

Raadsinformatiebrief

Datum	12 november 2024
Onderwerp	Participatie woningbouwontwikkeling Martinilaan 2-4
Zaaknummer	Z16 - 179912
Documentnr.	UIT/24 - 653260

Inleiding

De gebiedsontwikkeling Martinilaan voorziet in de bouw van ca. 70 woningen in het plangebied dat is gelegen tussen de Martinilaan, de Titus Brandsmalaan en de woonbebouwing van de Theresialaan.

Gezien de huidige woningbehoefte, en de wens van uw raad om woningen toe te voegen aan de voorraad, wordt onderzocht hoe het betreffende plangebied op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze kan worden ontwikkeld.

De omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van deze planvorming. Om die reden zijn de kaders voor de ontwikkeling van de Martinilaan in beeld gebracht en vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende marktpartij. Op basis hiervan kan de participatie worden opgestart. Er is tevens een participatieplan opgesteld overeenkomstig het recentelijk door uw raad geactualiseerde participatiebeleid. Dit participatieplan is als bijlage bijgevoegd.

Inhoudelijk

De behoefte aan woningen is zeer groot. De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel mensen geen passende woning kunnen vinden. De locatie Martinilaan ligt al geruime tijd braak. De locatie is een van de woningbouwlocaties waar de gemeente geen grondeigenaar is. De gemeente voert hier een faciliterende grondpolitiek.

Participatieniveaus

Ons participatiebeleid kent vier niveaus: Meeweten, Meedenken, Meedoen, Meebeslissen. Voor deze ontwikkeling hebben wij gekozen voor de eerste twee participatieniveaus (Meeweten, Meedenken).

Gedurende het eerste deel van het planproces wordt de omgeving in de gelegenheid gesteld om mee te denken.

- Tijdens een eerste kennismakingsbijeenkomst heeft PPO zich voorgesteld aan de directe omgeving en is de omgeving in de gelegenheid gesteld om PPO mee te geven wat zij van belang vinden (in de ruimste zin van het woord). Meedenken.

- Tijdens een tweede bijeenkomst wordt een door de gemeente goedgekeurd schetsontwerp gepresenteerd en wordt de omgeving in de gelegenheid gesteld om aan te geven wat zij goed (top) en slecht (flop) vinden. Ook kunnen ze Tips en aandachtspunten meegeven (ook hier mag het over de volle breedte gaan). Meedenken
- In een derde bijeenkomst wordt het stedenbouwkundig plan (DO) gepresenteerd en wordt aangegeven wat met de gemaakte opmerkingen uit de vorige bijeenkomst is gedaan en waarom. Tijdens deze laatste bijeenkomst kunnen omwonenden aangeven wat ze PPO mee willen geven. Meeweten en Meedenken

Na de derde bijeenkomst vindt besluitvorming plaats door het bevoegd gezag. Vanaf dat moment is er sprake van Meeweten.

Richting de uitvoering van de werkzaamheden wordt gelegenheid geboden om met elkaar van gedachten te wisselen om zo de overlast gedurende de bouwfase te beperken. Tijdens de uitvoering (bouwactiviteiten) wordt de omgeving om de hoogte gehouden van de voortgang.

Participatiekaders

Wij hanteren de volgende participatiekaders:

- De anterieure overeenkomst tussen de gemeente en PPO
- Gemeentelijke beleidskaders
- Omgevingswet (en alle daarmee samenhangende wet- en regelgeving)
- Samen Vught Maken
- Participatieplan Martinilaan 2-4

Voor het gebied zijn door ons (op hoofdlijnen) stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld ten aanzien van positionering, bouwhoogte en parkeernormen.

Daarnaast hanteren wij de volgende kaders voor locatie Martinilaan, op basis waarvan de participatie kan worden opgestart:

1. De woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de differentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie. We streven er tevens naar deze differentiatie zoveel als mogelijk terug te laten komen in de planopzet. Hiermee wordt er een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd en worden de verschillende doelgroepen bediend.
2. De inzet is om op korte termijn een gevarieerd kwalitatief woningaanbod aan te bieden in de vorm van appartementen voor de verschillende doelgroepen.
3. De openbare ruimte wordt benut voor een parkachtige invulling, waarbij het gemeentelijk monument “Het graf van Martini” wordt ingepast en opgeknapt.

Standpunt / Besluit college van B en W

In het coalitieakkoord 'Een nieuwe start' 2023-2026 staat dat inwoners meer en eerder betrokken moeten worden. Burgerbetrokkenheid is belangrijk. Dit wordt o.a. bereikt door een goede participatie. Aan de voorkant van het participatietraject is het verstandig duidelijk kaders af te spreken op basis waarvan de participatie kan worden opgestart. Hiervoor is een participatieplan opgesteld en vastgesteld. Hiermee kan het participatietraject worden opgestart.

Financieel

De kosten van participatie worden gedekt door de initiatiefnemer van het plan.

