



Betrokken bouwers

I N H O U D

SAMEN/WERKEN	3	3. Onze aanpak	9
		Wat doen we in welke fase	10
PARTICIPATIE EN COMMUNICATIEPLAN HOOGSTRAAT EDAM	4	4. Effect en bijsturing	11
1. Het omgevingsbeleid	5	4.1 Effect: wat leeft en speelt er na de eerste fase	11
1.1 De aanleiding	5	4.2 Bijsturing: aanpassen communicatiestrategie en middelen	11
1.2 De stakeholders	6	Ten slotte	13
1.3 Onze rol	6		
2. Communicatiestrategie	7		
2.1 De communicatiestrategie	7		
2.2 Het kernverhaal	8		

SAMEN/WERKEN

Als projectontwikkelaar, bouwbedrijf, woningcorporatie of gemeente ben je dagelijks bezig met het vormgeven van de toekomst. Het creëren van waardevolle omgevingen waar mensen kunnen wonen, werken en ontspannen. Dat zijn vaak langdurige en intensieve trajecten waar veel partijen een rol spelen en vele belangen afgewogen moeten worden.

Kopers, huurders, bewoners, omwonenden. Maar ook investeerders, gemeenten en ondernemers. Zodra bekend is dat er in een stad, wijk of gemeenschap iets op stapel staat, heeft iedereen daar wel een mening over. Hoe zorg je ervoor dat een ieder zich gehoord voelt, dat weerstand voorkomen wordt en dat er draagvlak ontstaat voor de toekomstige ontwikkeling. Dat realiseren we door al in een vroeg stadium alle betrokken partijen in kaart te brengen en te investeren in een goede en oprechte dialoog.

Er zijn meerdere wegen naar Rome

Draagvlak creëren kan op vele manieren. Dat kan met allerlei moderne technieken, co-creatiesessies en prachtige visualisaties. Maar laten we vooral niet vergeten dat een goed gesprek aan de keukentafel ook veel waard kan zijn. Vaak staan we door onterechte aannames al vroegtijdig en onnodig lijnrecht tegenover elkaar. En komen we er te laat achter dat we hetzelfde willen bereiken maar alleen anders denken over de route er naar toe. En dan pas weerstand wegnemen kost heel veel energie. De nieuwe werkelijkheid met anderhalve-meter-maatregelen en protocollen vraagt om nog meer creativiteit in het bereiken van elkaar. Informatiebijeenkomsten zullen digitaal moeten plaatsenvan of met kleinere groepen in een grotere ruimte. Zonder dat we daarbij de effectiviteit en het doel uit het oog verliezen.

Iedere fase vraagt om zijn eigen communicatiemiddelen

Het lijkt zo logisch, maar toch. Als je eenmaal een onherroepelijk bouwvergunning hebt en de nieuwe bewoners kijken reikhalzend uit naar de oplevering van hun nieuwe woning is je communicatie vanzelfsprekend wezenlijk anders. De echte investering zit aan het begin. In de omgevingscommunicatie. Als je daar de juiste toon aanslaat en echte verbinding maakt met alle stakeholders creëer je een stevig fundament voor de toekomst van je project.

PARTICIPATIE - EN COMMUNICATIEPLAN HOOGSTRAAT EDAM

Heinse Droog

Ontwikkelmanager HSB Ontwikkeling

Woensdag 10 juni 2020

1. Het omgevingsbeeld

1.1 DE AANLEIDING

Wat is het probleem, de kans of het risico bij deze ontwikkeling?

Na een intensieve selectieprocedure is ons plan als beste beoordeeld door de selectiecommissie van de gemeente en de overige stakeholders, waaronder de direct omwonenden. De ontwikkeling van dit nieuw stukje “historisch” Edam kent een bewogen geschiedenis. Gelukkig hebben emoties inmiddels plaatsgemaakt voor wilskracht en onder de noemer “maak van de brand een kans” hebben ondernemers, verenigingen, bewoners en de gemeente besloten om gezamenlijk de schouders te zetten onder de ontwikkeling van dit historische stukje centrum.

