



Den Haag

Aan

Deelnemers participatieavond Herontwikkeling Koningin Sophiestraat 27-29

VERSLAG**Dienst**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Portefeuille Gebiedsontwikkeling & Projecten

Auteur

Koen de Kleine

Verslag d.d.

7 juli 2025

Overlegdatum

7 juli 2025

Verslag Participatieavond Koningin Sophiestraat 27-29 d.d. 7 juli 2025

Beste bewoner,

Op 7 juli jl. heeft u deelgenomen aan de eerste participatiebijeenkomst met betrekking tot de herontwikkeling Koningin Sophiestraat 27-29, het voormalige KPN-centrale.

Introductie

Het doel van de avond was om u kennis te laten maken met de plannen voor de nieuwe ontwikkeling op dit terrein, u mee te nemen in het proces die de gemeente samen met de ontwikkelaar doorloopt om tot afspraken te komen voor de ontwikkeling en u in de gelegenheid te stellen uw ideeën, vragen en zorgen te uiten. Om u zo vroeg mogelijk in het proces mee te nemen, is ervoor gekozen om direct na het maken van de massastudie zonder invulling of detaillering deze avond te organiseren.

Presentatie

Er is een presentatie met u gedeeld waarin het proces Bouwenvelop (het document waarin de regels en kaders waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden uiteen worden gezet), zie bijlage 1. Tevens heeft de architect VVKH met u een presentatie van de massastudie voor de ontwikkeling gedeeld en toegelicht, zie bijlage 2. Aan u is uitgelegd dat het om woonappartementen gaat van ca 85 woningen met de mogelijkheid voor een voorziening in de plint van ca 150 m². 80% van de woningen zullen onder het betaalbaar segment vallen. Ook is aan u verteld dat er een hoogteaccent van maximaal 30 meter in het gebouw zal komen.

Pilotproject Ministerie van Binnenlandse Zaken en het afsprakendocument

Menno van der Veen van het bureau Tertium heeft u uitgenodigd om deel te nemen aan een pilotproject van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel van deze pilot is het versterken van de participatie en zorgen voor een zinvolle inbreng van bewoners. De werkwijze is gericht op het vooraf betrekken van de buurt bij ruimtelijke ontwikkelingen zodat projecten beter aansluiten bij lokale behoeften.

De pilot is aanvullend op de participatie. Het idee is afspraken over de participatie tussen gemeente, ontwikkelaar en omgeving vast te leggen in een afsprakendocument. Dit document moet duidelijkheid geven, bezwaarprocedures voorkomen en complexe informatie overzichtelijk maken.

Planning in relatie tot participatie

Fase	Fasetitel	Faseomschrijving	Invloed	Tijdsperiode
1	Doe mee	De planwensen worden verteld, de deelnemers delen hun eigen wensen en ideeën op het plan en onderliggende vraagstukken. Er worden interviews afgenomen. Een afspraken document wordt gemaakt.	Mening geven / meedenken	7 juli 2025 – aug 2025
2	Plan maken	De gemeente bespreekt en weegt samen met de ontwikkelaar de resultaten van de participatie in het projectteam. De gemeente werkt aan een bouwvelop, de ontwikkelaar aan een schetsontwerp.		aug – sept 2025
3	Doe mee	Deelnemers krijgen een terugkoppeling van de eerste participatieronde en worden betrokken bij nieuwe (thema)bijeenkomsten.	Mening geven / meedenken	sept – okt 2025
4	Plan maken	De gemeente bespreekt en weegt samen met de ontwikkelaar de resultaten van de themabijeenkomsten in het projectteam. De gemeente maakt een definitieve bouwvelop, de ontwikkelaar past het plan aan.		nov– dec 2025
5	Besluiten	Het gemeentebestuur stelt de Bouwvelop vast.		jan – mrt 2026

Fases van de participatie

Het pilotproject en de participatie bestaat uit meerdere fasen. De nog te organiseren bijeenkomsten zullen zowel voor de participatie als voor het pilotproject zijn. U als buurtbewoner wordt betrokken bij onderwerpen waar u invloed op kan uitoefenen.

Mogelijke participatievraagstukken zijn:

- Woninggroottes/doorstroomprikkels
- Gemeenschappelijke ruimtes
- Lokale kennis toevoegen aan het plan
- Invulling voorziening
- Versterking groen/wijkpark/omgeving

Andere zaken heeft u minder invloed op, zoals het programma dat wonen wordt en de stedenbouwkundige randvoorwaarden die nu in de maak zijn.

