tegen de optopping. Uitzicht, daglicht en inkijk zijn bij hen de belangrijkste thema's.



Burengesprekken, september 2024

Deelnemers: ca. 6 direct omwonenden.

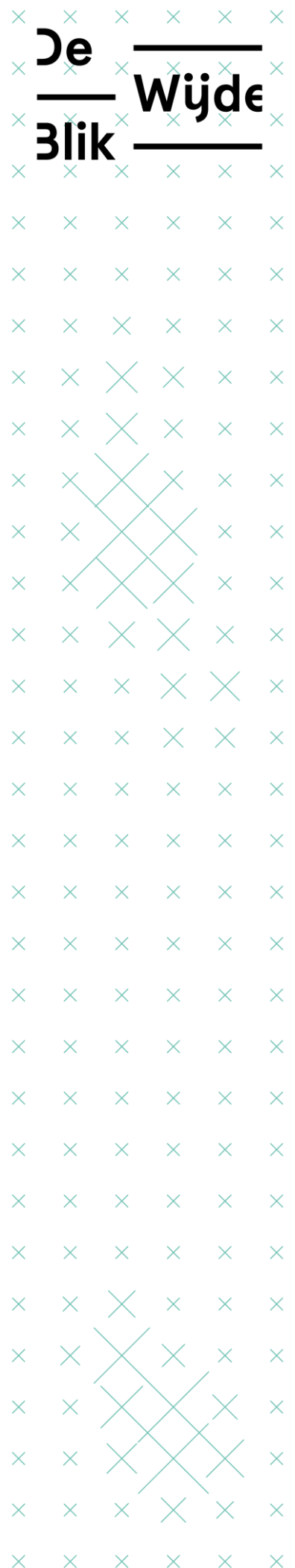
Tijdens de startbijeenkomst werd duidelijk dat per abuis een aantal directe overburen geen uitnodiging hadden ontvangen. Aangezien deze omwonenden de meeste impact ervaren van de bouwplannen, is afgesproken om hen in gesprek te gaan en een duidelijk beeld te krijgen van welke zorgen er leven. Er was geen online overleg, maar een fysiek gesprek op een externe overleglocatie. Bij beide overleggen waren Dalpha, de architect en een gespreksleider van De Wijde Blik aanwezig. Tijdens het laatste overleg liet de architect alvast de verder uitgewerkte impressies zien, die tijdens de tweede inloopbijeenkomst zouden worden gepresenteerd. Hoewel de gesprekken niet tot overeenstemming leidden, zorgden ze wel voor opheldering aan beide kanten: de omwonenden over de details van de plannen en Dalpha over de grootste bezwaren (hoogte en verlies van zon en uitzicht). Verslagen van de gesprekken staan in de bijlagen.

Inloopbijeenkomst 2, 21 oktober 2024

Deelnemers: ca. 28 personen.

Op maandag 21 oktober 2024 vond de tweede bijeenkomst plaats. De keuze viel weer op een inloopvorm, omdat er de vorige keer veel rust en tijd was om mensen te woord te staan en meningen uit te vragen. Met behulp van aanscherpingen uit de omgeving, was het ontwerp sinds de bijeenkomst van 4 juni verder uitgewerkt.





Dat betekent dat naast de volumes en contouren van het plan, nu ook de voorlopige invulling van de architectuur, materiaalgebruik en de vergroening zichtbaar zijn in het plan. Er kwamen naast bekenden ook nieuwe gezichten op de tweede bijeenkomst af, omdat het verspreidingsgebied van de tweede uitnodiging iets was uitgebreid. Het merendeel van de bezoekers reageerde positief op het ontwerp, hoewel de aanwonenden burens bij hun standpunt bleven dat de bebouwing te hoog wordt. Bezoekers lieten wederom hun aandachtspunten achter in gesprek en via de reactieformulieren. Het complete verslag met de reacties is terug te vinden in Bijlage B.



4. Belangrijkste resultaten

Hieronder volgt een *samenvatting* van de belangrijkste inbreng. Het zijn voornamelijk thema's die tijdens beide avonden vaker terugkeerden, of door veel deelnemers werden genoemd. De volledige input van deelnemers is te vinden in de verslagen van de bijeenkomsten, in de bijlage.

Complimenten voor de uitstraling

Er is veelal positief gereageerd op de architectuur en de uitstraling van de impressies van het ontwerp, ook door omwonenden met bedenkingen over de hoogte. Met name de vergroening en de setbacks werden gewaardeerd, omdat deze het gebouw minder massaal doen lijken. Bijna alle participanten onderschrijven dat er iets moet gebeuren aan het huidige staat van het pand en vinden het positief dat het wordt aangepakt. Ook de achterkant – aan de Achtersack – mag volgens bezoekers een opknapbeurt hebben qua uitstraling en sociale veiligheid.

Verwerkte inbreng

In de eerste versie van het ontwerp stond bij de linkergevel een groot raam ingetekend. Dit raam grenst aan de achterkant van de woningen aan de Gasthuislaan. In verband met **privacy en inkijk** spraken deze aanwonenden er hun zorgen over uit. Om die reden is het raam in die zijgevel aangepast naar een blinde muur, zodat inkijk bij de directe burens wordt voorkomen. Ook aan de voorkant van het pand is rekening gehouden met **privacy en inkijk**. In de verdere uitwerking zijn de verdiepingen met opzet niet op dezelfde ooghoogte ingetekend als de appartementen aan de overkant.

