

Participatieplan

Kop van de Palamedesstraat

Inleiding

Dit participatieplan is opgesteld om inwoners en andere belanghebbenden actief te betrekken bij de herontwikkeling van het gebouw op de kop van de Palamedesstraat.

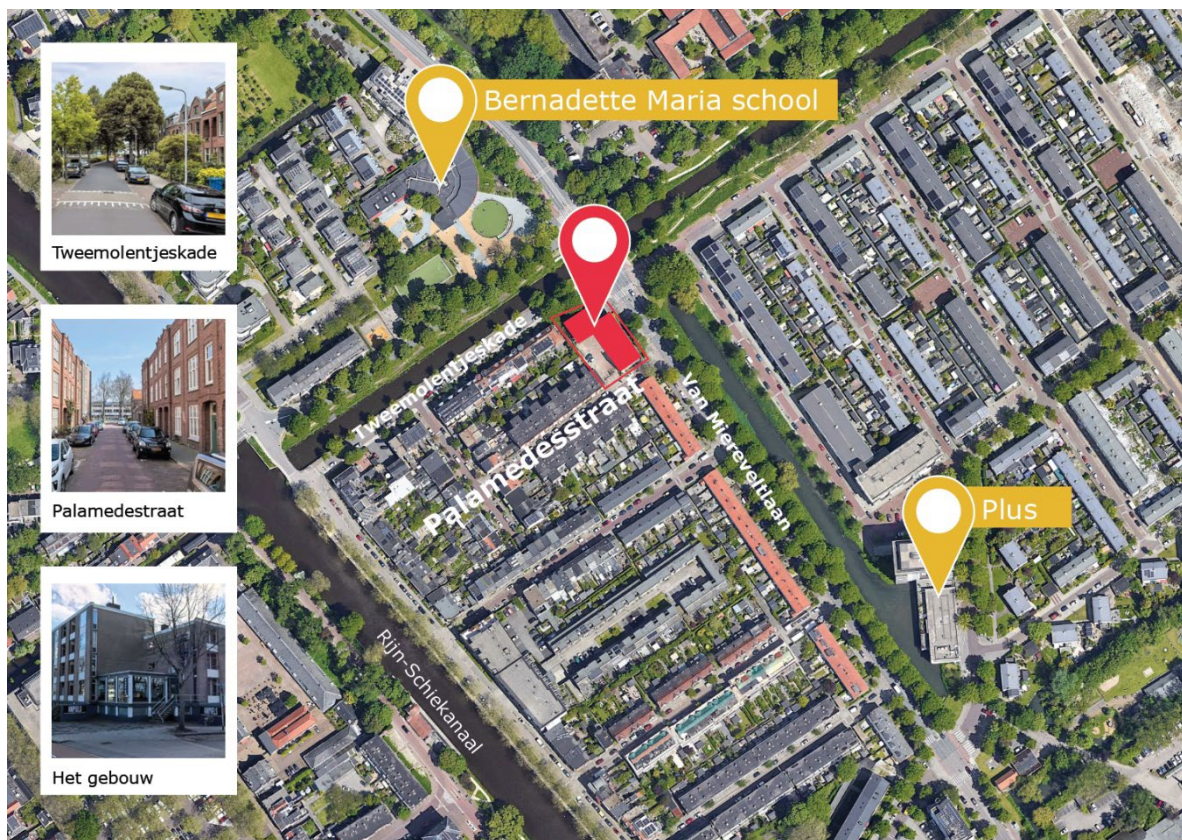
In dit plan leest u hoe we het participatieproces de komende tijd vormgeven. We leggen uit wat het vraagstuk en doel is, welke belanghebbenden er zijn, welk belang zij bij het project hebben en hoe we ze betrekken bij het vormgeven van de nieuwbouwplannen.

1. Wat is het vraagstuk?

Woonbron gaat het pand op de hoek van de Palamedesstraat, Van Miereveltlaan en Tweemolentjeskade in Delft herontwikkelen. Dit doet Woonbron in overleg met bewoners, omwonenden, andere belanghebbenden en de gemeente Delft.

De herontwikkeling houdt in dat het bestaande gebouw met 22 woningen gesloopt zal worden. In plaats daarvan komt er een appartementencomplex met circa 32-38 betaalbare huurwoningen. Dit plan wijkt af van het huidige omgevingsplan, waardoor afstemming met de gemeente en belanghebbenden nodig is.

