Participatieverslag woningbouw Sallandstraat, eerste fase

Datum: 09-07-2024
Auteur(s): Peter Smit (communicatiemedewerker gemeente Lingewaard), Ries van Lith (Projectmanager Vastgoed Waardwonen).

Vragen

1. Heeft u een gesprek gehouden met betrokkenen over uw initiatief? Ja.

Gemeente Lingewaard heeft op 24 februari 2023 bekend gemaakt dat zij binnen een jaar wilde starten met de bouw van tijdelijke en betaalbare huurwoningen aan de Sallandstraat. In een persbericht werd aangegeven dat de woningen kunnen worden gebouwd op een perceel landbouwgrond aan de Sallandstraat in Haalderen (ten oosten van Haalderen). Deze grond is eigendom van de gemeente. Op de dag van het persbericht zijn ook inwoners van Haalderen via een bewonersbrief geïnformeerd over de voorgenomen woningbouw. De bedoeling is dat de (huur)woningen in opdracht van Waardwonen worden gebouwd. Na de bekendmaking van de woningbouwplannen voor de Sallandstraat is het communicatie- en participatietraject in nauwe samenwerking met gemeente Lingewaard en Waardwonen uitgevoerd.

Voor de communicatie en participatie zijn de volgende middelen en activiteiten geselecteerd:

- **Website www.lingewaard.nl/sallandstraat**

Voor het woningbouwproject is een projectpagina ingericht op de website van de gemeente. Bewoners en belangstellenden kunnen op de website de voortgang van het project volgen. De projectpagina wordt regelmatig geactualiseerd. Bewoners kunnen via de projectpagina reageren of vragen stellen. De meest gestelde vragen (met antwoorden) staan ook op de website.

- **Gesprekken**

Na de bekendmaking van de woningbouwplannen zijn gesprekken gevoerd met Werkgroep Hof van Salland Haalderen, met Wijkplatform Haalderen Leeft en met individuele bewoners.

- **Informatiebijeenkomsten**

De gemeente en Waardwonen hebben in 2023 twee informatiebijeenkomsten gehouden voor alle inwoners van Haalderen. De bewoners zijn hiervoor via een brief persoonlijk uitgenodigd. Ook in de huis-aan-huiskrant Gemeentenieuws stond een aankondiging van de bewonersbijeenkomsten.

- **Nieuwsbrieven**

Informatie over de voortgang van het bouwproject wordt ook verstrekt in een (digitale) nieuwsbrief. Vanaf de start van het project hebben bewoners tot op heden 11 nieuwsbrieven ontvangen. Voor de omwonenden van de bouwlocatie is de inhoud van elke nieuwsbrief ook steeds via een fysieke bewonersbrief aangeboden.

- **Klankbordgroep**

Vanaf de eerste informatiebijeenkomst op 31 mei 2023 tot 14 juni 2023 kregen alle inwoners van Haalderen (per brief) de mogelijkheid om zich aan te melden voor de Klankbordgroep. In totaal hebben circa 15 bewoners in de Klankbordgroep zitting genomen. De gemeente en Waardwonen overleggen regelmatig met de Klankbordgroep over verschillende onderwerpen en de voortgang van het project. In de periode van juni 2023 tot juni 2024 zijn negen bijeenkomsten met de Klankbordgroep gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten is aan de hand van thema's gesproken over de wensen van de bewoners en over ideeën om het project te verbeteren. Bij de selectieprocedure van de eerste fase van de woningbouw is een afvaardiging vande Klankbordgroep betrokken geweest bij de selectieprocedure metde uitgenodigde leveranciers van modulaire houten woningen.De seleciteprocedure is gewonnen door het bedrijf Barli B.V. uit Uden.

Vragen over wie u betrokken heeft

2. Met wie heeft u het gesprek gevoerd over uw initiatief?

De belangrijkste gesprekspartners zijn de inwoners: de omwonenden van de bouwlocatie, de overige inwoners van Haalderen, de Klankbordgroep, het wijkplatform Haalderen Leeft! en de Werkgroep Hof van Salland. Andere belangrijke doelgroepen zijn organisaties (zoals de provincie Gelderland, ODRA, de

politie, SWL en Vluchtelingenwerk), diverse lokale partijen (o.a. de basisschool en sportverenigingen) en de pers (zoals De Gelderlander, Omroep Lingewaard en Gemeentenieuws).