Hoe kijkt het gemeentebestuur naar dit probleem, deze kans of dit risico?

Het feit dat de herontwikkeling van dit stukje centrum wordt gezien als een eerste stap op weg naar een verder herstel van de toekomst van het gehele historische centrum van Edam, maakt dat alle stakeholders zeer betrokken zijn bij alle ontwikkelingen. Wij waarderen die betrokkenheid en gaan zorgen voor een goed communicatieproces waarin iedereen gehoord en gekend wordt. Waarin we meningen verzamelen, verwerken en weer terugkoppelen.

Hoeveel impact heeft dit vraagstuk in de stad?

Veel. Iedereen kijkt naar deze ontwikkeling op een prominente plek in de historische kern. De herontwikkeling gaat veel betekenen voor de toekomst van Edam

Tot welke mijlpaal kijken we in dit plan vooruit?

Samen met de gemeente, de buurtbewoners, vereniging Oud Edam en Ondernemersvereniging Edam zal ons plan verder aangescherpt worden. In goed en open onderling overleg met als eerstvolgende mijlpaal in het proces het vastleggen van het bestemmingsplan en het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Daaropvolgend komen de volgende mijlpalen zoals de ontwikkel- en realisatiefase.

1.2 DE STAKEHOLDERS

Wie zijn de in- en externe stakeholders?

In ons plan hebben we sterk ingezet op de verlevendiging van de Hoogstraat. Door een optimale combinatie te zoeken tussen ruimte voor ondernemerschap en wonen. Met een scherp oog voor een veilige openbare ruimte. Daar zullen alle stakeholders bij betrokken worden. De buurtbewoners, verenigd in de bewonersgroep Vuurvogels, de vereniging Oud Edam, de ondernemersvereniging Edam en natuurlijk de Gemeente.

Onderzoek wat leeft en speelt bij je stakeholders.

Wat zijn de standpunten en belangen?

Bij alle stakeholders zullen we gaan inventariseren welke onderwerpen bij hen spelen. We zullen de belangen netjes in kaart brengen en kijken waar we elkaar kunnen versterken. We verzamelen alle informatie, verwerken het in nieuwe plannen en zullen de gemaakte keuzes, op basis van alle input, open en duidelijk aan iedereen terugkoppelen.

Welke issues zouden kunnen gaan spelen?

Dat het individuele belang boven het collectieve (groeps)belang komt te staan. De ontwikkelmanager zal een goede afweging van belangen maken.

1.3 ONZE ROL

Welke rol hebben wij?

Tijdens het gehele proces zal de ontwikkelingsmanager van HSB het aanspreekpunt zijn voor de gemeente. De ontwikkelmanager zal tevens de contacten initiëren en onderhouden met alle betrokken stakeholders met als doel om het ontwikkelproces zo vloeiend mogelijk te laten verlopen. De omliggende omgeving en alle belanghebbenden moeten goed en tijdig worden geïnformeerd over belangrijke ontwikkelingen in het ontwikkelproces. Tijdens de ontwikkeling wordt gecommuniceerd met alle belanghebbenden. Wij zullen daar het initiatief toe nemen, overleggen inplannen.

Welke rol hebben partners?

Van de Gemeente verwachten we een constructieve bijdrage aan de communicatie met alle stakeholders en ondersteuning in het faciliteren van bijeenkomsten met alle of individuele stakeholders. In nauw overleg met de gemeente zullen er inloopavonden worden georganiseerd voor de omliggende omgeving.

2. Communicatiestrategie

2.1 DE COMMUNICATIESTRATEGIE

Kernwoorden in onze manier van werken en communiceren zijn respect, aandacht, vertrouwen en duidelijkheid voor elkaar en naar elkaar toe.

Je kan nu eenmaal nooit alle wensen honoreren, maar je kunt er wel voor zorgen dat iedereen gehoord wordt en dat je geduldig en enthousiasmerend uitlegt waarom in het grotere belang bepaalde keuzes gemaakt zijn.

Wat is onze middelenstrategie?