De informatie uit de diepte-interviews van het pilotproject zal zo veel mogelijk worden gebruikt als input voor de participatie om u niet onnodig dubbel te bevragen op onderwerpen. Het afspraken document is het eindproduct van de pilot van het Ministerie. Het participatieverslag is het eindproduct van de participatie voor deze ontwikkeling.

De fasen:

- **De huidige bijeenkomst:** een brede, open sessie om ideeën op te halen uit de buurt.
- **Diepte-interviews:** Er worden 6 tot 10 gesprekken gevoerd met bewoners over specifieke thema's.
- **Conceptafspraken:** Op basis van de interviews en input tijdens de participatieavond wordt een concept afspraken-document opgesteld.
- **Vervolg bijeenkomst:** Hierin worden de gemaakte afspraken besproken en definitief vastgelegd. Ook zal aan u de uitwerking van de planontwikkeling worden gepresenteerd en uw input worden gevraagd hierop.

Doel van de pilot is om individuele input om te zetten in gezamenlijke standpunten die vervolgens worden opgenomen in het afspraken-document.

Verslag

Doel van de participatie is alle verzamelde input voor zover mogelijk te betrekken in de planvorming. Welke input er opgehaald is en hoe er met de input wordt omgegaan wordt vastgelegd in verslagen. Deze verslagen zullen als bijlagen worden gevoegd aan de bouwenvelop die aan het gemeentebestuur wordt aangeboden.

Vragen van Bewoners & Antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn diverse specifieke onderwerpen aan de orde gekomen met vragen van bewoners en antwoorden van gemeente en/of ontwikkelaar:

Opvolging van input

- *Vraag:* Wie bewaakt dat de input uit de participatie ook echt wordt opgevolgd?
- *Antwoord:* De gemeente en de ontwikkelaar zijn samen verantwoordelijk. Het afspraken-document fungeert als controle-instrument. Alle input en de verwerking daarvan worden opgenomen in het participatieverslag behorende bij de bouwenvelop.

Hoogte van de bebouwing

- *Vraag:* Hoe hoog wordt het nieuwe gebouw?
- *Antwoord:* Er komt een hoogte-accent van 30 meter (ongeveer 9 woonlagen), met daarnaast een bouwhoogte van 16 meter

Aantal woningen

- *Vraag:* Hoeveel woningen komen er in het nieuwe gebouw?
- *Antwoord:* Het plan voorziet in circa 85 woningen.

Bouwfase en hinder

- *Vraag:* Wat zijn de verwachtingen rondom hinder tijdens de bouw? Wordt er geheid? Gaan straten dicht?
- *Antwoord:* Hierover is nog niet alles bekend. Bij meer duidelijkheid volgt een aparte bijeenkomst. De verwachting is dat bouwverkeer zoveel mogelijk via de Carolina van Nassaustraat wordt geleid. De totale bouwperiode wordt geschat op 16 tot 24 maanden, exclusief een geschatte periode van 2 maanden sloop. Of er geheid wordt is nog niet zeker maar naar grote waarschijnlijkheid moeten er wel palen in de grond, dit kan op verschillende manieren.

Duurzaamheid en vergroening

- *Vraag:* Komen er maatregelen zoals groene gevels of verkoeling tegen hittestress?
- *Antwoord:* Dit wordt meegenomen in de planvorming. De gemeente en ontwikkelaar streven naar klimaatadaptieve oplossingen. Hierbij kan gedacht worden aan groene gevels en voorzieningen voor biodiversiteit zoals vleermuizen en vogels. Dit wordt verder uitgewerkt in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Ontwerpkeuze

- *Vraag:* Waarom is bij het ontwerp niet gekozen voor een opzet met meerdere torens, zoals bij het WTC-gebouw?
- *Antwoord:* Dat is een bewuste afweging geweest in het ontwerptraject. Hierbij is onder andere rekening gehouden met bezonning en de inpassing in de omgeving. Voor omwonenden die daar interesse in hebben, kunnen individuele bezonningsstudies worden uitgevoerd.

Verslag

Daglicht en bezonning

- *Vraag:* Wat gebeurt er met zonlicht en uitzicht voor omliggende woningen?
- *Antwoord:* Uit bezonningsstudies blijkt dat het gebouw in het vroege voorjaar meer schaduw kan veroorzaken. Er wordt gezocht naar een balans tussen behoud van uitzicht en stedelijke ontwikkeling. Voor individuele woningen kan op verzoek maatwerk bekeken worden.

Mix van huur en koop

- *Vraag:* Is er al iets bekend over de verhouding huur en koopwoningen?
- *Antwoord:* Het plan voorziet in een mix van huur- en koopwoningen, inclusief sociale huur.