3. **Zijn alle mensen/partijen die iets gaan merken van uw initiatief benaderd? Ja.**

Inwoners, ondernemers en organisaties in Haalderen zijn door de gemeente rechtstreeks op de hoogte gesteld van de beoogde woningbouw aan de Sallandstraat. Via de gekozen communicatiemiddelen en -kanalen en via perspublicaties is veel over het bouwproject gezegd en geschreven.
De informatiebijeenkomsten over het bouwproject werden druk bezocht. Naast positieve reacties was onder inwoners van Haalderen ook sprake van veel weerstand, boosheid, angst en wantrouwen. Het oorspronkelijke plan van 100 tot 150 flexwoningen voor onder andere starters, statushouders en éénoudergezinnen is aangepast.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten dat er in eerste instantie 50 (flex)woningen (eerste fase) komen en dat gelijktijdig een ‘heroriëntatie’ (tweede fase) plaatsvindt. In deze eerste fase gaat het om 50 duurzame en houten woningen die worden gerealiseerd in 2025 (deze vergunningsaanvraag). Tijdens de heroriëntatie wordt gekeken hoe het maximum aantal van 80 woningen in de tweede fase wordt ingevuld. Hiervoor hebben burgemeester en wethouders in juni 2024 een aangepast plan gepresenteerd. De gemeenteraad neemt in september 2024 een besluit over de tweede fase. Dit participatieverslag heeft betrekking op de eerste fase.

4. **Heeft u moeite gedaan om alle groepen betrokkenen te bereiken? Licht toe welke inspanningen u heeft verricht.**

Ja, zie ook het antwoord op vraag 1. Er is gekozen voor een mix van communicatiemiddelen en -activiteiten om de inwoners, ondernemers en organisaties te bereiken. Daarnaast is er door de gehele projecgroep een uitgebreide stakeholderanalyse gemaakt en is er een communicatieplan opgesteld (zie bijlage).Naast de openbare informatiebijeenkomsten voor alle inwoners van Haalderen hebben ook persoonlijke gesprekken met inwoners plaatsgevonden. Ook is gesproken met partijen die inwoners vertegenwoordigen (zoals Wijkplatform Haalderen Leeft en Werkgroep Hof van Salland Haalderen). Daarnaast is, speciaal voor de nieuwbouw aan de Sallandstraat, de Klankbordgroep van bewoners in het leven geroepen (zie antwoord vraag 1). Bewoners kunnen via de nieuwsbrieven en de website van de gemeente altijd contact zoeken via een digitaal reactieformulier, via een mailadres en/of via een telefoonnummer.

Vragen over hoe u mensen betrokken heeft

5. **Op welk moment heeft u betrokkenen benaderd?**

Het voornemen om woningen te bouwen op het terrein aan de Sallandstraat (het initiatief) is bekend gemaakt via een persbericht en via een brief aan de inwoners van Haalderen. Daarna is de nieuwsbrief gestart en hebben informatiebijeenkomsten plaatsgevonden.

6. **Hoe heeft u betrokkenen uitgenodigd voor een gesprek (telefonisch, brief, sociale media, anders).**

Bewoners zijn via verschillende kanalen uitgenodigd voor gesprekken: via persoonlijk contact, huisbezoek, via bewonersbrieven, via de website van de gemeente, tijdens de eerste en tweede informatieavond (uitnodiging klankbordgroep, en gesprekken naderhand), via berichten in Gemeentenieuws, et cetera.

7. **Op welke manier heeft u informatie gedeeld over uw initiatief en was dit begrijpelijk en voor iedereen toegankelijk? Licht toe waarom u dat denkt.**

Alle informatie over het bouwplan is voorbereid door communicatiespecialisten van de gemeente en van Waardwonen. Ook zijn teksten (zoals bewonersbrieven) eerst in concept aan vertegenwoordigers van inwoners voorgelegd en besproken, voordat de informatie met iedereen werd gedeeld. De bedoeling is dat informatie op een begrijpelijk en toegankelijke wijze wordt aangevoerd.

8. **Over welke keuzes / mogelijkheden konden betrokkenen meepraten / hun reactie geven? Hoe is dit vooraf duidelijk gemaakt aan betrokkenen? En over welke onderdelen konden betrokkenen niet meepraten en waarom niet?**

In eerste instantie is een plan voor 100 tot 150 flexwoningen gepresenteerd. Hierop hebben veel inwoners negatief gereageerd. Mede door de reacties van inwoners van Haalderen is het plan voor nieuwbouw ingrijpend veranderd.
Inwoners hebben niet mee kunnen praten over het besluit van de gemeente om het terrein aan de Sallandstraat aan te wijzen als woningbouwlocatie. In Lingewaard is veel vraag naar betaalbare, goede (huur)woningen. De locatie in Haalderen is de enige plek in Lingewaard waar de gemeente per direct aan de slag kan met woningbouw. Dit is vanaf het begin van het traject duidelijk gemaakt. De gesprekken gingen vooral over de invulling van het terrein

9. **Hoe bent u met betrokken in gesprek gegaan over uw initiatief (fysieke bijeenkomst, online bijeenkomst, enquête etc.)?**

Zie het antwoord op vraag 1.

Vragen over hoe u bent omgegaan met de reacties op uw plan

10. **Wat waren de reacties op uw initiatief? Welke kansen en mogelijkheden en ook bezwaren en zorgen zien betrokkenen bij uw initiatief? Bij uiteenlopende reacties graag de verschillende reacties benoemen.**

Bij het eerste plan van 130 flexwoningen, dat in december 2023 aan de raad is voorgelegd, was de participatieruimte beperkt. Door het raadsbesluit om enkel fase 1 goed te keuren (deze omgevingsvergunning) maar voor de herorrientatie (fase 2) die kaders los te laten, is breed in de samenleving opgehaald wat wensen voor de heroriëntatie (tweede fase) zijn. Er is bijvoorbeeld gesproken met Haalderen Leeft, de Werkgroep Hof van Salland Haalderen, met woningzoekenden en er is een enquête onder alle inwoners van Haalderen verspreid. Daardoor ligt er nu een plan met meer variatie in woningtypen en blijven deze woningen ook nog eens, volgens de wens van velen, permanent staan.

De reacties op het eerste plan was zeer verschillend. Een deel van de bewoners wil niet dat op de locatie aan de Sallandstraat huizen worden gebouwd. Deze bewoners hebben nu nog een vrij uitzicht over de weilanden. Dat gaat met de bouw van woningen veranderen. Ook kwamen er reacties op het aantal en het type woningen. De gemeenteraad heeft in december 2023 besloten om het plan aan te passen.

11. **Heeft u de reacties verwerkt in uw plan? Zo ja, leg uit welke. Zo nee, leg uit waarom niet.ht e**

Zie het antwoord op vraag 10.

12. Hoe heeft u betrokkenen geïnformeerd over de reacties en de manier waarop u deze heeft verwerkt in uw plan? Zo ja, wat was hun reactie? Zo nee, waarom niet?

Er is hiervoor speciaal een klankbordgroep opgericht om dit te kaderen en af te stemmen (zie vraag 1). Er zijn door deze klankbordgroep op verschillende vooraf bepaalde onderwerpen reacties gekomen en deze zijn deels verwerkt en altijd van een reactie voorzien. Een aantal van deze reacties/opmerkingen is in het plan verwerkt. Zo is het stedenbouwkundige plan aangepast en is er verkeerskundig ook een aanpassing gekomen. Ook heeft men mee mogen denken voor de soorten verhardingen in het plangebied en heeft de KBG referentiebeelden geselecteerd voor het beeldkwaliteitsplan. Deze informatie is op een tweede informatieavond ook gedeeld met belangstellende uit de omgeving. Daarnaast
heeft de gemeenteraad in december 2023 besloten dat er samen met inwoners opnieuw nagedacht moet worden over de rest van het stuk grond. Dit is de tweede fase van het project. In september of oktober 2024 beslist de gemeenteraad hierover. Bij dit traject is ook de KBG betrokken.

Burgemeester en wethouder hebben op dinsdag 18 juni 2024 een aangepast stedenbouwkundig plan vastgesteld voor woningbouw aan de Sallandstraat in Haalderen. Dit plan maakt de bouw mogelijk van maximaal 80 woningen. Het gaat om de tweede fase van nieuwbouw. Inwoners zijn hiervan op de hoogte

gesteld via bewonersbrieven, nieuwsbrieven, berichtgeving via de website en perspublicaties. Over het aangepast plan vindt op maandag 19 augustus 2024 een informatiebijeenkomst voor bewoners plaats.

Over de eerste fase van de woningbouw (deze vergunningsaanvraag) heeft de gemeenteraad op 14 december 2023 al een besluit genomen. Deze fase heeft betrekking op de bouw van maximaal 50 duurzame, grotendeels houten woningen op een deel van de bouwlocatie. Over de tweede fase van de nieuwbouw is in mei 2024 een enquête gehouden. Hieruit blijkt dat 54% van de respondenten zich kan vinden in het voorkeursscenario waarvoor burgemeester en wethouders hebben gekozen. Aan de enquête hebben 162 personen deelgenomen.

Vragen over het participatieproces zelf

13. Heeft u bij betrokkenen getoetst of zij vinden dat er zorgvuldig met hun inbreng is omgegaan? Licht toe hoe betrokkenen hierop hebben geantwoord en wat uw reactie hierop is.

