



ons kenmerk 26.125167
Portefeuillehouder L.I. Bentvelzen
J.J. Finke

De Raad

Beleidsthema
Leefomgeving

Doel raadsinformatiebrief
Informeren door college

Betreft IOK Geestbrugkade 32-37

Datum

1. Inleiding

De gemeente is inmiddels 2,5 jaar in gesprek met Erven D.J. Lucas B.V. over de herontwikkeling van de locatie Geestbrugkade 32–37. Een groot deel van de panden staat momenteel leeg en bevinden zich in een verouderde staat. Daarnaast kent het binnenterrein een onaantrekkelijke en volledig verharde inrichting. De sterk vervuilde bodem onder de panden is spoedeisend verklaard door de Provincie. Een herontwikkeling biedt kansen om zowel de ruimtelijke kwaliteit als het woon- en leefmilieu op deze locatie aanzienlijk te verbeteren. Dit is alleen mogelijk als de bodemvervuiling wordt gesaneerd.

De voorliggende intentieovereenkomst is het resultaat van het tot nu toe gevoerde vooroverleg. In deze toelichting worden de belangrijkste afwegingen die in dit traject zijn gemaakt op hoofdlijnen toegelicht.

2. Kern informatie

Urgentie sanering

De eigenaren komen in aanmerking voor een rijksbijdrage voor bodemsanering. Deze regeling is inmiddels opgeheven. Daarom moet sanering vóór 1 januari 2030 zijn afgerond om de subsidie te kunnen ontvangen. Omdat het traject naar verwachting circa vier jaar duurt, moeten de werkzaamheden uiterlijk 2026 starten. De voorbereiding en uitvoering kunnen echter pas beginnen zodra er duidelijkheid is over de planontwikkeling.

Op 18 januari 2024 heeft een verkennende omgevingstafel plaatsgevonden. Op basis van de uitkomsten hiervan is een conceptgebiedspaspoort opgesteld, waarin de verschillende belangen zijn vertaald naar randvoorwaarden voor de verdere planontwikkeling. Eén van deze randvoorwaarden was het uitvoeren van een cultuurhistorisch onderzoek naar de aanwezige bebouwing.

Huidige panden en cultuurhistorie

De resultaten van dit cultuurhistorische onderzoek hebben geleid tot een bewuste afweging tussen cultuurhistorische waarde en technische/ruimtelijke haalbaarheid m.b.t. sanering van de bodem:

- De loodsen van de voormalige Zwitsersche wasinrichting zijn als zeer waardevol aangemerkt. Vanwege de noodzakelijke sanering en de functionele inpassing is volledig behoud echter niet mogelijk, behalve voor de sheddaken. De hoofdstructuur blijft behouden en hergebruik vindt plaats als parkeervoorziening.
- De Compagnie (voormalige margarinefabriek) heeft ondanks een beperktere cultuurhistorische waarde, een beeldbepalende betekenis voor de Geestbrugkade. De bouwstructuur biedt mogelijkheden om het voorste deel van dit pand te behouden. Dit vraagt enige flexibiliteit tijdens de sanering.

- Het voormalige kantoor van de Zwitsersche wasinrichting kan niet behouden blijven vanwege bouwfysische beperkingen en de onmogelijkheid om de benodigde sanering uit te voeren. In het nieuwe ontwerp wordt hiernaar verwezen door middel van hergebruik van materialen en door aansluiting te zoeken bij de architectuur, maat en uitstraling van de bestaande bebouwing.

Daarnaast wordt in de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de nieuwbouw de cultuurhistorie van de locatie geïnterpreteerd, onder meer door variatie in korrelgrootte en een architectuur die aansluit bij het industriële karakter van de plek. Hiermee wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de Geestbrugkade te behouden en te versterken.

3. Planschets met beoogd programma

Op basis van de resultaten en de technische mogelijkheden voor sanering met (deels) behoud van panden ligt er nu een planvariant met behoud van de Compagnie (nummer 32). De voormalige Zwitsersche Wasinrichting en de Margarinefabriek vormen de inspiratiebron voor het voorgestelde gevelbeeld aan de kade. Daarnaast wordt een letterlijke verwijzing naar de gevel van de Zwitsersche opgenomen in de vormgeving van de nieuwbouw. Voorliggende planschets voorziet tevens in het behoud van een groot deel van de bestaande industriële sheddaken (nummer 37) voor het (buiten beeld) parkeren op het binnenterrein.

Het beoogde programma van deze variant is indicatief en kan in de verdere planuitwerking nog wijzigen. Daarnaast is de variant nog in beoordeling en vraagt deze nader onderzoek naar de haalbaarheid op het gebied van stedenbouw, landschap en ruimtelijke inpassing.



Figuur 1- impressie uit het principeverzoek

In de planschets wordt uitgegaan van 113 woningen. Het woningaanbod is gevarieerd en bestaat uit appartementen van circa 50 m² tot 100 m² GBO, maisonnettes van circa 130 m² GBO en grondgebonden en levensloopbestendige hofwoningen. Circa 66% van de woningen is beoogd in het betaalbare segment. Het aandeel sociale huur bedraagt in het principeverzoek 26%, waarbij de bestuurlijke voorkeur uitgaat naar overdracht van deze woningen aan een woningcorporatie. De haalbaarheid hiervan dient echter nog te worden vastgesteld. Daarnaast wordt 40% van de woningen gerealiseerd in het middensegment. Het gebouw 'De Compagnie' blijft met circa 450 m² behouden; het later toegevoegde achterdeel wordt gesloopt. De Compagnie kan worden hergebruikt voor maatschappelijke/commerciële functies of woonfuncties met een mogelijk wijkgerichte rol. Op de kop van de nieuwe parkstraat kan circa 100 m² GBO worden ingevuld voor een maatschappelijke of commerciële functie.

4. Gevolgen en/of vervolgtraject

Met de ondertekening van de IOK wordt de huidige planschets als kansrijk beoordeeld. Deze beoordeling is onder voorbehoud van de uitkomsten van het participatietraject en de nadere uitwerking op de eerder genoemde onderwerpen. Tevens wordt ingestemd met het verder uitwerken van de haalbaarheid in een (definitief) gebiedspaspoort, inclusief participatie. Het gebiedspaspoort zal eind dit jaar aan uw raad worden voorgelegd voor vaststelling.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen