

Verslag

Verslag inloopbijeenkomst Balistraat 104 3 juli 2024

Op woensdag 3 juli hield de Lutherse Diaconie, eigenaar van Balistraat 104, een inloopbijeenkomst over de herontwikkeling van het gebouw. Buurtbewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden waren tussen 19.30 en 21.00 uur welkom in het oude politiebureau. Daar konden ze het voorlopig ontwerp voor het woonhof zien en hun aandachtspunten, wensen en ideeën delen. Het projectteam was aanwezig om met bezoekers in gesprek te gaan en vragen te beantwoorden. In totaal bezochten ongeveer 65 mensen de bijeenkomst.



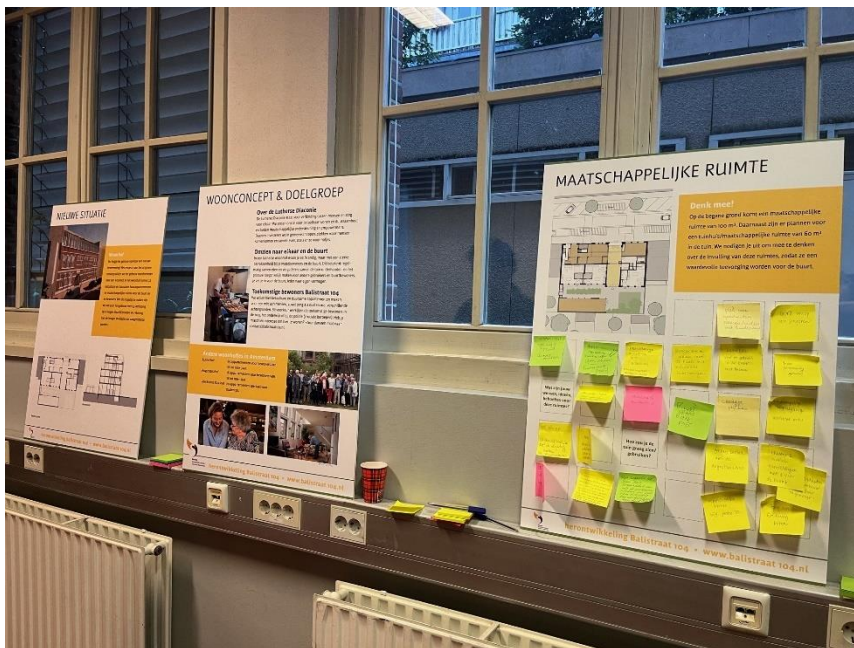
Opzet van de bijeenkomst

In een aantal ruimtes van het oude politiebureau stonden informatieborden. Hierop zagen bezoekers hoe de Balistraat 104 is veranderd door de jaren heen. En konden ze lezen over het plan van de Lutherse Diaconie om hier een woonhof te maken met 22 woningen en maatschappelijke ruimte voor de buurt en bewoners. Op verschillende informatieborden zagen bezoekers het ontwerp en de nieuwe indeling van het gebouw. Ook was er informatie te vinden over het woonconcept (wat is een woonhof?) en de doelgroep (toekomstige bewoners). Tot slot waren er informatieborden over de planning, bouw, participatie en communicatie rondom het project.

Verslag

In de ruimte lagen post-its waarop bezoekers reacties, ideeën, wensen en aandachtspunten konden schrijven. Ook konden zij in gesprek met het projectteam (de Lutherse Diaconie, ontwikkelaar en architecten). Hiernaast konden bezoekers een reactieformulier invullen.

De informatieborden vindt u [hier](#). Een overzicht van de opgehaalde reacties en gestelde vragen (en antwoorden) vindt u in dit verslag.



Samenvatting van de reacties

Tijdens de bijeenkomst ontving het team veel enthousiaste en positieve reacties op de plannen en het ontwerp. Bezoekers vinden het idee van een woonhof met betaalbare huurwoningen en maatschappelijke ruimte voor de bewoners en de buurt een mooi initiatief en een goede invulling van het pand. Het plan om mensen met een cruciaal beroep (zorg, onderwijs, politie) voorrang te geven op een woning wordt gewaardeerd.

Er zijn veel ideeën en wensen gedeeld voor de invulling van de maatschappelijke ruimte, zowel door buurtbewoners als mogelijke aanbieders. Enkele gehoorde ideeën zijn een plek om rustig huiswerk te kunnen maken, een open atelier en een spreekuur voor laagdrempelige zorg of juridisch advies (zie voor meer de post-its verderop in dit verslag).

Naast geïnteresseerden voor de plannen en de toekomstige maatschappelijke ruimte, waren er ook veel mensen aanwezig met interesse in een woning. Zowel uit de straat of directe omgeving als

Verslag

uit andere delen van de stad. Zij waren benieuwd naar het woningaanbod, de voorwaarden waaraan toekomstige bewoners moeten voldoen en de planning. De woningen zijn tussen de 26 en 60 m². Sommige bezoekers adviseerden om ook een paar grotere woningen te maken voor gezinnen.

Er zijn ook een aantal zorgen en aandachtspunten gedeeld door directe burens van het pand. Zo heeft de voorgenomen ophoging van het gebouw effect op het uitzicht van de overburen. En maakt een aantal directe burens zich zorgen over bouwoverlast en eventuele schade aan hun huis door werkzaamheden. Een aandachtspunt is dat het binnenterrein volgens burens erg gehorig is. Zij zijn bang voor overlast vanuit de tuin en verzoeken het team om hier rekening mee te houden. Tot slot is een aandachtspunt voor enkele directe burens dat hun tuin aan het containergebouw grenst. Zij willen graag weten wat hiervoor in de plaats komt, zowel qua bebouwing als erfafscheidingen.

Vervolg

Eind dit jaar nodigen we geïnteresseerden uit om op basis van de wensen en ideeën van de omgeving, toekomstige bewoners en initiatiefnemer de plannen voor de maatschappelijke ruimte, binnen en buiten, verder uit te werken. Over de zorgen en vragen van directe burens over bouwoverlast en werkzaamheden gaan we later in het proces verder in gesprek, zodra meer zicht is op de uitvoering en planning.

Gestelde vragen & antwoorden

Plan en ontwerp

Wat is jullie plan voor het gebouw?

De Lutherse Diaconie is sinds december 2022 eigenaar van het voormalige politiebureau Balistraat 104. Wij zijn van plan om dit pand, met respect voor het originele ontwerp, te transformeren naar een woonhof met 22 betaalbare en duurzame huurwoningen en maatschappelijke ruimte op de begane grond voor zowel de buurt als bewoners. Om dit mogelijk te maken zijn we van plan het gebouw op te hogen met 1,5 verdieping. Daarbij houden we rekening met de hoogte en diepte van de aangrenzende panden.

Gaan jullie de buitenkant van het gebouw veranderen?

Ons uitgangspunt is om zoveel mogelijk van het bestaande gebouw te behouden. Aan de straatzijde worden alleen de voor extra daglicht noodzakelijke gevelopeningen toegevoegd. Aan de tuinzijde gaan we raamopeningen toevoegen en de bestaande ramen in hoogte verplaatsen. Op de begane grond wordt tegenover de hoofdentree, aan de tuinzijde, een grote opening gemaakt om een doorzicht tussen

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wĳde Blik

de straat en de tuin te creëren. Hiernaast zijn we van plan het gebouw op te hogen met 1,5 verdieping. Daarbij houden we rekening met de hoogte en diepte van de aangrenzende panden.

Mogen jullie het gebouw wel ophogen met 1,5 verdieping?

De ophoging van het gebouw zoals opgenomen in het Voorlopig Ontwerp past qua hoogte niet binnen de huidige kaders van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Omdat een wijziging van het omgevingsplan nodig is voor de ophoging heeft afgelopen jaar overleg met de gemeente plaatsgevonden. De ophoging is stedenbouwkundig bekeken en onder een aantal voorwaarden is de stedenbouwkundige bereid hier positief richting het bestuur op te adviseren. De nieuwe hoogte is niet ongebruikelijk in deze straat. De gevolgen voor bezonning en schaduw zijn gering. De gevolgen voor het uitzicht van sommige omwonenden is wel groot. Al deze aspecten zullen in de definitieve aanvraag nogmaals zorgvuldig gewogen worden. Als de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt gedaan kunnen belanghebbenden volgens de gebruikelijke procedure hierop reageren.

Verder zijn een zorgvuldig afgestemde materialisatie en kleur van belang zodat de ophoging ook in architectonische zin goed aansluit. De toets hiervoor zal door de Commissie omgeving kwaliteit plaats vinden (voorheen Welstand).

Wat komt er op de begane grond?

Aan de voorzijde komen de gebouwentree en maatschappelijke ruimte van ca. 100 m² voor zowel de buurt als bewoners. Aan de tuinzijde komen drie woningen. Tegenover de hoofdentree wordt een grote opening gemaakt waardoor er een doorzicht ontstaat naar de tuin. In de tuin wordt op de huidige locatie van het containergebouw een kleiner tuinhuis (ca. 60 m²) gerealiseerd dat ook als maatschappelijke ruimte wordt ingezet.

Waar gaan de bewoners hun fiets parkeren?

We zijn in overleg met de gemeente om te onderzoeken of hiervoor een deel van de parkeerplekken die bij het gebouw horen (voorheen in gebruik door politie) kunnen worden gebruikt. Door het fietsparkeren buiten op te lossen in plaats van in het gebouw, kunnen we een grotere maatschappelijke ruimte creëren. Buurtbewoners kunnen ook gebruikmaken van deze fietsparkeerplekken.

Komt er een kelder of souterrain?

Er is al een kleine kelder t.b.v. installaties. Deze kelder blijft behouden met dezelfde functie.

Komt er een lift in het gebouw?

Ja, er komt een lift in het gebouw.

Verslag

Woningen en toekomstige bewoners

Hoeveel woningen komen er in het gebouw? En hoe groot zijn deze?

In het voorlopig ontwerp zijn 22 woningen ingetekend: 4 maisonnettes/entresolwoningen (ca. 40 – 60 m²) en 18 appartementen (1 van ca. 26 m² en 17 van ca. 35 – 48 m²).

Maken jullie sociale huurwoningen? Wat worden de huurprijzen?

Het grootste deel wordt sociale huur. Mogelijk vallen de grotere appartementen in de middenhuur. De definitieve huurprijzen worden later bekend.

Is het nog mogelijk om een paar grotere woningen te maken voor gezinnen?

Dit wordt onderzocht. Door de structuur van het bestaande gebouw in combinatie met de haalbaarheid van het plan (sociale huurwoningen maken in een kostbaar pand) lijkt dit geen voor de hand liggende keuze.

Wie zijn de toekomstige bewoners?

We maken betaalbare huurappartementen voor een mix aan mensen, zowel jong als oud en met verschillende achtergronden. Bij voorkeur werk(t)en de toekomstige bewoners in de zorg, het onderwijs of bij de politie. Alle bewoners delen de bereidheid om naar elkaar en de buurt om te zien. Als er buurtbewoners zijn met interesse om hier te wonen, horen we dat graag.

Hoe kan ik laten weten dat ik interesse heb om hier te wonen?

Geïnteresseerden kunnen een mailtje sturen naar contact@balistraat104.nl. Tijdens de bijeenkomst konden bezoekers interesse aangeven op het reactieformulier.

Zijn er bepaalde voorwaarden of eisen waar je aan moet voldoen om hier te wonen?

Dit is nu nog niet bekend. Geïnteresseerden zullen we hier op een later moment over informeren.

Hoe worden toekomstige bewoners geselecteerd? Is er een commissie die naar de motivatie kijkt van mensen die hier willen wonen?

De woningen worden toegewezen door de Diaconie. Geïnteresseerden zullen we hier op een later moment verder over informeren.

Maatschappelijke ruimte en tuin

Wat zijn jullie plannen voor maatschappelijke ruimte?

De
Wijde
Blik

Verslag

De invulling van de maatschappelijke ruimte bepalen we graag in overleg met de buurt en toekomstige bewoners. We vinden het belangrijk dat de maatschappelijke ruimte een waardevolle toevoeging is aan de buurt / het huidige aanbod. Tijdens de bijeenkomst zijn er veel ideeën en wensen gedeeld.

Kan ik nog een idee met jullie delen of verder meedenken over de invulling?

Dit kan door een mail te sturen naar contact@balistraat104.nl.

Wie gaat er straks over de maatschappelijke ruimte?

De Diaconie zal met de toekomstige woongemeenschap het gebouw inclusief de gemeenschappelijke ruimtes beheren en programmeren (welke activiteiten, wanneer, etc.). De Diaconie stelt voor de lange termijn een medewerker beschikbaar die het eerste aanspreekpunt voor bewoners, gebruikers en buurtbewoners.

Wat zijn jullie plannen voor de tuin?

De tuin is nu volledig betegeld en grotendeels volgebouwd. We willen de tuin vergroenen en het grote containergebouw vervangen door een kleiner tuinhuis met maatschappelijke functie. De invulling van de tuin en het tuinhuis bepalen we graag in overleg met de toekomstige bewoners/gebruikers en buurt.

Gaan wij overlast krijgen van de maatschappelijke ruimte / tuin?

Dat is uiteraard niet de bedoeling, ook de toekomstige bewoners van het woonhof hebben hier geen baat bij. Ons doel is een maatschappelijk programma creëren dat iets toevoegt aan de buurt. Bij het bepalen van de invulling van de maatschappelijke ruimte en tuin zullen we rekening houden met de gehorigheid. De tuin zal waarschijnlijk niet vrij toegankelijk worden, maar alleen toegankelijk zijn bij bepaalde activiteiten.

Bouw

Gaan wij als buurt / directe burenen overlast ervaren van de werkzaamheden? Hoe gaan jullie ervoor zorgen dat het te verdragen is?

Bouwoverlast kunnen we niet voorkomen, maar we gaan ons best doen om dit tot een minimum te beperken. Dat doen we o.a. door een aannemer te selecteren die ervaring heeft met bouwen op dit soort binnenstedelijke locaties en waar mogelijk gebruik te maken van prefab materialen. Hiernaast zorgen we voor een aanspreekpunt voor de buurt. Ruim voor de start informeren we de buurt over het bouwproces, de planning en inrichting van de bouwplaats.

Ik maak mij zorgen om schade aan mijn huis of verzakkingen door de werkzaamheden, hoe gaan jullie hiermee om?

Verslag

Vóór de start van de verbouwing laten we bij de directe burens een zogeheten bouwkundige nulmeting uitvoeren. Tijdens een nulmeting wordt de huidige staat van een woning in kaart gebracht. Als er onverhoopt schade ontstaat aan de woning, kan met behulp van de nulmeting worden aangetoond dat deze schade er nog niet was voorafgaand aan de werkzaamheden en zal dit worden opgelost.

Planning

Wanneer willen jullie starten met de werkzaamheden?

Als alles volgens planning verloopt, willen we in Q4 2025 starten met de werkzaamheden.

Hoe lang gaat de verbouwing duren?

Onze inschatting is nu 12-18 maanden. Als we een aannemer geselecteerd hebben, kunnen we dit concreet maken. Ruim vóór de start zullen we de buurt hier nog over informeren.