Sophiepark en voorzieningen

- *Vraag:* Heeft de bouw impact op het Sophiepark? En komen er voorzieningen?
- *Antwoord:* Het park blijft behouden als openbare ruimte en wordt niet als bouwterrein gebruikt. In het nieuwe gebouw is er circa 150 m² beschikbaar voor voorzieningen. Bewoners doen concrete suggesties:
 - Opslagruimte voor spullen van feesten in het park.
 - Een huisartsenpraktijk vanwege een groot tekort in de wijk en patiëntenstops bij bestaande praktijken.
 - Een gemeenschappelijke werkplaats waar spullen gedeeld kunnen worden.
 - Horeca met toiletten die het park ten goede komt.
 - Een fietsenberging als extra voorziening.

Woningen op de begane grond

- *Vraag:* Komen er woningen op de begane grond?
- *Antwoord:* Ja, waar mogelijk worden woningen met voordeuren aan de straat gerealiseerd om te voorkomen dat er “dode” plinten ontstaan.

Parkeren en mobiliteit

- *Vraag:* Hoe zit het met parkeergelegenheid, met name voor een tweede auto?
- *Antwoord:* In de directe omgeving van de ontwikkeling is parkeerregulering (betaald parkeren) van toepassing. Aangezien voor nieuwbouw geldt dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden komen toekomstige bewoners van de ontwikkeling niet in aanmerking voor een parkeervergunning, ook niet voor een tweede auto. Dit beleid geldt voor de gehele wijk Bezuidenhout (ongeveer 1200 woningen) en is bedoeld om de mobiliteitstransitie te ondersteunen en parkeerdruk op straat te beperken. De wijk beschikt over goede OV-verbindingen.

Deelauto's

- *Vraag:* Komen er deelauto's
- *Antwoord:* Het gebruik van deelauto's wordt overwogen. Tegelijkertijd is er twijfel bij de ontwikkelaar over de effectiviteit hiervan, omdat in de praktijk het gebruik vaak beperkt blijft.
- *Latere Aanvulling van beleidsmedewerker Mobiliteit:* Er is in de directe nabijheid van de ontwikkeling het treinstation Laan van NOI en de halte Beatrixkwartier. Beide kunnen als mobiliteitshubs worden gezien waar reizigers toegang hebben tot verschillende modaliteiten waar naast de beschikbaarheid tot openbaar vervoer (trein en tram) ook deelfietsen en een deelauto beschikbaar zijn.

Elektrische laadpunten

- *Vraag:* Hoe wordt rekening gehouden met het opladen van elektrische auto's?
- *Antwoord:* Op dit moment zijn er in de Carolina van Nassaustraat vier openbare oplaadplekken en twee openbare plekken aan de Schenkkade. Het is nog niet duidelijk of en

Verslag

hoeveel laadpunten op eigen terrein mogelijk zijn. Deze zullen beschikbaar worden voor de bewoners. De netcongestie kan hierbij een belemmerende factor vormen.

Bereikbaarheid en staat van infrastructuur

- *Opmerking:* Een bewoner uit zorgen over de bereikbaarheid van de locatie per auto en de staat van de Carolina van Nassaustraat. In de presentatie is voornamelijk uitgegaan van toegang via de Schenkkade terwijl in de praktijk de meeste auto's juist vanaf de andere kant komen.
- *Vraag:* Kan hiermee rekening worden gehouden in het mobiliteitsplan?
- *Antwoord:* De gemeente heeft genoteerd dat hun collega's van mobiliteit dit punt zullen meenemen en bekijken.

Alternatieve parkeermogelijkheden (WTC-garage)

- *Suggestie:* Er wordt geopperd om het parkeren deels op te lossen door gebruik te maken van de parkeergarage van het WTC, waar in de avonduren veel plekken leegstaan.
- *Reactie ontwikkelaar:* Dit kan worden onderzocht maar uit ervaring blijkt dat het in de praktijk vaak lastig is om hier afspraken over te maken met de eigenaar van de garage. Ook andere omliggende partijen hebben dit in het verleden al geprobeerd, zonder resultaat.

Toekomstige ontwikkelingen in de straat

- *Vraag:* Zijn er plannen voor het andere grote leegstaande pand in de straat?
- *Antwoord:* Het betreft hier de voormalige garage aan de Kon. Sophiestraat en Carolina van Nassaustraat. Er zijn geen concrete plannen voor de begane grond. De appartementen op de verdiepingen gelegen aan de Kon. Sophiestraat zijde worden op dit moment gerenoveerd.

Bijlagen

1. Presentatie proces gemeente
2. Presentatie massastudie architect