Rodeo-terrein Broek op Langedijk

Participatieaanpak / proceswijzer

Januari 2021

Gebiedsmarketing
Omgevingscommunicatie
Participatie

De Wijde Blik

De vraag

Het opstellen van een participatie aanpak voor de ontwikkeling van het Rodeo-terrein in Broek op Langedijk. De handtekeningen zijn gezet en Vinkbouw gaat deze locatie de komende jaren herontwikkelen. De gemeente ziet graag een uitgewerkte participatie proceswijzer waarin staat op welke wijze de omgeving van het terrein wordt betrokken.

Opgave: Vinkbouw is voornemens om op het terrein nieuwe woningen te ontwikkelen. Een combinatie van laagbouw en een aantal appartementenblokken. Het ingediende schetsontwerp gaat uit van 84 woningen.

Status: Vinkbouw heeft een schetsontwerp ingediend en werkt nu aan een stedenbouwkundig plan. De overdracht van de grond is in 2023. Pas daarna sloop en start nieuwbouw. Streven is mei 2021 stedenbouwkundig plan gereed. Daarbij wil Vinkbouw participeren met de omgeving om te komen tot een breed gedragen plan.

Rodeo-terrein in het centrum van Broek op Langedijk is de naam voor het project. Op het terrein, dat 10.790 m2 groot is, staan nu nog opstallen, overgebleven van de voormalige fietsfabriek Rodeo en het huidige autoschadebedrijf Van der Pas.

De Wijde Blik

Terugblik

Het college van Langedijk heeft op 21 juli 2020 ingestemd met het principeverzoek tot woningbouw op het voormalige Rodeo-terrein in Broek op Langedijk. Het gaat om het gebied tussen de Wup, het Oudekerkpad, het Mandepad en de wijk Broekrijk. Het college vindt woningbouw op deze locatie passend in de omgeving en ziet bovendien grote kansen voor de verbetering van de doorvaarbaarheid.



De Wijde Blik



De Wijde Blik

Ambities en aandachtspunten gemeente Langedijk

- Woningen toevoegen is gewenst. Ook in deze gemeente is tekort aan nieuwbouwwoningen. Zoals in veel vergelijkbare dorpen is er extra behoefte aan woningen voor jongeren en senioren.
- Doorvaarbaarheid vaarroutes. Is onderdeel van het plan. Kan op waardering rekenen. Er zijn ook ‘tegenstanders’ die teveel drukte op het water zorgelijk vinden.
- Route langzaam verkeer vanaf Ouderkerkpad is nu een knelpunt. Kan opgelost worden met het plan.
- Maak een ontwerp met respect voor historische omgeving: dit is een waarschijnlijk standpunt bij omwonenden. Die de recent gebouwde nieuwbouw niet goed vinden passen bij de historie van de plek.
- De gemeente staat aan de vooravond van een fusie met Heerhugowaard. In november 2021 zijn de verkiezingen van de nieuwe gemeente Dijk en Waard.

We bespreken deze onderwerpen graag met de gemeente in een startgesprek. En krijgen ook graag scherp: wat zijn de stappen qua besluitvorming? We gaan nu uit van het laten vaststellen van het stedenbouwkundig plan in de gemeenteraad. Later volgt dan de bestemmingsplanprocedure.

De Wijde Blik

Onze visie op participatie

Kern

- Laagdrempelig en (waar dat kan) op locatie
- Nieuwsgierig en verbindend
- Helder en realistisch
- Enthousiast en betrokken
- Weten waar je aan toe bent
- Eerlijk (ook als iets niet kan)

Elk participatietraject begint met duidelijke kaders en randvoorwaarden. Allereerst over de speelruimte. Hoeveel ruimte is er voor participatie? Waar zit die ruimte precies in? Deze kaders en randvoorwaarden leggen we vast.







De Wijde Blik

Doel en resultaat

Communicatie
Heldere, tijdige en eerlijke communicatie richting omwonenden en andere belanghebbenden draagt bij aan een het creëren van draagvlak voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Belanghebbenden voelen zich gehoord. Dit kan tevens bijdragen aan het creëren van betrokkenheid, zodat omwonenden enthousiast zijn om deel te nemen aan het participatietraject. En misschien wel willen verhuizen.