Communicatie

Hoe houden jullie ons op de hoogte?

Via onze projectwebsite www.balistraat104.nl en via onze digitale nieuwsbrief. Aanmelden voor deze nieuwsbrief kan via de website of door een mail te sturen naar contact@balistraat104.nl.

Waar kan ik gedurende het proces terecht bij vragen en opmerkingen?

Wij zijn bereikbaar via ons mailadres contact@balistraat104.nl.

Reacties via post-its

Ideeën, wensen en suggesties voor de maatschappelijke ruimte en gedeelde tuin?

- De tuin = kijktuin. Moet zo blijven.
- Reminiscentiekamer, bijv. jaren 50.
- Stichting Antar – dames die scholieren na school & in vakantie opvangen – hebben misschien een plek nodig?
- Kleinschalige medische zorg (spreekuur) / medewerker ouderenzorg.
- Keuken om te koken voor de burens met voldoende voorzieningen.
- Concert in de collectieve tuin.
- Buurt vraagbak / buurtpost.
- Creatieve plekken.
- Koffietafel: wat gebeurt er in de straat? Met thema.
- Artist in residence, kunst & koffie, open atelier, creatieve cursusruimte.
- Laagdrempelige verpleegzorg.
- Medicinale kruidentuin.

Verslag

De Wjde Blik

- Meer community gevoel.
- GGZ inloop voor jongeren.
- Muziekstudenten in woongebouw Berlage hier tegenover!
- Theater- en muziekvoorstellingen met en voor de buurt.
- Buurteestjes om mensen beter te leren kennen in de Balistraat.
- S.v.p. de opening door de hekken van de Molukkenstraat geeft ruimte naar de grote open tuin – zou daar niet een verbinding kunnen ontstaan?
- Mijn suggestie van de open tuin: toegankelijk vanuit de Molukkenstraat een grote open doorgang vanuit de hekken. Mijn dank.

Wat wilt u ons nog meegeven?

- Dank voor de gastvrijheid en veel succes!
- Gezinnen voor continuïteit leefgemeenschap.
- Verschrikkelijk voor mij + het pand – de overbuurman.
- Wat als er vreemde mensen door de vluchtweg komen? – de buurvrouw.
- Graag bezoek aan de Augustanahof.
- Plek voor gescheiden mensen/ouders met (kind)eren.
- Zorg om fundering burens.
- Mensen in cruciale beroepen (zorg, onderwijs, politie) kunnen niet makkelijk een woning boven de sociale huurgrens betalen of zelfs een koopwoning. Ook is er nog steeds een tekort aan sociale huurwoningen voor mensen die in deze categorie vallen.
- Mooi dat er gedacht wordt aan huisvesting voor zorgmedewerkers. Ik ben wijkverpleegkundige en zou graag van hoog (3^e) naar laag willen. Ben 60+ en woon al in de Balistraat.
- Verder ook een prachtig initiatief gezien alle plannen.

Reacties via formulieren

Wat vindt u positief aan het ontwerp / het plan?	Welke aandachtspunten wilt u meegeven voor het ontwerp / het plan?	Heeft u nog opmerkingen of vragen voor het team?
Tof dat er zo'n grote gemeenschappelijke ruimte is.	1) Denk aan een goed plan / beheer. 2) Denk aan gezinnen voor de continuïteit, ze blijven vaak langer en hebben ook op een natuurlijke manier contacten in de buurt.	Worden het sociale huurwoningen?
Dat het met aandacht is.	Ik vroeg mij af of er ruimte is voor gezinnen. De woningen zijn klein. Voordeel: betere continuïteit, andere "laag" in de buurt waar je aan kan haken.	
Sociale karakter. Opknappen heel mooi voorstel.	Ik ben een directe buur: 1) Met name hoe gaan jullie ervoor zorgen dat de overlast tijdens de bouw te verdragen is voor aangrenzende huizen? 2) De	Graag een apart overleg/informatie + voorlichtingsmoment met aangrenzende burens (102 tm 106)