In deze fase en situatie (COVID-19) zetten we, in ieder geval, de volgende communicatiemiddelen in:

- Projectwebsite voorzien van (algemene) projectinformatie;
- Informatiebriefing;
- Persberichten;
- Projectborden.

Onze (project)websites zijn bij onze ontwikkelingen de centrale bron van informatie. Voor iedere fase van de ontwikkeling. In eerste instantie vooral informierend en later tijdens de verkoopfase activerend. Maar altijd open, eerlijk en duidelijk. Zo communiceren en werken we graag. Dus duidelijke informatie over de voortgang van het project, updates over de planning, de gesprekken en nieuwe ontwikkelingen. De website wordt door ons actueel gehouden en we versturen regelmatig e-mail-nieuwsbrieven met actuele informatie of oproepen om mee te denken over bepaalde onderwerpen.

De contactgegevens van de ontwikkelaar staan altijd op onze projectwebsites. Belangstellende kunnen zich op eenvoudige wijze aanmelden voor de nieuwsbrief. Vanzelfsprekend worden de persoonsgegevens volgens de AVG-richtlijnen verwerkt. Op de website is het privacy-statement dat daar naar verwijst makkelijk vindbaar.



Screenshot projectwebsite

2.2 HET KERNVERHAAL

Wat wordt de communicatieboodschap?

Samenwerken aan het transformeren en verlevendigen van dit unieke stukje centrum van Edam. Dat is de kern van onze boodschap.

Wat zijn de centrale elementen?

Woorden en boodschappen (visualisaties) die frequent zullen worden gebruikt in onze communicatie zijn:

- Respect voor het verleden;
- Oog voor een levendige toekomst;
- Veilige openbare ruimte;
- Combinatie van ondernemerschap en fijn wonen.

Wordt antwoord gegeven op vragen die we kunnen verwachten?

Daar is onze communicatie wel op gericht.

We inventariseren wat er speelt en geven duidelijk antwoord op vragen. We informeren eerlijk en oprecht. Waarbij we accepteren dat een duidelijk en heldert antwoord niet altijd tot tevredenheid zal leiden.

3. Onze aanpak

Welke bijeenkomsten en gesprekken gaan we voeren?

We zijn al in gesprek met de bewonersgroep Vuurvogels. Er zijn samen met hen al twee participatieavonden georganiseerd waarbij de nodige input is opgehaald. Met Stichting Oud Edam willen we graag in een aantal sessies 1 op 1 afstemming bereiken. Datzelfde geldt voor de Ondernemersvereniging Edam. Ook met hen willen we graag 1 op 1 afstemming bereiken. Als deze gesprekken zijn gevoerd organiseren we nog een gezamenlijke inloopavond voor alle stakeholders. Pas daarna volgt de formele inloopavond voor alle andere belanghebbenden als onderdeel van het bestemmingsplan.

Wij kiezen er bewust voor om met betrokken stakeholders afzonderlijk goed en zorgvuldig af te stemmen wat we gaan doen en op welk moment. Dat is iets intensiever, maar werkt beter. Wij hechten aan ieder z'n belang een verschillende waarde. Vandaar dat we dat op die manier doen. Uiteindelijk zoeken we de ideale balans in de gemaakte opmerkingen en belangen en maken we met het projectteam de keuzes wat we wel of niet meenemen. Dat zullen we ook weer netjes aan alle betrokken partijen terugkoppelen. Mocht blijken dat een gezamenlijke bijeenkomst voor de besluitvorming beter werkt, dan moeten we zeker op dit moment goed bespreken hoe we daar een goede en werkbare (digitale) vorm voor kunnen vinden.

WAT DOEN WE IN WELKE FASE



Wie coördineert de gesprekken ?

In dit gehele proces is de ontwikkelmanager van HSB aanspreekpunt voor het proces, de uitvoering van de gemaakte afspraken en de inhoud van de communicatie.

4. Effect en bijsturing

4.1 EFFECT: WAT LEEFT EN SPEELT ER NA DE EERSTE FASE?

Door goed te luisteren naar al onze stakeholders en door te vragen wat men van onze communicatie vindt, krijgen we een goed beeld van de effectiviteit van onze inspanningen. Op basis daarvan bekijken we of aanpassing van de gekozen communicatiestrategie nodig is. We gebruiken de kennis en opgedane inzichten uit deze eerste periode in de volgende (communicatie)fase van ons plan van aanpak.