Projectgebied



Invloed op de leefomgeving

Dit project heeft invloed op de leefomgeving van mensen die in het gebouw of in de directe omgeving wonen en werken. Enkele belangrijke punten zijn:

- De huidige bewoners hebben te maken met een verhuizing.
- In het gebouw bevindt zich een kapperszaak. De nieuwbouw heeft hier invloed op: het is nog niet bekend wat er met de kapperszaak gaat gebeuren.
- Het huidige en nieuwe gebouw liggen dicht bij de omliggende bebouwing.
- Het gebouw is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg en dient als een herkenningspunt voor bewoners en passanten. De plek vraagt om een ontwerp dat bijdraagt aan de beleving en identiteit van de buurt.
- Naar verwachting worden er 12 extra woningen toegevoegd ten opzichte van het huidige gebouw.
- Het nieuwe gebouw zal waarschijnlijk hoger worden dan het bestaande, wat effect kan hebben op onder meer zonlicht en uitzicht in de omgeving.
- Na afronding van de planvorming vinden er minstens 2 jaar sloop- en bouwwerkzaamheden plaats.

2. Wat is het doel van de participatie?

Het doel is om in overleg met bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden een passend plan te maken voor deze locatie. Door in gesprek te gaan, brengen we hun wensen, ideeën en zorgen in kaart en laten we deze meewegen in de planvorming.

Zo werken we aan een woonblok dat past bij de buurt - een plan dat zorgvuldig rekening houdt met verschillende belangen en hier een heldere afweging in maakt.

3. Wat vinden we belangrijk bij dit proces?

In het proces hanteren we de volgende uitgangspunten:

Heldere verwachtingen: voor alle deelnemers moet duidelijk zijn waar zij invloed op hebben en wat er met hun inbreng gebeurt.

Iedereen kan meedoen: bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden worden actief betrokken. Met toegankelijke en diverse participatiemiddelen zorgen we ervoor dat iedereen die wil, kan meedoen.

Herkenbare communicatie: het proces wordt zo ingericht dat het voor iedereen herkenbaar is. We zorgen voor goede informatievoorziening, blijven in gesprek en staan open voor zorgen en aandachtspunten.

4. Waarover gaan we in gesprek?

In de komende periode gaan we in gesprek over verschillende belangrijke thema's rondom de herontwikkeling.

De gemeente heeft hiervoor een Plan Uitwerkingskader (2025) opgesteld, waarin de kaders voor deze ontwikkeling staan. We voeren het gesprek met een open houding. Uiteindelijk nemen Woonbron en de gemeente de beslissingen, waarbij ze rekening houden met onder andere regels, beleid en budget. Binnen deze kaders bespreken we de volgende onderwerpen:

Bouwen met balans

- De uitstraling van het nieuwe woonblok.
- Hoe het gebouw past bij de omgeving, met aandacht voor bouwhoogte en de impact op omliggende gebouwen, zoals schaduw, privacy en windhinder.

Circulair denken, circulair bouwen

- De keuze voor duurzame materialen en energieopwekking om de impact op het milieu te verminderen. Bijvoorbeeld door materialen van het bestaande gebouw te hergebruiken.
- Ideeën over gedeelde voorzieningen, zoals opslagruimtes en deelmobiliteit.
- Slim omgaan met regenwater, bijvoorbeeld door waterdoorlatende bestrating, regentonnen of het hergebruik van opgevangen regenwater.
- De rol van groen in het plangebied, zoals groene parkeervakken en groene daken, om een prettige en klimaatbestendige woonomgeving te creëren.

Een herkenbaar en passend gebouw

- Hoe het gebouw een herkenbaar onderdeel van de buurt wordt en goed aansluit bij de omgeving.
- De toegangen tot het gebouw en de uitstraling van het omliggende groen.

Divers programma en efficiënt ruimtegebruik

- Hoe het gebouw aansluit op de woonbehoefte van zowel de bewoners als de omgeving.
- De invulling en efficiënt gebruik van parkeerruimte voor auto's en fietsen.
- De voorzieningen binnen en buiten het gebouw, zoals een eventuele commerciële ruimte of woon-werkwoningen.

5. Met wie gaan we in gesprek?

We willen het plan samen maken. Daarom kunnen bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden op verschillende manieren meedenken. Hieronder staat een overzicht van de partijen die betrokken worden:

- Bewoners
- Kapsalon Knipsels
- Omwonenden (Palamedesstraat, Van Miereveltlaan, Tweemolentjeskade, Elzenlaan)
- Mogelijke nieuwe bewoners
- Bernadette Mariaschool
- Maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de omgeving
- Gemeente Delft
- Woonbron

In een bredere straal om het plangebied heen worden inwoners geïnformeerd over deze ontwikkeling. Een uitgebreid overzicht van de belanghebbenden vindt u in de bijlage.