Verslag

	binnenplaats heeft een geweldige akoestiek, op 3 hoog kun je alles letterlijk verstaan, gaan jullie daar ook iets mee doen?	
Focus op duurzaamheid en maatschappelijke functie. Ziet er mooi uit! Ook de aandacht voor huisvesting van mensen met cruciale beroepen vind ik positief.	Ruimte voor verschillende mensen als bewoner. Ook evt studerende of net werkende mensen de optie geven.	Heel veel succes en hopelijk tot ziens!
Op dit moment moet ik eerst even van de schrik bijkomen :)	Als overbuurman denk ik 'natuurlijk' eerst aan de gevolgen die het ontwerp voor mij heeft. Ik ben erg geschrokken dat er twee verdiepingen op een monumentaal pand gebouwd mogen worden en het effect dat dit heeft voor mijn 'uitzicht'.	De 3D impressies zijn nu vanaf ooghoogte gemaakt waardoor het beeld van de twee nieuwe verdiepingen niet goed zichtbaar is. Graag ontvang ik een gevelaanzicht van de voorgevel inclusief de bestaande gebouwen.
	1) Fietsenstalling inpandig? 2) Ruimte voor gastenverblijven voor korte duur, bijv. logees van bewoners of retraitanten voor een week. 3) Duidelijkheid over beslissingsstructuur ->	Wie neemt waarover beslissingen, bv. wie de gemeenschappelijke ruimtes kunnen huren?
Het ziet er allemaal goed uit.	Ik denk dat het in goede handen is.	Ik hoop dat u ook aan de ouderen denkt!
Opvang van mensen die acuut ruimte nodig hebben en de verbindende buurtfunctie. Top!	In gesprek met de burens met name tegenover het pand, die straks een ander uitzicht krijgen (verwachtingsmanagement).	Jullie hebben héél hard gewerkt! Compliment en succes...! Hopelijk tot ziens, ik denk graag mee!
Welkom in de buurt :)	1) Zorg voor een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners om elkaar te ontmoeten / samen te eten als een soort huiskamer. 2) Let op de privacy van de mensen die aan de tuin wonen.	1) Ga eens kijken bij de Groene Gemeenschap op IJbürg! 2) Denk na over wat je hier kan bieden wat er nog niet is.

Verslag

Dat in deze woonvorm, mijns inziens, nabuurschap en zorg voor de buurt (buurtfunctie) gecombineerd worden. Een plek waar vanuit je woonplek dichtbij diaconaal werk kan worden gedaan in de buurt. Daar zou ik mij graag voor willen inzetten.	Vooral ideeën voor de sociale functies bv. laagdrempelig spreekuur voor diabetespatiënten. Kijken naar wat echt een toevoeging is voor de buurt, wat is er al, wat zou op deze plek geboden kunnen worden. Ik heb ervaring als vrijwilliger binnen de pioniersgemeente vd Bron in Betondorp, daar wordt bv. ook 1x per maand gekookt voor de buurt en is er een laagdrempelige dienst.	1) Ik ben benieuwd hoe hoog de huurprijzen ongeveer gaan uitkomen. 2) Kan je je voor alle appartementen aanmelden, ze verschillen qua grootte. Heb nu 60 m ² en zou wel iets kleiner willen, maar geen 30 m ² minder. 3) Komt er een "commissie" die gaat kijken naar de motivatie van aanmelders?
	Mijn tuin grenst aan de tuin van het oude politiebureau en het containergebouw dat daar nu in staat dient als (erf)afschieding.	Wat komt er voor terug? Ik blijf graag op de hoogte over het alternatief.
Combinatie van oud en nieuw.	Eventueel woning voor jong gezin.	Kelder? Souterrain?
Alles		