We zijn gedurende een lange periode in gesprek geweest met (vertegenwoordigers van) inwoners van Haalderen. Er zijn bewoners die vinden dat niet of onvoldoende naar hen is geluisterd. Er is in onze ogen wel veel draagvlak voor het feit dat de gemeente werk wil maken van het grote tekort aan woningen in Lingewaard. Er is een zeer grote vraag naar betaalbare woningen. Zowel naar goedkope en betaalbare koopwoningen als sociale huurwoningen. Het aangepaste plan (2e fase) voorziet hierin.

14. Heeft u zelf nog opmerkingen ten aanzien van het participatietraject voor uw plan?

Sinds de bekendmaking van het plan om aan de Sallandstraat woningen te bouwen is er veel gebeurd. In plaats van alleen maar flexwoningen (huur) ligt er nu een aangepast plan voor zowel huur- als koopwoningen (2e fase).

We zijn trots op het plan voor de eerste fase. Zowel de woningen als de omgeving zijn klimaatadaptief ontworpen. De woningen zijn beter bestand tegen klimaatverandering en de omgeving wordt groen en parkachtig met weinig verharding. Zo ontstaat een duurzame en groene leefomgeving.

De nieuwe woningen moeten voldoen aan het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. De mensen die er komen wonen, zijn hetzelfde als in de rest van Lingewaard. In deze woningen komt een mix van verschillende doelgroepen. Die mix zorgt ervoor dat het aan de Sallandstraat straks fijn wonen is. En dat nieuwe bewoners zich snel thuis voelen.
Daarnaast hebben we voor het woningbouwproject ook een communicatie- en participatieplan opgesteld. Zie bijlage 1.

Bijlage 1 - Communicatie- en participatieplan (onderdeel van het participatieverslag)

Communicatie- en participatieplan heroriëntatie nieuwbouw Sallandstraat Haalderen

Aan: Stuurgroep
Van: Kernteam

Auteurs:

- Pieter Jan de Jong (communicatieadviseur Lingewaard) en bij afwezigheid Pieter Jan: Robbin Pennings (PL gemeente)
- Inge Nuijten (communicatieadviseur Waardwonen)

Aanleiding

In Lingewaard is veel vraag naar betaalbare, goede (huur)woningen. De gemeente wil op het stuk grond aan de Sallandstraat woningen bouwen die aan deze vraag tegemoet komen. De gemeenteraad van Lingewaard besloot in december 2023 tot de bouw van 50 flexwoningen, nadat ook de Raad van Commissarissen van Waardwonen de medewerking toezegde. Tegelijk riep de raad het college op om zich te heroriënteren op de invulling van de overige 80 woningen waarvoor op het perceel plek is. De raad wil dat het college nadrukkelijk wensen uit de gemeenschap en raad een plek geeft in die heroriëntatie.

Een belangrijk kader voor die heroriëntatie is het Beeldkwaliteitsplan dat de gemeenteraad in december vaststelde. In plaats van 80 flexwoningen komt er op de locatie Sallandstraat een nader te bepalen aantal permanente woningen. In welke samenstelling dat is (koop-huur-goedkoop-duur) en in welk aantal (maximaal 80) is onderdeel van de heroriëntatie.

Voor de heroriëntatie is een procesplan opgesteld. De gemeente is kartrekker van dit proces en Waardwonen is eerste samenwerkingspartner hierin. Dit is ook benoemd in het procesplan. Voorliggend communicatieplan is een bijlage daarbij. Ze moeten dus altijd in samenhang gelezen worden. Het betrekken van direct omwonenden en inwoners uit Haalderen bij het plan vraagt speciale aandacht. Bij de ontwikkeling van het plan voor de 50 flexwoningen was er sprake van veel weerstand, boosheid, angst en wantrouwen. De gemeente en Waardwonen willen proberen om die gevoelens bij de heroriëntatie zoveel mogelijk te voorkomen. Tegelijk zijn er ook bij deze heroriëntatie kaders waar we rekening mee moeten houden. Dit kan met elkaar botsen.

We benadrukken dat de perspectieven en bijdragen van álle stakeholders van belang zijn gedurende dit onderzoek. Samen streven we naar een zorgvuldige heroriëntatie op de nieuwbouw van maximaal 80 woningen aan de Sallandstraat in Haalderen. Het instrument communicatie en participatie draagt bij aan helderheid en transparantie, het opbouwen van een positief imago voor het project, het managen van verwachtingen en de ontwikkeling van een doeltreffend communicatie- en participatieplan voor de volgende fases.

Dit plan richt zich vooral op inwoners van Haalderen en het gemeenteraadsbesluit en loopt tot het raadsbesluit over de heroriëntatie in september 2024.