Tijdsplanning

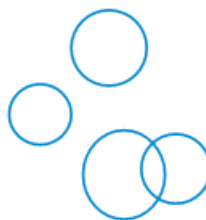
Hiervoor verwijzen wij naar het participatieplan en het bijbehorende memo.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,


W.F.F. Keijzers
R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Participatieplan Martinilaan 2-4
2. Memo participatieplan (samenvatting)



Project: Martinilaan Vught

Participatieplan

Datum: 30 mei 2024

Opdrachtgever:	Peters Projectontwikkeling (PPO) Scheltseweg 13 5374 EB Schaijk @: info@ppo.nl i: www.ppo.nl
Adviseur:	Leef Omgevingsadvies.nl Keltenstraat 13 5037 KD Tilburg T: + 31 6 246 026 17 @: info@leefomgevingsadvies.nl Behandeld door: dhr. ing. F.C.M. Beerens MSc
Datum:	5 juni 2024
Versie:	2.1

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of anderszins zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of van Leef Omgevingsadvies.nl

Inhoud

Project: Martinilaan Vught	0
Participatieplan	0
1. Inleiding	4
1.1 Overzicht van het project	4
1.2 Locatie	4
1.3 Stakeholders	6
1.4 Wettelijke vereisten voor participatie	7
1.5 Doelstelling Participatieplan	7
2. Doelen en resultaten van de bewonersparticipatie	9
2.1 Doelen	9
2.2 Resultaten	9
3. Wet- en Regelgeving	11
3.1 Toepasselijke Wet- en Regelgeving	11
3.2 Eisen voor participatie	11
3.3 Verplichte documentatie	11
3.4 Sancties en consequenties	11
3.5 Overleg met gemeente Vught	11
4. Stakeholderanalyse	12
4.1 Identificatie van stakeholders	12
4.2 Belangen en zorgen	12
4.3 Communicatiekanalen	13
4.4 Verwachtingen en doelen	13
5. Participatieniveaus	14
5.1 Verschillende participatieniveaus	14
5.2 Evaluatie van participatie	15
5.3 Aanpassingen en flexibiliteit	16
6. Communicatiestrategieën	17
6.1 Communicatiekanalen en -middelen	17
6.2 Informatieverspreiding	17
6.3 Betrekken en interactie	17
6.5 Evaluatie van communicatie	18
7. Implementatie en uitvoering	19
7.1 Planning en uitvoering van activiteiten	19
7.2 Verzamelen en analyseren van feedback	19

7.3 Integratie van stakeholderinbreng	19
7.4 Evaluatie van implementatie	20
8. Samenvatting en verder procesverloop	21
8.1 Samenvatting en afsluiting	21

1. Inleiding

Peter Projectontwikkeling (PPO) is voornemens de locatie Martinilaan 2-4 in Vught te ontwikkelen. Daartoe is op 21 december 2023 een anterieure overeenkomst gesloten tussen het college van burgemeester en wethouders en PPO voor de ontwikkeling van ca. 70 appartementen in drie appartementsgebouwen.

Bij het proces van herontwikkeling hoort een participatieplan dat rekening houdt met het participatiebeleid van de gemeente Vught (Samen Vught Maken).

Het doel van participatie is het betrekken van belanghebbenden bij de ontwikkeling van de plannen, zodat het inclusief en transparant is. In dit participatieplan wordt het plan van aanpak omschreven van het betrekken van belanghebbenden bij het plannings- of besluitvormingsproces van een project.

1.1 Overzicht van het project

Doelstellingen van het project:

- PPO heeft tot doel om op de locatie Martinilaan 2-4 woningen te ontwikkelen. Het betreft ca. 70 appartementen in drie appartementsgebouwen met bijbehorende voorzieningen;
- PPO wil met dit project een bijdrage leveren aan woonopgave van de gemeente Vught zoals vastgelegd in het gemeentelijk woonbeleid en de Woondeal regio Noordoost.

Projectscope en omvang:

- De scope van het project is de herontwikkeling van de locatie waarbij sprake is van sloop van bestaande opstallen en het realiseren van nieuwe woongebouwen met bijbehorende voorzieningen.

1.2 Locatie

Beschrijving van de locatie en huidige situatie:

- De locatie is gelegen aan de Martinilaan 2-4 in Vught en bestaat in ieder geval uit de percelen kadastraal bekend Vught sectie E nummers 4257, 4258, 4259, 4260. Als PPO de percelen kadastraal bekend Vught sectie E nummers 3136 (Ged.) en 3351 kan verwerven behoren deze tot het exploitatiegebied;
- Ten aanzien van het perceel kadastraal bekend Vught E 3351 heeft inmiddels een splitsing plaatsgevonden in de percelen Vught sectie E 4442 en 4443. Het perceel E 4442 behoort tot het exploitatiegebied;
- Totale oppervlakte van het exploitatiegebied Oppervlakte: 7.232 m²;
- Perceel E 3136 heeft een oppervlakte van 1.540 m². Het betreft een gemeentelijk monument. Het betreft een grafkelder van de familie Martini en is in eigendom bij een erfgenaam¹.

¹ Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen erfgenamen meer zijn. Het eigendom vervalt aan de Staat der Nederlanden. De gemeente Vught is hierover in gesprek met het bevoegd gezag.