4.2 BIJSTURING: AANPASSEN COMMUNICATIESTRATEGIE EN MIDDELEN

Na de ontwikkelfase (met bestemmingsplan en omgevingsvergunning) volgt de verkoopfase en daarna de realisatiefase. Vanzelfsprekend passen we de communicatieboodschap aan op de doelgroep. En verrijken we de communicatie met een aansprekende slogan om de woningen in het historische centrum te kunnen verkopen. Nadat alle woningen verkocht zijn, gaan we de realisatiefase in en zullen we de communicatie wederom aanpassen en per doelgroep de inhoud van de communicatie variëren. De toekomstige bewoners zullen door ons in deze fase altijd als eerste op de hoogte worden gebracht van de actuele ontwikkelingen en pas daarna de overige belangstellenden. Dat doen we via nieuwsbrieven, de (project)website en social media.



Realisatiefase

Al ruim voordat we daadwerkelijk aan de realisatiefase beginnen, hebben we met elkaar besproken hoe we de omgevingshinder en de overlast van bouwverkeer kunnen beperken.

Dit doen we door ruimschoots voor aanvang van de bouw een routekaart voor het bouwverkeer op te stellen en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente.

Na vaststelling wordt deze aan de leveranciers en onderaannemers opgelegd. Om de omgevingshinder zo veel mogelijk te beperken, worden de volgende maatregelen, in overleg met de gemeente uitgevoerd:

- Opstellen risicomanagement overzicht;
- Opname belendingen direct naastgelegen panden;
- Instructie onderaannemers en leveranciers;
- Planning en tijdsbeheersing;
- Efficiënte bouwrouting vastgesteld met gemeente en overige belanghebbenden;
- Vroegtijdig nadenken over de bouwplaatsinrichting;
- Plaatsen (aanvullende) verkeersborden;
- Duidelijkheid verschaffen in werktijden;
- Mensen aanspreken op hun verantwoordelijkheden.

Tijdens realisatiefase zullen de belanghebbenden ook uitgebreid op de hoogte gehouden worden en daar waar mogelijk zullen we ze betrekken door bijvoorbeeld een kijkmiddag te organiseren op het bouwterrein. Op individuele basis zullen we ook afstemmen met de omliggende bewoners tijdens de realisatiefase. Er komen altijd vragen naar voren tijdens de uitvoeringsfase, deze worden opgepakt door ons uitvoeringsteam.

De meeste informatie zullen we actief delen via de projectwebsite en e-mailnieuwsbrieven. Voor elke start van een project maken we ook een aparte facebook-pagina aan. Hier worden ook actief foto's geplaatst van de voortgang van de bouw.

Tijdens de realisatiefase van het project is het mogelijk om met de belanghebbenden een kijkje te nemen bij de uitvoering. Dat kan zeker heel interessant zijn. Vanwege de aansprekende architectuur en de bijbehorende metselwerkdetailleringen is het bijvoorbeeld voor Stichting Oud Edam zeer interessant om tijdens de bouw te kunnen kijken. Wij zullen dat initiëren en faciliteren.



Een bezoek of rondleiding aan de bouwplaats is altijd mogelijk

TEN SLOTTE

De voortgang van de gehele ontwikkeling

Wij maken voor de start van ieder project een procesplanning. Hierin staat precies benoemd wat we gaan doen op welk moment, het is nu nog niet zinvol om deze op te stellen omdat we nog niet exact weten wanneer we kunnen gaan starten.

HSB hanteert al jaren de slogan “Betrokken bouwers”. Dat zijn we en zo werken we ook. Wij signaleren op dit moment bij alle stakeholders dat men het op dit moment belangrijk vindt dat er wat snelheid wordt gemaakt in het plan. Dat willen we samen met jullie (de gemeente) ook graag doen. Nu voortgang brengen in het proces en samen ook die voortgang bewaken.