Rol van Woonbron

Als woningcorporatie is Woonbron de initiatiefnemer en ontwikkelaar van het plan. Woonbron organiseert en coördineert het participatieproces, faciliteert bijeenkomsten en zorgt voor een duidelijke verslaglegging. Het bestuur van Woonbron neemt ook een besluit over de herontwikkeling.

De rol van de gemeente

De gemeente werkt samen met Woonbron en heeft een informerende en toetsende rol. Tijdens de participatiebijeenkomsten geeft de gemeente uitleg over de besluitvorming: welke besluiten zijn al genomen, welke nog volgen, en waarom de gemeente deze ontwikkeling ondersteunt. De gemeente beoordeelt of het project aansluit bij bredere

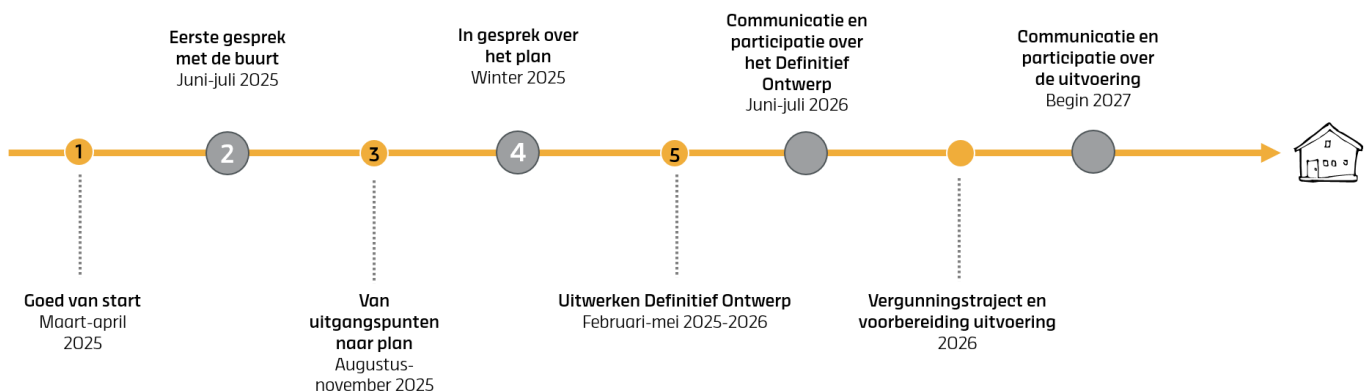
ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in de buurt, zoals parkeerdruk of politieke gevoeligheden. Daarnaast ziet de gemeente erop toe dat het participatieproces zorgvuldig en volgens de juiste procedures verloopt. Tot slot beslist de gemeente over de wijziging van het omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning.

6. Hoe en wanneer gaan we in gesprek?

De herontwikkeling van het woongebouw gebeurt in een aantal fasen. Eerst wordt een ontwerp gemaakt voor het gebouw. Daarna volgt het vergunningstraject en de uitvoering.

De komende maanden werken we in vijf stappen toe naar het ontwerp van het nieuwe woonblok. In deze stappen gaan we een aantal keer met de buurt in gesprek. Hieronder ziet u hiervan een tijdschema.

In het schema laten we ook de vervolgstappen zien. Deze werken we nu nog niet verder uit, omdat de planning hiervoor nog niet vaststaat. Zodra hier meer duidelijkheid over is, betrekken we de belanghebbenden hier actief bij.



Stap 1: Goed van start (maart-april 2025)

Het participatieplan wordt gemaakt en afgestemd tussen Woonbron en de gemeente. Verder start de voorbereiding voor de participatie- en communicatiemomenten.

Stap 2: Eerste gesprek met de buurt (juni-juli 2025)

In deze stap gaan we in gesprek met bewoners en omwonenden over wat zij belangrijk vinden voor dit plan. We bespreken de kaders en ambities en laten eerste schetsen zien.

Communicatie:

- Huis-aan-huisbrief omgeving en bewoners
- Via mail, Delft op Zondag (krant), posters, flyers en sociale media voor een bredere groep
- Inrichten webpagina op de website van Woonbron

Participatie:

- Huisbezoeken voor huurders met een vast contract van het gebouw (al afgerond) en kapsalon
- Digitale vragenlijst: Bewoners en omwonenden geven inbreng op diverse onderwerpen. We halen wensen, ideeën en aandachtspunten op.
- Inloopbijeenkomst: Bewoners en omwonenden zijn welkom om wensen, ideeën en aandachtspunten aan te dragen en hierover in gesprek te gaan.