Participatie
Belanghebbenden kunnen meedenken over een aantal participatiethema's, die zich met name richten op de inrichting / vergroening van de omgeving van de locatie.
De thema's en het participatieniveau bepalen we graag samen met de gemeente.

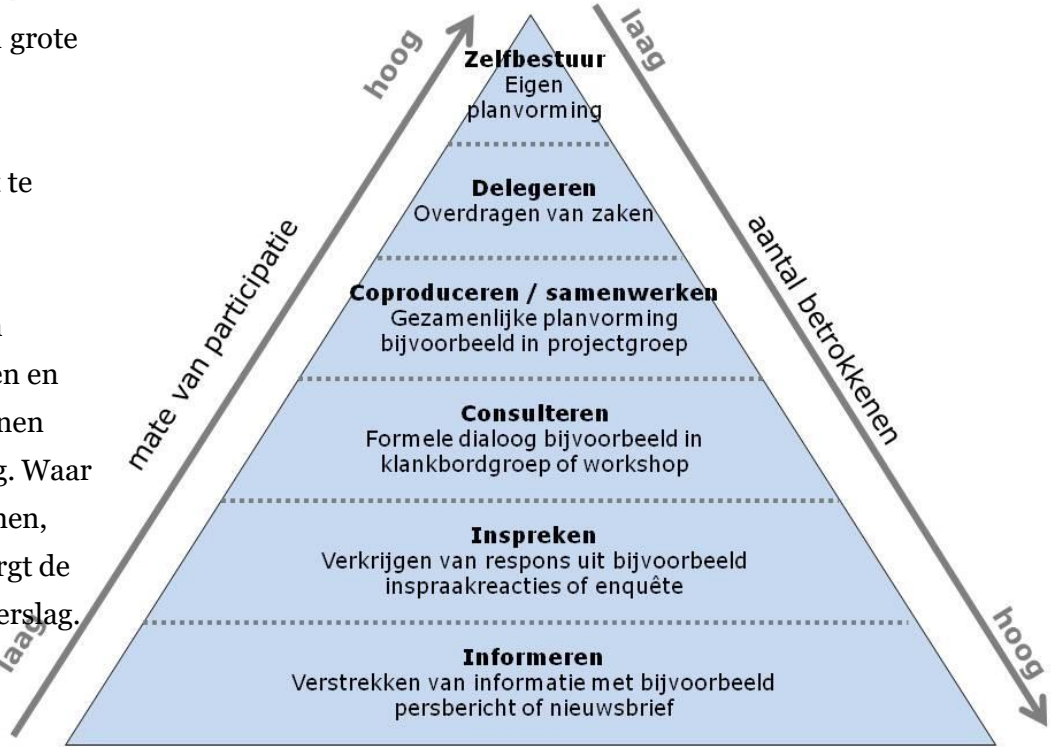
- Omgeving is tijdig en goed geïnformeerd en voelt zich gehoord en betrokken.
- Het is duidelijk waarom adviezen/ aandachtspunten wel of niet kunnen worden verwerkt in de plannen.
- Gemeenteraad kan op basis participatieverslag een zorgvuldig besluit nemen.

De Wijde Blik

Participatieniveau

We stellen voor om uit te gaan van het participatieniveau *consultatie*. Dat is volgens de gemeentelijk projectleider ook realistisch in deze fase, waarin de gemeentelijke kaders een grote rol spelen. In een volgende fase van uitwerking is het op onderdelen, bijvoorbeeld inrichting landschap en/of speelvoorzieningen mogelijk om ook van *coproduceren* uit te gaan.

Deelnemers aan het participatieproces kunnen gevraagd en ongevraagd wensen en aandachtspunten inbrengen. Wensen en aandachtspunten die op een breder draagvlak kunnen rekenen probeert de initiatiefnemer te verwerken in de planvorming. Waar dat niet kan, bijvoorbeeld om planologisch-juridische redenen, strijdigheid met gemeentelijk beleid of financiële reden, zorgt de initiatiefnemer voor een onderbouwing in het participatieverslag.