Communicatie- en participatiedoelen

- **Waardvolle input verzamelen:** We willen waardevolle input krijgen voor de heroriëntatie/ de verdere plannen voor dit gebied, zodat we de wensen en zorgen van belanghebbenden kunnen meenemen
- **Belanghebbenden horen en zich gehoord laten voelen:** We willen ervoor zorgen dat alle betrokkenen, inclusief omwonenden en inwoners van Haalderen, zich gehoord en gewaardeerd voelen gedurende het hele proces.
- **Vertrouwen opbouwen in het plan en het proces:** We willen bijdragen aan vertrouwen van de inwoners van Haalderen en andere belanghebbenden winnen in de kwaliteit van het plan en het proces.
- **Transparante informatiestroom:** We streven ernaar dat iedereen goed geïnformeerd is en weet waar ze informatie kunnen vinden. Hierbij hoort het opzetten van een heldere communicatiestructuur.

Daarnaast zetten we communicatie in voor:

- **Zichtbaar maken van sterke punten en kansen:** We willen de sterke punten en kansen van het project benadrukken om een positief imago voor het project te creëren.
- **Verwachtingen beheren:** We willen verwachtingen duidelijk communiceren om eventuele misverstanden te voorkomen.
- **Verantwoording afleggen**: We zetten communicatie in om het proces en de stappen die we nemen uit te leggen aan alle belanghebbenden.
- **Politiek draagvlak verkrijgen:** We zetten communicatie in om raadsfracties te overtuigen van het nut en de noodzaak van onze plannen.
- **Interne afstemming:** We gebruiken interne communicatie om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen op één lijn zitten.

Uitgangspunten communicatie en participatie

Communicatie

- **Gezamenlijke verantwoordelijkheid:** De gemeente Lingewaard en Waardwonen dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de communicatie. In de initiatief- en haalbaarheidsfase is de gemeente regiehouder en daarna moet nader bepaald worden wie het initiatief overneemt in de realisatiefase.
- **Eenduidige communicatie:** We communiceren in deze fase van het project vanuit één (online) platform met herkenbare middelen, met respect voor ieders identiteit en inbreng.
- **Openheid en eerlijkheid:** We verstrekken informatie ongekleurd, toegankelijk, tijdig en volledig. Openbare stukken zijn beschikbaar via de website.
- **Duidelijke taal en gedeeld verhaal:** Alle betrokkenen vertellen hetzelfde verhaal, met focus op het gezamenlijke doel.

Participatie

- **Verwachtingenmanagement:** We zijn helder over de mate en momenten van invloed van belanghebbenden. En we koppelen duidelijk terug wat we met input doen.
- **Hoge participatietrede:** We streven per thema naar een zo hoog mogelijk trede op de participatieladder. Er is echter een aantal thema's dat al vast ligt (bijvoorbeeld locatie), zie hiervoor ook het procesplan.

SWOT-analyse

Sterkten

- Krachtige samenwerking tussen twee partijen met een gedeelde ambitie om succes te behalen.
- Actieve betrokkenheid van gemeente en corporatie bij het oplossen van een dringend woonprobleem.

Zwakten

- Oorspronkelijk plan van 130 flexwoningen moet herzien worden.

Kansen

- Belanghebbenden kunnen bijdragen aan betere plannen.
- Het project draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in Haalderen.

Bedreigingen

- De nieuwbouw kan invloed hebben op het uitzicht en de rust van omwonenden.
- Eerste fase van het project heeft weerstand opgewerkt die van invloed kan zijn op het vervolg
- Er is een aantal onzekerheden die de planvorming en de uitvoering ervan kunnen frustreren, denk aan netcongestie, verkeersproblemen, de 'toestand in de wereld'.

We gebruiken de SWOT-analyse om eerlijke en transparante communicatie aan te moedigen, waarbij zowel de positieve aspecten als de uitdagingen van het project worden benadrukt. Het tonen van begrip voor zorgen en het actief werken aan oplossingen kan helpen om het vertrouwen van belanghebbenden te winnen en de betrokkenheid te vergroten.

