



Participatieverslag Van Marwijk Kooystraat 1-4

Juli 2024

Verslag van gesprekken en bijeenkomsten

}}} Tertium

Inhoudsopgave

Achtergrond	3
Participatieaanpak.....	4
1. Startworkshop.....	4
2. Persoonlijke kennismaking in de buurt.....	6
3. Buurtbijeenkomsten	7
4. Verzamelen van de reacties	8

Achtergrond

VMK wil de locatie aan de Van Marwijk Kooystraat 1-4 ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied op een stedelijke plint met voorzieningen. VMK wil daarbij het gebouw als eigenaar langdurig exploiteren en wil daarom als pionier bijdragen aan een levendige wijk.

Het nieuwe gebouw omvat ca. 17.100 m² (BVO) exclusief parkeren. Hierin zitten:

- Ongeveer 90 woningen
- 8.100 m² kantoor/ werkruimte en ca. 1.400 m² voorzieningen.

Inspira Development, de gedelegeerd ontwikkelaar, heeft Tertium gevraagd een participatieplan op te stellen en een informatiebijeenkomst voor de omgeving te organiseren.



Participatieaanpak

Om de omgeving te informeren en te betrekken bij de planvorming, hebben wij de volgende aanpak gehanteerd:

1. Startworkshop
2. Persoonlijke kennismaking in de buurt
3. Buurtbijeenkomsten
4. Verzamelen van de reacties

Wij beschrijven hieronder de verschillende stappen.

1. Startworkshop

Tijdens een startworkshop is besproken wat de belangrijkste aandachtspunten zijn in het participatietraject. Ook is besproken welke bewoners en organisaties in elk geval geïnformeerd en uitgenodigd moeten worden.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn belangrijk om in ogenschouw te nemen:

- **Verwachtingen:** De gemeente verwacht dat het gebied wordt ontwikkeld tot woon-werkgebied. Ondernemers en omwonenden in het gebied hebben mogelijk verwachtingen over het metrostation (verbeteren) en de doorstroom van verkeer (idem).
- **Emoties:** Woonbootbewoners aan de Duivendrechtsevaart hebben de afgelopen jaren gerechtelijke procedures gevoerd voor de legalisering van hun woningen. De initiatiefnemer wil graag persoonlijk contact opbouwen met deze burens en voor hen een betrouwbare buur zijn.
- **Rollen:** De ontwikkellocatie bevindt zich in een gebied met verschillende actoren. De gemeente Amsterdam is grondeigenaar en de beheerder van de wegen. De gemeente Ouder-Amstel is het bevoegd gezag. Veel vastgoedondernemers zijn bezig om het gebied te ontwikkelen en hebben verschillende belangen op het gebied van verkeer en bouwvolume. Het is belangrijk om tijdens de bijeenkomst te verhelderen wat wel en niet onder het VMK-project valt aan de hand van de kaart die hiervan beschikbaar is.

- **Lokale cultuur:** Het project en de planning van bijeenkomsten voor ondernemers moeten rekening houden met zowel het ritme van ondernemers en werknemers in het gebied, als van de bewoners.
- **Invloed voor omgeving:** De initiatiefnemers hebben in dit stadium een aantal vragen aan de omgeving:
 - (1) op welke manier willen zij worden geïnformeerd?
 - (2) Zijn er eerste ideeën over het soort wijk dat gaat ontstaan en de voorzieningen die daarbij passen?
 - (3) Hoe ziet de omgeving de toekomstige verkeerssituatie?
 - (4) Welke andere boodschap willen zij nog kwijt?
- **Projectsolidariteit** kan worden bevorderd door transparant en helder te zijn, actief de omliggende ondernemers en omwonenden te benaderen en aan te geven wat het plan is en dat het nog wel even duurt voordat het is verwezenlijkt.

Doelgroepen

In de omgeving van het project onderscheiden we de volgende doelgroepen:

- **Buurtbewoners** (met name de bewoners van de woonboten)
- **Ondernemers en werknemers in de directe omgeving van het plangebied**
- **Belangenverenigingen** zoals Stichting Vrienden van Duivendrecht en ondernemersverenigingen
- **Andere grondeigenaren en initiatiefnemers** van naburige percelen.
- **Woningcorporatie** Eigen Haard



2. Persoonlijke kennismaking in de buurt

Na de startworkshop heeft de initiatiefnemer zelf contact opgenomen met bewoners en ondernemers in de omgeving om hen over het ontwikkelplan te informeren. Er zijn afspraken gemaakt met:

- 2 buurtbewoners
- 2 ontwikkelaars van de aangrenzende kavels
- 3 ondernemers uit de directe omgeving
- Woningcorporatie Eigen Haard

De gesprekken verliepen in zeer goede sfeer en leverden de volgende inzichten op:

- Het plangebied bevindt zich niet in de directe omgeving van de woonbootbewoners, dus zij vermoeden weinig impact van het project. Zij vinden het prettig om op de hoogte gehouden te worden. Als aandachtspunt wordt de verkeersdoorstroming benoemd.
- De ontwikkelaars van aangrenzende panden geven aan waar nodig graag gezamenlijk op te trekken om de plannen op elkaar af te stemmen. Sommigen geven aan blij te zijn met de plannen van de Van Marwijk Kooystraat 1-4 omdat het goed is voor de ontwikkeling van de hele buurt.
- Ondernemers uit de directe omgeving blijven graag goed op de hoogte.
- De woningcorporatie staat open voor verdere samenwerking, eventueel met gelijktijdige ontwikkelingen. Hiervoor wordt op termijn een vervolgspraak ingepland.

3. Buurtbijeenkomsten

Op dinsdagavond 2 juli 2024, 17:00-20:00, is een eerste buurtbijeenkomst georganiseerd. Bewoners en ondernemers in de buurt zijn uitgenodigd door middel van ongeveer 100 ansichtkaarten (zie hieronder) die bij de woonboten en bedrijven in de directe omgeving zijn verspreid. Daarnaast zijn bewonersorganisaties en bedrijven ook per mail op de hoogte gebracht van de bijeenkomst.

Enkele dagen voor de bijeenkomst bleek het Nederlands voetbalelftal een EK-wedstrijd te moeten spelen om 18u ten tijde van de bijeenkomst. Besloten is om een week later nog een bijeenkomst te houden.

In totaal bezochten 16 mensen de bijeenkomsten, waaronder bewoners, ondernemers en vertegenwoordigers van bedrijven uit de directe omgeving, raadsleden en een vertegenwoordiger van de werkgroep openbare ruimte van welzijnsorganisatie Coherente. Door middel van een aantal panelen werden het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en de ambities op het gebied van groen en duurzaamheid gepresenteerd. De ontwikkelaar, architect, constructeur en gemeente waren aanwezig om een toelichting te kunnen geven. Deelnemers kregen bij binnenkomst een formulier uitgereikt waarop zij een reactie konden achterlaten.

Voor buurtbewoners/ondernemers die geen gelegenheid hadden om naar de bijeenkomst te komen is [een kort filmpje](#) gemaakt dat samen met een PDF van de panelen naar een aantal geïnteresseerden is verstuurd.



4. Verzamelen van de reacties

Basishouding

De reacties zijn in de basis positief. Dat de buurt zich gaat ontwikkelen, is al langer bekend. Dit biedt ook een kans om het leuker en gezelliger te maken. De plannen lijken goed doordacht.

“Goed dat er ontwikkelingen zijn in de buurt. Ik zit hier al 20 jaar en heb de buurt zien veranderen. We wisten dat we weg moesten dus het is prima dat dat nu eraan komt.” – ondernemer in het pand aan de VMK 1-4.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten worden benoemd:

1. Veiligheid

Het gaat om een gebied in transitie (van bedrijventerrein naar woon/werkgebied). Deze overgang brengt wellicht periodes van (tijdelijke) leegstand met zich mee. In de omgeving van het plangebied moet het onderwerp veiligheid en het gevoel van veiligheid daarom aandacht krijgen. Bedrijven rondom het plangebied verwachten juist dat de ontwikkeling gaat leiden tot meer sociale veiligheid in het gebied.

“Het ziet er goed uit, maar zorg dat sociale veiligheid wordt meegenomen in de plannen in samenwerking met de gemeente. Hier komt een nieuw woongebied en de eerste jaren zal dit wellicht een lagere sociale veiligheid hebben.”

2. Verkeersdoorstroming

Met name ter hoogte van de wasstraat is de doorstroming van auto's een punt van aandacht als het drukker wordt door alle ontwikkelingen in de omgeving.

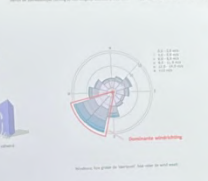
3. Uitstraling van het gebouw

Enkele deelnemers geven aan dat het aanzicht van het gebouw belangrijk is, ook vanaf grotere afstand, zeker gezien de hoogte van het gebouw.



stedebouwfysica

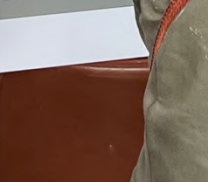
Wanneer wordt een gebouw of gebied als 'stedebouwfysica' beschouwd? Dit hangt af van de context en de vraagstelling. Het gaat om de fysieke omstandigheden die ontstaan door de aanwezigheid van gebouwen en hoe deze de omgeving beïnvloeden.



Schaduwwerking



De hoogte van gebouwen heeft een directe invloed op de schaduwwerking. Hogere gebouwen werpen langere schaduwen, wat kan leiden tot minder zonlicht op de straat en in de binnenplaatsen.



ARUP