Participatie en communicatiedoelgroepen

We delen onze doelgroepen op in participatie- en communicatiedoelgroepen. Participatiedoelgroepen informeren we vooraf actief over de aanleiding en opzet van de participatie. Daarnaast bieden we hen proactief mogelijkheden om hun wensen en aandachtspunten in te brengen in het participatieproces.

Communicatiedoelgroepen informeren we over het participatieproces en de voortgang c.q. tussenresultaten daarvan.

Participatie doelgroepen zijn:
- Omwonenden, incl. vertegenwoordigende organisatie van Broekrijk, t Mat, de Wup en bewoners van Dubbele buurt, Oudekerkpad en Mandepad.
- Ondernemers in de omgeving (zie volgende sheet)
- Toekomstige bewoners (op basis van inschrijving als geïnteresseerde)
- In overleg met de gemeente te bepalen stakeholders (zie volgende sheet)

Communicatie doelgroepen zijn:
- Leden College van B&W en de gemeenteraad
- Betrokken ambtenaren
- Bewoners overig deel van de gemeente

De Wijde Blik

Stakeholders

We hebben samen met de gemeentelijke projectleider vast een lijst gemaakt van stakeholders waarmee we in gesprek gaan:

Fietsersbond
Gereformeerde kerk Broek op Langedijk
Pepsico
AOL (Algemene Ondernemersvereniging Langedijk)
Bedrijfskring Langedijk
Basisschool De Koolvlet
Stichting Langedijker Verleden
Stichting Langedijk Waterrijk
VVN
Stichting Toeristische Promotie Langedijk (STPL)
Langedijker Sportvissers en omstreken

De Wijde Blik

Aanpak

Aanpak

Buren betrekken, informeren, luisteren en hun wensen serieus nemen.
Veel mensen, veel meningen: daar maken we ruimte voor.

Onderdeel van de participatieaanpak is (ook) het in kaart brengen van de woningbehoefte. Door een peiling in het dorp, doen we een markttoets. Met een dubbel doel: we kunnen het programma optimaliseren door te bouwen waar vraag naar is. En we starten direct met het opbouwen van een database.

We geven zo inzicht in de lokale woningbehoefte is. Deze handige informatie delen we met de gemeente(raadsleden).

De Wijde Blik

Fasering

0. Def maken Plan van Aanpak, definitief maken na overleg Vink Bouw en gemeente (heeft plaatsgevonden)
1. Gesprekken met stakeholders
2. Werven en informeren deelnemers
3. Startbijeenkomst om alle betrokkenen te informeren over planvorming en de wijze waarop ze daar via het participatieproces bij betrokken worden.
4. Werkateliers met verschillende thema's:
   - Voor wie moet er worden gebouwd
   - Uitstraling en stedenbouwkundige opzet
   - Groen en openbare ruimte
   - Parkeren en ontsluiting
5. Peiling onder geïnteresseerden: markttoets
6. Slotbijeenkomst: presentatie resultaten aan alle betrokkenen
7. Participatieverslag

De Wijde Blik

1. In gesprek met …

We brengen de stakeholders (nader) in kaart brengen en gaan met een selectie in gesprek.

De gesprekken worden gevoerd door De Wijde Blik en Vinkbouw.

Wie komt voor een ‘vip-behandeling’ in aanmerking?
- Gemeente
- Direct omwonenden (vertegenwoordiging van)
- Ondernemers in de direct omgeving (buren) (zie eerdere sheet)

We voeren oprechte en nieuwsgierige gesprekken op zoek naar:
- standpunten en belangen
- wensen en behoeftes
- issues en aandachtspunten, kansen en bedreigingen
- maar ook: wat kunnen/ willen betrokkenen zelf bijdragen aan deze nieuwe ontwikkeling?
- toekomstige ambassadeurs.

2. Werven / uitnodigen

We stellen een uitgebreide brief op die we huis-aan-huis verspreiden.