Bijlage 1 - Communicatie- en participatieplan (onderdeel van het participatieverslag)

Bijlage 1 - Communicatie- en participatieplan (onderdeel van het participatieverslag)

Stakeholders

Actief betrokken: groen

Gemeente Lingewaard

- gemeenteraad
- politieke partijen
- college van B&W
- verantwoordelijk portefeuillehouder
- stuurgroep
- kernteam
- projectteam
- ambtelijk apparaat

Waardwonen

- RvC
- Directie en MT
- stuurgroep
- kernteam
- projectteam
- medewerkers (inclusief Klantenservice en medewerkers in de wijk)
- huurdersorganisaties
- huurders
- toekomstige huurders

Inwoners

- direct aanwonenden
- klankbordgroep
- overige inwoners Haalderen
- wijkplatform Haalderen Leeft
- Werkgroep Hof van Salland Haalderen
- overige inwoners Lingewaard
- jongeren
- toekomstige bewoners (kopers en huurders)

Organisaties

- School
- Huisarts
- Tandarts
- GGD
- Kinderopvang
- (Sport)verenigingen
- Belangenverenigingen (ook actiegroepen)
- Provincie Gelderland
- ODRA
- Liander
- politie
- SWL
- Vluchtelingenwerk
- Ontwikkelaar
- Makelaar

Lokale en regionale media

- Gelderlander
- Omroep Lingewaard
- Hét Gemeentenieuws
- Omroep Gelderland
- Online platforms

Dit communicatieplan betreft de externe communicatie, en gaat niet over de interne projectcommunicatie.
Onze focus gaat in deze fase vooral uit naar communicatie en participatie met inwoners, klankbordgroep, raad en pers. Ook plannen we in deze heroriëntatie aparte gesprekken met Haalderen Leeft en de Werkgroep Hof van Salland Haalderen, zie voor een toelichting ook het Procesplan Woningbouw Sallandstraat. Als het aan de orde is worden ook overige belanghebbenden geïnformeerd en betrokken.

Bijlage 1 - Communicatie- en participatieplan (onderdeel van het participatieverslag)

Communicatiestrategie voor het vervolg

Onze strategie *Bouwen aan Vertrouwen in het Proces,* omvat een reeks stappen om onze communicatiedoelen te bereiken:

- **Informeren en verwachtingsmanagement:** We zorgen ervoor dat er duidelijke informatie beschikbaar is over het doel, de noodzaak en de inhoud en proces van het nieuwbouwwoningenplan.
- **Duiden:** We leggen uit wat de plannen betekenen voor omwonenden, de gemeenschap en de behoefte aan betaalbare woningen.
- **Handelingsperspectief:** We bieden concrete handvatten en structuren aan voor het indienen van ideeën en suggesties.
- **Consulteren**: We maken gebruik van de kennis en ervaring van belanghebbenden om het project te verrijken.
- **Participatie:** Per thema beoordelen we welke vorm van betrokkenheid het meest geschikt is. Hierbij hanteren we vier niveaus: meeweten, meepraten, meewerken en meebeslissen. Belangrijk in dit proces is actief luisteren naar wat mensen belangrijk vinden en waar ze zich zorgen over maken. We gebruiken verschillende methoden om omwonenden en inwoners van Haalderen te betrekken, zoals persoonlijke gesprekken, informatieavonden en de klankbordgroep.

Communicatieframe

- We streven naar de ontwikkeling van een mooie, groene wijk met woningen die aansluiten op de vraag naar betaalbare woningen en op het beeld van inwoners van Haalderen over hoe die woningen eruit moeten zien.
- We werken aan een goed plan op basis van gedegen onderzoeken en een goed en eerlijk gesprek.
- We brengen na de zomer een aangepast plan naar de gemeenteraad.

Kernboodschap

Woningbouw Sallandstraat Haalderen

In Lingewaard is veel vraag naar betaalbare, goede (huur)woningen. De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten om maximaal 50 flexwoningen te maken op het stuk grond aan de Sallandstraat. Deze woningen blijven 30 jaar staan en komen er waarschijnlijk halverwege 2025 te staan. Het stuk grond in Haalderen is de enige plek in Lingewaard waar we direct aan de slag kunnen. Daardoor kunnen we mensen die een woning zoeken sneller helpen. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten dat er samen met inwoners opnieuw nagedacht moet worden over de rest van het stuk grond.

Besluit gemeenteraad

Op 14 december behandelde de gemeenteraad het voorstel voor de realisatie van flexwoningen in Haalderen. De raad heeft besloten dat er in eerste instantie 50 flexwoningen komen en dat gelijktijdig een ‘heroriëntatie’ plaatsvindt. De eerste 50 flexwoningen (fase 1) worden gerealiseerd zoals het in het beeldkwaliteitsplan (p.4) staat. Tijdens de heroriëntatie wordt gekeken hoe het maximum aantal van 80 woningen in de tweede fase wordt ingevuld; bijvoorbeeld tijdelijke of permanente woningen, in de categorie sociale huur of betaalbare koop. Uiterlijk in september 2024 neemt de gemeenteraad daarover een besluit.