Stap 3: Van uitgangspunten naar plan (augustus-november 2025)

Bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden hebben laten weten wat ze belangrijk vinden voor deze ontwikkeling. Dit wordt samengevat in een advies. De uitkomst wordt met Woonbron, de gemeente en de architect besproken. Er wordt een voorlopig ontwerp voor het gebouw uitgewerkt.

Stap 4: In gesprek over het plan (winter 2025)

In deze stap leggen we het voorlopig ontwerp voor aan de betrokkenen. We laten zien wat met de inbreng gedaan is en waarom. We bieden de betrokkenen de mogelijkheid om op het ontwerp te reageren.

Communicatie:

- Huis-aan-huisbrief omgeving en bewoners
- Via mail, Delft op Zondag (krant), posters, flyers en sociale media voor een bredere groep
- Via de webpagina

Participatie:

- Gesprekken bewoners
- Inloopbijeenkomst voor omgeving
- Indien gewenst: gezamenlijk gesprek met aantal partijen
- Online reageren op het plan

Stap 5: Uitwerken Definitief Ontwerp (winter 2025-2026)

Met alle nieuwe inbreng wordt een definitief ontwerp gemaakt. We maken op dat moment ook een plan voor het vervolgproces. Daarin beschrijven we hoe mensen geïnformeerd en betrokken worden bij het definitief ontwerp, het vergunningstraject en de uitvoering.

7. Communicatiemiddelen

We zorgen ervoor dat alle betrokkenen goed geïnformeerd zijn over het project. Dit doen we via verschillende communicatiemiddelen:

Specifieke groepen

- Email
- Telefoongesprek

Klein bereik

- Huis-aan-huisbrieven voor bewoners en de directe omgeving.

Groot bereik

- E-mail, krant en sociale media om een brede groep te bereiken.
- Posters en flyers op strategische plekken.
- De projectpagina van Woonbron met actuele informatie over het proces.
- Projectpagina van de gemeente Delft

Specifieke groepen benaderen we persoonlijk via een huis-aan-huisbrief, e-mail of telefoon. Zo zorgen we ervoor dat iedereen de kans krijgt om mee te denken. Daarnaast houden we een participatielogboek bij. Hierin leggen we met tekst en beeld vast wat belanghebbenden op verschillende momenten hebben gedeeld. Dit logboek wordt regelmatig bijgewerkt en is te vinden op de projectpagina van Woonbron. Zo kunnen deelnemers teruglezen waar hun inbreng terecht is gekomen. Het participatielogboek dient ook als onderbouwing van het participatieproces.

Kaart groot en klein bereik

Op de kaart staat aangegeven wie we willen bereiken: zowel het grote bereik als het kleine bereik.



Bijlage

In de bijlage vindt u een overzicht van de belanghebbenden en foto's van het gebied.

Foto's van het gebied



Figuur 1 Het gebouw dat herontwikkeld wordt



Figuur 2 Binnenplaats van het gebouw



Figuur 3 Palamedestraat



Figuur 4 Tweemolentjeskade



Figuur 5 Het gebouw en kapsalon dat wordt herontwikkeld

Tabel doelgroep, belang en middel

We betrekken iedereen binnen het afgebakende gebied (kaart groot en klein bereik) en de andere doelgroepen in de onderstaande tabel.

Doelgroep	Belang	Middel
Gebruikers/afnemers - Huidige bewoners (tijdelijk) - Huidige bewoners - Omwonenden - Bewoners Aan Het Verlaat - Bewoners Elzenlaan - Bewoners Van Miereveldlaan - Bewoners Van Brockhorststraat - Bewoners Palamedesstraat - Bewoners Tweemolentjesstraat - Kapsalon Knipsels - Vastgoedeigenaren	Een fijne leefomgeving behouden	Communicatie Huis-aan-huisbrieven E-mail Krant Sociale media Posters en flyers Projectpagina Woonbron Participatie Inloopbijeenkomst Online vragenlijst
Beïnvloeders - Lokale media - Bernadette Mariaschool - Ondernemersvereniging Vrijenban Wippolder - Verzorgingstehuis / Gezondheidscentrum GGZ - Winkeliersvereniging - Autobedrijf	Goed geïnformeerd worden	Communicatie E-mail Projectpagina Woonbron Participatie Inloopbijeenkomst Online vragenlijst
Beslissers - Raad van commissarissen (Woonbron) - Raad van bestuur (Woonbron) - Welstand (Gemeente Delft) - College van B&W - Omgevingsdienst - Hoogheemraadschap (watervergunning) - BBO (afdeling vergunningen) - Directie Woonbron - Gemeenteraad - Projectteam gemeente Delft	Toetsing en besluitvorming	Communicatie E-mail Projectpagina Woonbron Participatie Gesprekken en/of werkoverleggen