De brief bevat:

- informatie over het project en de plannen voor de woningen;
- toelichting op het informatie en participatietraject;
- een verwijzing naar de website;
- oproep om zich aan te melden voor de nieuwsbrief (zodat verdere communicatie digitaal kan verlopen);
- een uitnodiging voor de (online) startbijeenkomst.

2. Website en nieuwsbrief

We maken een speciale website waar alle informatie over project te vinden is. Via een nieuwsbrief houden we belangstellenden op de hoogte.

- **Informatiebron**
  Stakeholders vinden hier eenvoudig:
  - informatie over het project, inclusief planning;
  - relevante downloads, zoals onderzoeken/ aanvragen;
  - relevante documenten vanuit de online bijeenkomsten, zoals verslag/opname, presentatie, resultaten Mentimeter;
  - antwoorden op gestelde vragen;
  - speciaal mailadres voor vragen;
  - nieuws en mogelijkheid tot aanmelden nieuwsbrief.



3. (Online) informatiebijeenkomst

We organiseren een online informatiebijeenkomst als start van het proces.

Hierin komen de volgende onderwerpen naar voren:

- Belanghebbenden maken kennis met het projectteam;
- We presenteren de schetsplannen, zoals die er nu zijn;
- En beantwoorden vragen die via de chat (whatsapp) kunnen worden gesteld;
- We vertellen hoe het vervolgproces eruit ziet en lichten de plannen voor participatie toe;
- Optioneel:
  We laten een filmpje zien waarin de plannen voor de locatie kort en enthousiast worden toegelicht en met de oproep om ook mee te denken en doen. Aanmelden kan via de website.

De Wijde Blik

4. Participatie

We doen in de uitnodiging een oproep of mensen willen meedenken in een aantal werksessie. We bepalen graag samen met gemeente en ontwikkelaar/architect de mogelijke onderwerpen.

De ontwerpsessie kun je zien als een soort tijdelijke denktank, buren die toch betrokken zijn omdat ze nabij wonen, geven we zo een rol. Het is nadrukkelijk geen klankbordgroep. Maar een plek/moment voor geïnteresseerden om mee te denken.

We denken nu aan online bijeenkomsten met steeds een ander thema. Bepalen we graag samen met gemeente en Vinkbouw.

Het participatietraject sluiten we af met **een (online) slotbijeenkomst.**

- We presenteren de ideeën die we meenemen in het stedenbouwkundig plan;
- We leggen ook uit welke ideeën niet worden meegenomen, en vooral waarom niet;
- We lichten het vervolgproces toe.

De thema's waarover we mensen vragen om met ons mee te denken, bepalen we graag samen met de gemeente en ook met de stedenbouwkundige. Het moeten thema's zijn waar we ook daadwerkelijk iets mee kunnen doen. Meedenken voor de vorm, doen we niet, het moet wel ergens over gaan.



5. Markttoets

We vragen inwoners van de gemeente (of alleen uit Broek op Langedijk zelf) (online) naar hun woonwensen op deze locatie. Wat voor een soort woningen zouden we hier moeten bouwen. Waar is behoefte aan?

Er staan een online vragenlijst op de site. Via lokale publiciteit maar vooral via Facebook attenderen de inwoners op de lijst en vragen we hen met ons mee te denken.

We krijgen zo inzicht in de lokale woningbehoefte. Hiermee kunnen we project aanscherpen. En zo hebben de inwoners (straks deels de nieuwe bewoners) al eens van het project gehoord.

6. Slotbijeenkomst

De resultaten van het participatieproces presenteren we in een slotbijeenkomst, zeer waarschijnlijk online. Als de omstandigheden het toelaten, dan is een inloopbijeenkomst met panelen ook een optie.

We laten zien wat opgehaald is in het proces en tot welke aanpassingen/uitwerkingen in de plannen dit heeft geleid.

Er is ruimte voor vragen en reacties, mogelijk leidt dat tot nog enige finetuning van het stedenbouwkundig plan.