Bijlage 1 - Communicatie- en participatieplan (onderdeel van het participatieverslag)

Aanvraag vergunningen

De gemeente heeft in december 2023 een aanvraag gedaan voor het planologisch mogelijk maken van 130 woningen en het bouwrijp maken van het terrein. In het voorjaar van 2024 kunnen belanghebbenden op de ontwerpvergunning reageren. Wij informeren hen vlak voor het ingaan van deze termijn met de digitale nieuwsbrief. U kunt zich hieronder aanmelden voor deze nieuwsbrief. In de tweede helft van 2024 vraagt Waardwonen een bouwvergunning aan voor de eerste 50 woningen. Ook daarover informeren wij belanghebbenden dan.

Bewoners eerste 50 woningen

De woningen die in het nieuwe wijkje komen moeten voldoen aan het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. De mensen die er wonen, zijn hetzelfde als in de rest van Lingewaard. In deze woningen komt een mix van verschillende doelgroepen. Die mix zorgt ervoor dat het aan de Sallandstraat straks fijn wonen is en dat nieuwe bewoners zich snel thuis voelen. In ongeveer 40% van de woningen komen straks starters. Ongeveer 33% is voor reguliere huurders. In ongeveer 20% van de woningen komen statushouders. Ongeveer 7% van de woningen is voor mensen met een middeninkomen. Over de overige woningen in fase 2 is nog niet besloten maar de gemeenteraad wil daar een mix van woningen hebben. Wat het precies wordt, dat besluit de raad in september.

Fases en planning

We bouwen in verschillende fases: op z’n vroegst in 2025 kunnen we de 50 woningen uit de eerste fase bouwen. De rest kunnen we waarschijnlijk pas bouwen als Liander klaar is met het verbeteren van het stroomnet. Dat is pas na 2025. In de tussentijd kijken we hoe het gaat en kunnen we bijsturen als dat moet.

Fases

We bouwen in verschillende fases: op z’n vroegst in 2024 komen de 50 flexwoningen. De rest kunnen we waarschijnlijk pas bouwen als Liander klaar is met het verbeteren van het stroomnet. Dat is pas na 2025.

Middelen

Communicatiemiddelen

- **Website gemeente Lingewaard:** Specifieke projectwebsite waarop alle relevante informatie over de flexwoningen in Haalderen en de heroriëntatie op de invulling van de overige maximaal 80 nieuwbouwwoningen, de meest gestelde vragen en ons antwoord daarop te vinden zijn. De website bevat updates en documenten over de voortgang, ontwerpen, planning en mogelijkheden voor participatie en bezwaren. (doorlopend)
- **Website Waardwonen:** We richten een projectpagina in met globale informatie en contactgegevens en een verwijzing naar de website van de gemeente met alle informatie. Daarnaast plaatsen we nieuwsberichten bij mijlpalen tijdens het project.
- **Gemeentepagina:** Plaatsing van informatie over het project op de gemeentepagina in Hét Gemeentenieuws.
- **Brieven huis-aan-huis**: Versturen van brieven naar de huishoudens in Haalderen om hen op de hoogte te brengen van het project, de doelstellingen, planning en mogelijkheden voor participatie. De brieven bieden ook informatie over hoe inwoners betrokken kunnen worden bij het proces. (doorlopend)

- **Digitale nieuwsbrief**: We versturen regelmatig digitale nieuwsbrieven specifiek over de heroriëntatie. Hierin worden belanghebbenden regelmatig geïnformeerd over de voortgang, bijeenkomsten, inspraakmogelijkheden en andere relevante updates. Deze nieuwsbrieven gaan ook altijd ter informatie naar de gemeenteraad.
- **Persberichten:** Opstellen en verspreiden van persberichten naar lokale media om hen op de hoogte te stellen van belangrijke gebeurtenissen, openbare bijeenkomsten of mijlpalen in het project. (doorlopend)
- **Raadsinformatienota**: Het college informeert de gemeenteraad over de stand van zaken van het project, dilemma's, wijzigingen in de planning of andere belangrijke onderwerpen. Deze nota is openbaar. Goed om hierbij altijd gelijktijdig de pers mee te nemen of voorbereid te zijn op persvragen.
- **Vlindernet en intranet Waardwonen**: We plaatsen af en toe en indien nodig berichten. Zo informeren we collega's over mijlpalen in het project. Collega's zijn geïnformeerd, houden in hun werk rekening met het flexwoningenproject en vervullen mogelijk een ambassadeursfunctie.
- **Huurdersnieuwsbrief**: Waardwonen heeft een huurdersnieuwsbrief die naar álle huurders gaat in Lingewaard (verschijning 2 x per jaar)
- **Social Media**: we zetten de socials in om te laten zien wat we aan het doen zijn en waarom. Ook bieden social media bij uitstek de kans om op te halen wat onze plannen bij belanghebbenden oproept.

