

Inspiraak herontwikkeling voormalige Boterfabriek Batava 2 oktober 2019

Geachte leden van de Raad. Mijn naam is Maurice Delpeut van projectontwikkelaar MWPO (www.mwpo.nl). Ik spreek in als eigenaar-ontwikkelaar van de van de voormalige Boterfabriek gelegen aan de Weurtseweg en de Voorstadlaan op de kop van het Waalfront.

Als projectontwikkelaar houden wij ons bezig met hoogwaardige binnenstedelijke herontwikkeling van locaties en gebouwen met een verhaal. De Boterfabriek is daar een voorbeeld van. Al meer dan 15 jaar is er sprake van leegstand (cq. leegstandbeheer) en die periode heeft het (deels monumentale) gebouw geen goed gedaan. Nu is het ons inziens het moment om de handschoen op te pakken.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling:

Door de gemeente zijn na overleg met de omwonenden beleidsmatige en stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Voorbeelden hiervan zijn onder andere:

- Behouden van het monumentale deel de Boterfabriek (het nu witte deel).
- Substantieel aandeel woningaanbod in de middenhuur.
- Toepassen van duurzaamheid in het plan.

De uitgangspunten heb wij begin februari ontvangen van de gemeente en zijn het vertrekpunt geweest voor onze planontwikkeling.

Ons plan in het kort:

Dit is wat lastig onder woorden te brengen zonder beeld maar ik zal het toch proberen:

- Behoud van het monumentale deel van de Boterfabriek
- Kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwvolumes passend qua maat en schaal in de omgeving
- Verbinden van het Krayenhoffpark met een nieuw aangelegd park op het achtergelegen perceel van het OBW (nu verwilderd en haast ontoegankelijk groen) zodat per saldo openbaar groen wordt toegevoegd door het plan
- Het toevoegen van een doorwaadbare, sociale plek voor nieuwe bewoners en huidige omwonenden met zelfs een klein stukje extra buurtvoorziening/buurthuis aan het park

De plannen hebben wij naast overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente met architect en landschapsarchitect verder vorm gegeven. Binnen voornoemde uitgangspunten.

Ik wil u graag kort meenemen in het traject dat wij als projectontwikkelaar tot nu toe hebben gehad en nog gaan doen met name als het gaat om het betrekken van omwonenden bij de uitwerking van de plannen.

Inloopavond:

Vooraf: Wij zijn als projectontwikkelaar gewend om in een zo vroeg mogelijk stadium omwonenden te informeren over onze plannen om zo draagvlak te creëren en participatie te bewerkstelligen.

Daarbij vind ik het persoonlijk niet correct als omwonenden plannen “uit de krant” moeten vernemen. Wellicht ten overvloede: een inloopavond zoals deze heeft geen status in het kader van de bestemmingsplan- of vergunningsprocedure, dit komt later in het proces.

Per brief hebben wij ca. 450 adressen uitgenodigd om kennis te nemen van onze eerste schetsen. Onze eerste schetsen hebben wij tijdens een inloopavond op 4 juli in Brebl (in het Honigcomplex) getoond aan omwonenden, wij schatten dat de opkomst ca. 100 tot 125 personen bedroeg. Omwonenden konden zich persoonlijk laten informeren door bijvoorbeeld de architect, de landschapsarchitect of door mij of een van mijn collega's over de eerste schetsen. Reacties waren overwegend positief(kritisch) en opbouwend. Ook de reacties die bewoners achterlieten op het daarvoor bestemde bord zijn waardevol voor de verdere planuitwerking.

Voorafgaand aan deze inloopavond, waar we met ons team met spanning naar uitkeken omdat dat het moment is waarmee je met je eerste plannen naar buiten komt, was onderling afgestemd dat we binnen het redelijke openstaan om elke suggestie serieus te onderzoeken. Dat was toen de boodschap en is nog steeds de boodschap.

Keukentafelgesprekken naar aanleiding van de inloopavond:

In voornoemde uitnodiging was aangegeven dat als iemand niet de naar inloopavond kon of wilde komen of sowieso een persoonlijk gesprek wenste, hiervoor contact met ons kon worden opgenomen.

Tot op dit moment hebben de omwonenden van ca. 10 adressen hier gebruik van gemaakt. Ook deze gesprekken verliepen overwegend positief en opbouwend. Er werden vragen of denkrichtingen (voor)gesteld die we nader zullen onderzoeken en tijdens de volgende inloopavond of volgend keukentafelgesprek nader zullen toelichten.

Hoe zien ons proces er verder uit:

Op dit moment werken we, met de vragen en opmerkingen uit de eerste inloopavond en de keukentafelgesprekken in de hand, aan de verdere uitwerking van onze plannen en streven wij ernaar om in december een tweede inloopavond met aansluitend een tweede ronde keukentafelgesprekken te houden.

Daarna volgt de verdere planuitwerking met een derde inloopavond. De derde inloopavond zal wel een formele status hebben om dat deze dan naar alle waarschijnlijkheid deel zal uitmaken van de bestemmingsplanprocedure.

Tot slot:

Ik snap dat de herontwikkeling van de locatie van de Boterfabriek vanuit het verleden beladen is en dat wij uiteindelijk niet iedereen tevreden kunnen stemmen.

We gaan heel ver mee met de wensen van de omwonenden en de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente:

- Behoud monumentale deel Boterfabriek
- Toevoegen openbaar groen en behoud (cq. onderzoek naar verplaatsen) van waardevolle bomen.
- Wijkontmoetingspunt realiseren
- Substantieel aandeel woningaanbod in de middenhuur.

Tel daarbij op de benodigde bodemsanering van beide percelen dan hangt daar een bepaald prijskaartje aan wat terugverdiend moet worden door de realisatie van een bepaald bouwvolume.

Wij willen uw Raad vragen onze plannen voor de voormalige Boterfabriek te beoordelen op kwaliteit op het moment dat wij samen met het College zover zijn: op het moment dat u stemt om het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Dank voor uw aandacht.