7. Participatieverslag

De opbrengst van de voorgaande stappen verwerken we in een participatieverslag. Daarin is het Plan van Aanpak als bijlage opgenomen, net als de verslagen van gesprekken en bijeenkomsten. We beschrijven het proces, de opbrengst die het heeft opgeleverd en tot welke aanpassingen dat in het stedenbouwkundig plan heeft geleid.

Het participatieverslag komt (ook) op de website te staan.

Het participatieverslag wordt samen met het stedenbouwkundig plan besproken in de gemeenteraad. Voor de gemeenteraad dient het als achtergrondinformatie dat er een zorgvuldig proces is doorlopen en dat waar mogelijk wensen en aandachtspunten van de omgeving en andere stakeholders zijn meegenomen.

Planning

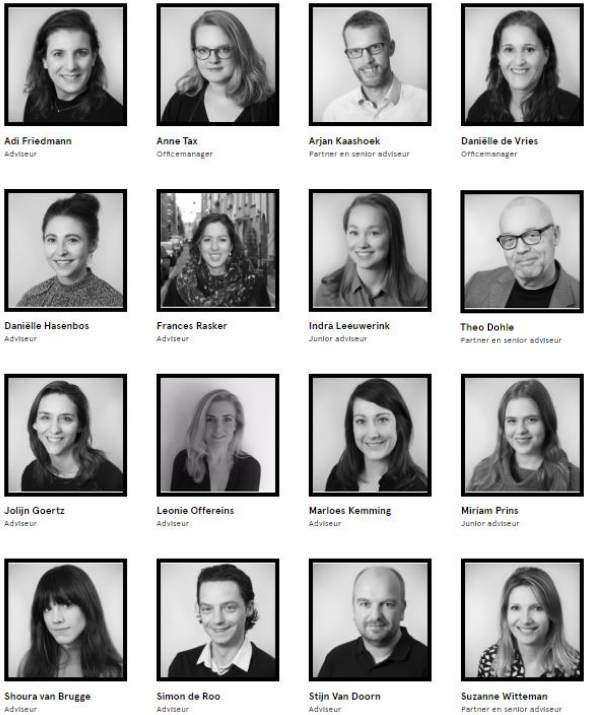
Planning afstemmen op stappenplan

Week (starten in week 0)	
0	Startgesprek geweest & plan van aanpak aangevuld
0-2	Stap 1: In gesprek met stakeholders
2-4	Stap 2: Werven en uitnodigen (site ook gereed)
4	Stap 3: Online startbijeenkomst
5-10	Stap 4: Participatie / werksessies
5-10	Stap 5: Markttoets uitvoeren
11	Stap 6: Slotbijeenkomst
13	Stap 7: Participatieverslag

De Wijde Blik

De Wijde Blik

De Wijde Blik



De Wijde Blik 15 Jaar

Wat kenmerkt ons bureau:

- Marketing
- Omgevingscommunicatie
- Participatie/cocreatie

- Full-service

- Specialisatie in ruimtelijke ontwikkeling

- Ontwikkelaars
- Gemeenten
- Woningcorporaties
- Ministeries, provincies, waterschappen
- Stedenbouw- / landschapsbureaus

De Wijde Blik

Werkt



- Vanuit Amsterdam en vanuit Den Haag
- Met korte lijnen, geen accountmanagers
- Met een vaste kring van designers, webbouwers, videomakers, fotografen, online marketeers, etc.

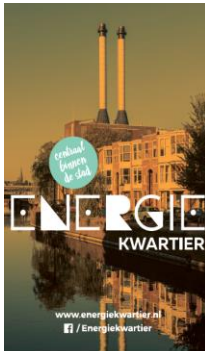
Onze stijl:

- Denken en doen. Offline en online. Trouw en gedreven. Marketing, communicatie en inhoud.



De Wijde Blik









Gebiedsmarketing

Omgevings-communicatie

Participatie















De Wijde Blik

Opdrachtgevers





Den Haag









SYNCHROON
ontwikkelaars













Ministerie van Infrastructuur
en Waterstaat

















De Wijde Blik