Participatie-inspanningen

- **Infobijeenkomsten inwoners**: Organisatie van openbare informatieve bijeenkomsten om inwoners en andere belangstellenden gelijktijdig te informeren over een processtap en hen de mogelijkheid te bieden om vragen te stellen, zorgen te uiten en input te geven over het fde heroriëntatie. (doorlopend)
- **Klankbordgroep:** Ondertussen is er een klankbordgroep ingesteld met vertegenwoordigers uit de Haalderense gemeenschap, gemeente en Waardwonen. Regelmatige vergaderingen worden gehouden om input, feedback en ideeën te verzamelen.
- **Werkgroep Hof van Salland Haalderen en wijkplatform Haalderen Leeft:** Er wordt een apart gesprek belegd om te horen wat hun visie is op het soort voor woningen dat zouden moeten komen op het gebied dat toeziet op de heroriëntatie. Daarbij geven we heel duidelijk aan dat we een heel aantal kaders hebben om rekening mee te houden maar dat we graag horen welke mening zij hebben.
- **Persoonlijke communicatie:** Beschikbaar stellen van verschillende communicatiekanalen zoals telefonisch, e-mail of afspraken om persoonlijke gesprekken te voeren met individuele inwoners van Haalderen. Dit biedt een gelegenheid voor een directe uitwisseling van informatie, het beantwoorden van specifieke vragen en het opbouwen van vertrouwen. (doorlopend)
- **Reactieformulier website**: implementeren van een reactieformulier op de projectwebsite, waarmee inwoners van Haalderen hun vragen, suggesties en zorgen kunnen indienen. Zorg ervoor dat deze reacties tijdig en adequaat worden beantwoord.
- **Flitspeiling:** een korte digitale vragenlijst/enquête op maat kan snel zicht geven op de mening van de doelgroep, vooral het 'stille midden'. Het kan waardevol zijn om het geluid van een kleine, mondige groep tegenstanders te nuanceren.
- **Persoonlijk contact met de gemeenteraad**: raadsinformatieavond is een effectief middel om alle raadsleden op hetzelfde moment dezelfde informatie te geven en het antwoord op vragen. Een eventuele presentatie van een collega-bestuurder van een gemeente waar al flexwoningen staan kan helpen vooroordelen over flexwoningen weg te nemen/te beïnvloeden.
- **Zo mogelijk een excursie met KBG:** Een bezoek aan bestaande flexwoningen met mensen uit de projectgroep, raadsleden, omwonenden en/of pers is leerzaam en kan het sentiment over flexwoningen positief beïnvloeden. Ook brengt het de projectgroep op een andere, betere en informelere manier in contact met belanghebbenden.

Bijlage 1 - Communicatie- en participatieplan (onderdeel van het participatieverslag)

Aanleiding	**Activiteit**	**Bijbehorende middelen**	**Planning**	**Eigenaar**
Inwoners Haalderen informeren en betrekken	Bijeenkomst met de klankbordgroep	Nvt	Zie procesplan	Gemeent
Inwoners Haalderen informeren en betrekken	Inwoners informeren	Website updaten Nieuwsbrieven waaronder -KBG openstellen voor nieuwe aanmeldingen -Collegebesluit herorientatie -Realisatiepartner bekendmaken Q&A updaten	Na collegebesluit 5 maart	Gemeent
Inwoners Haalderen informeren en betrekken	Enquête heel Haalderen	Enquête opstellen	Vanaf eind april 3 weken	Gemeent
Inwoners Haalderen informeren en betrekken	Gesprekken werkgroep Hof van Salland Haalderen en Haalderen Leeft	Ntb	Vanaf half maart	Gemeent
Cyclus college- en raadsbesluit	Collegebesluit info-nota	• Bericht op de website • Gemeentepagina? • Digitale nieuwsbrief • Communicatieparagraaf collegevoorstel	5 maart	Gemeent
	Excursie KBG (onder voorbehoud)	• Mail KBG	voorjaar	Gemeent
	Evt nog ander benodigd collegebesluit	• Communicatieparagraaf in collegevoorstel	voorjaar	Gemeent
	Inforonde raad	Gezamenlijke presentatie	21/22 augustus	Gemeent
	Raadsvergadering	• Persbericht • Social media • Digitale nieuwsbrief	12 september	Gemeent

Budget

Zowel gemeente als Waardwonen hebben intern hun budgetten voor communicatie geregeld. Naar gelang wie aan zet is voor het betreffende communicatiemoment, zal de randvoorwaarden op orde brengen.