Tijdens de eerste bijeenkomst sprak het projectteam met mensen over **schaduwwerking** en het verlies van zon. In de uitwerking is luifel boven de galerij is met 1,2 meter verkort om schaduwwerking voor de burens aan de overkant van de Pynepoort wat te verminderen.

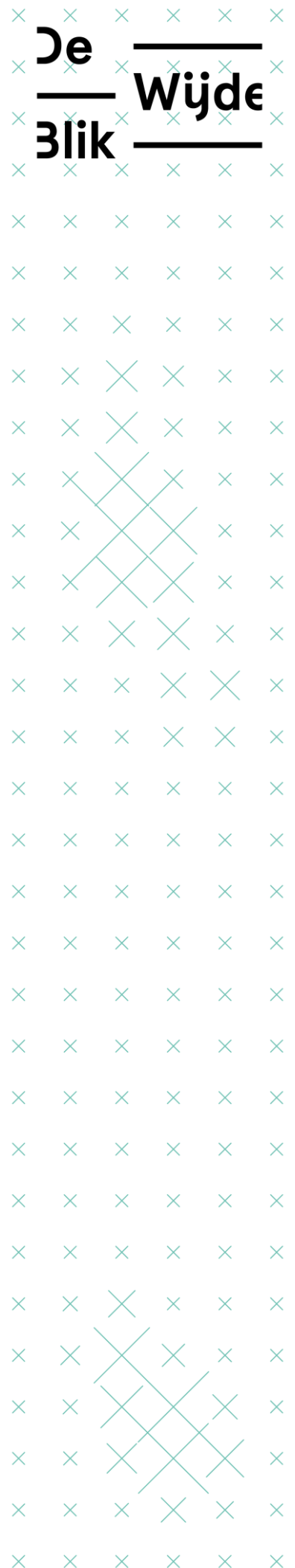
Niet of deels verwerkte inbreng

Zowel direct omwonenden als enkele participanten van buiten de buurt hebben hun zorgen geuit over de **bouwhoogte** (ca. 15 meter). Directe burens vrezen voornamelijk voor verlies van uitzicht en inkijk van nieuwe overburens. De anderen waren überhaupt kritisch op de verdichting in de historische binnenstad en pleitten voor bouwen aan de stadsrand. Tijdens de burengesprekken liet een deel van de aanwonenden blijken dat het verlagen van het ontwerp met één verdieping al een stuk zou helpen. Hoewel het niet mogelijk is om slechts één verdieping op te toppen in plaats van twee, heeft Dalphi onderzocht hoe de bouwhoogte zoveel mogelijk naar beneden kan worden gebracht. Door een andere constructieve oplossing voor de overgang tussen de optoppers en het bestaande gebouw, lijkt dat met enkele tientallen centimeters te lukken.

Overige aandachtspunten

Tijdens de eerste bijeenkomst was de toename van **parkeerdruk** een belangrijk thema. In de plannen is het echter zo geregeld dat er wordt ingespeeld op een jonge doelgroep, waarvan de verwachting is dat ze geen auto bezitten. Daarnaast krijgen nieuwe bewoners expliciet geen vergunning om hun auto buiten te parkeren. Het fietsparkeren wordt opgelost met een inpandige fietsenstalling. Tijdens de tweede bijeenkomst in oktober werden er geen nieuwe vragen meer gesteld over dit thema.

Over de **bouwlogistiek** was tijdens de tweede bijeenkomst nog niet alles duidelijk. Mensen vragen zich af hoelang de werkzaamheden gaan duren en hoe het bouwverkeer bij de Pynepoort gaat komen, aangezien de straten zo smal zijn. Door negatieve ervaringen met andere bouwprojecten in de buurt, zijn de zorgen over het bouwproces niet helemaal weggenomen. Wel heeft het projectteam meegegeven dat de bouwtijd korter zal zijn dan normaal, door de optopconstructie met prefab-elementen. Ook is er aangegeven dat het uitgewerkte plan met de precieze bouwlogistiek op een later moment wordt gedeeld en dat communicatie met de directe omgeving ook in de uitvoering de aandacht krijgt van initiatiefnemer Dalphi.



5. Vervolg

De komende periode gaat het projectteam verder met het aanscherpen en uitwerken van het plan naar een Definitief Ontwerp (DO), om uiteindelijk de omgevingsvergunning aan te vragen. Dit participatierapport wordt bij de stukken van de vergunning aangeboden.

De afspraak is gemaakt dat we de opgebouwde interesselijst op de hoogte blijven houden wanneer er vorderingen zijn. Tijdens de laatste bijeenkomst waren er bijvoorbeeld nog teveel onduidelijkheden om de bezoekers een concrete planning mee te kunnen geven.

6. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn terug te vinden op de projectpagina www.pynepoort2-16.nl.

- A. Verslag en informatiepanelen van bijeenkomst 1
- B. Verslag en informatiepanelen van bijeenkomst 2
- C. Verslag van burengesprek 1
- D. Verslag van burengesprek 2