Kadastrale percelen exploitatiegebied. Perceel 3136 betreft het gemeentelijk monument dat in eigendom is bij de erfgenaam van de familie Martini.

- Op de percelen Martinilaan 2 en 4 (4260 en 4258) staan momenteel twee woonhuizen met bijbehorende aan- en bijgebouwen. Op perceel 4442 staan een aantal garageboxen;
- Ten westen van de locatie is de Martinihal (sporthal) gelegen. Aan de noordzijde het Maurick College (middelbare school). Aan de oostzijde zijn bestaande grondgebonden woningen gesitueerd uit de jaren dertig (Theresialaan). Aan de zuidzijde (Martinilaan) staan grondgebonden woningen, eveneens uit de jaren dertig;
- Perceel kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer 3136 is ingericht als plantsoen met een grafheuvel. Het betreft een gemeentelijk monument. Het betreft de grafkelder van de familie Martini;
- De Martinilaan is een geasfalteerde straat waarop de maximale snelheid 30 km/h bedraagt. De Martinilaan vormt één van de ontsluitingswegen van Vught en is aangesloten op de N65;
- Aan de overzijde van de Martinilaan bevinden zich grondgebonden woningen. Het betreft hoofdzakelijk vrijstaande en half vrijstaande woningen. De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de locatie. Het betreft woningen uit de jaren dertig;
- Aan de oostzijde ligt de Theresialaan. Het betreft een straat met grondgebonden woningen. Het gaat veelal om rijwoningen in blokken van vier. De woningen zijn met de achtertuinen georiënteerd op de projectlocatie. Het betreft woningen uit de jaren dertig.

Relevante omgevingsfactoren:

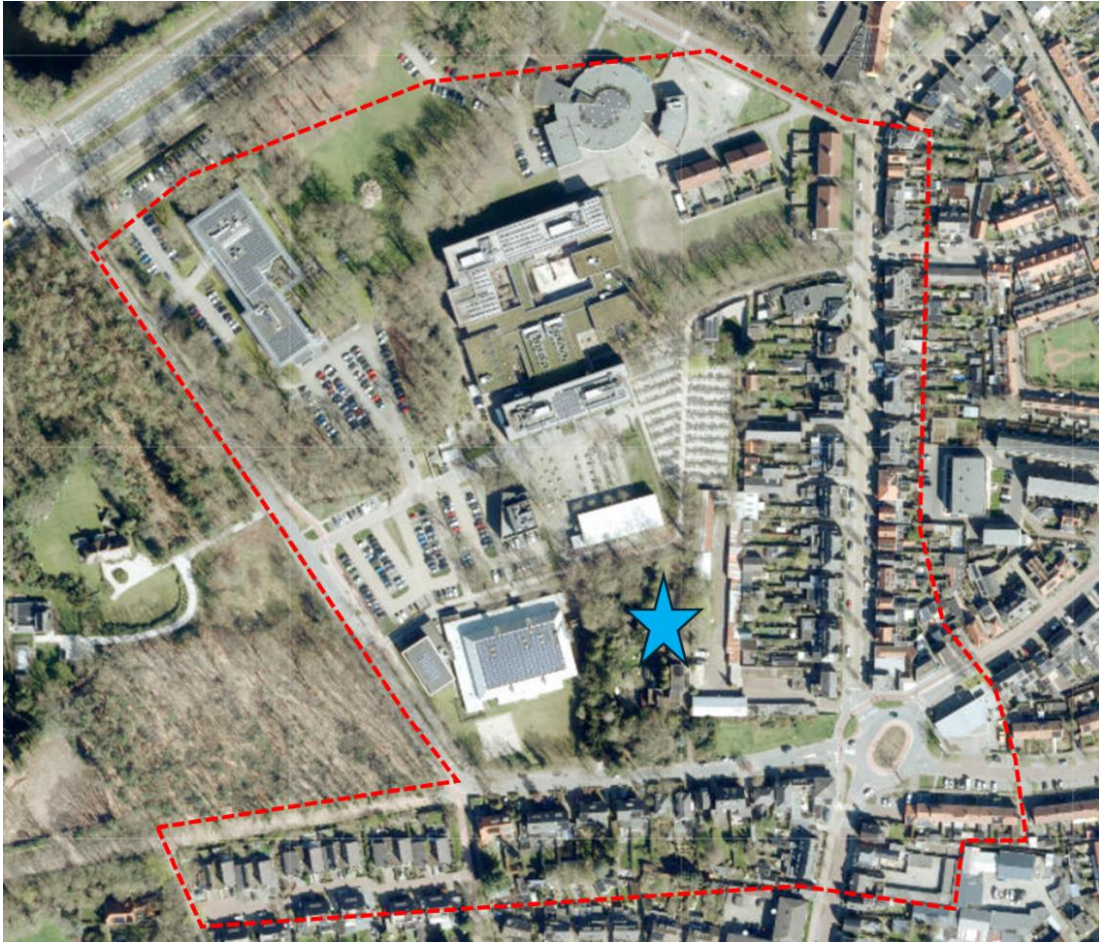
Naast de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving en het belang van de bewoners/omwonenden zijn de volgende factoren relevant:

- Huidige gebruikers van aanwezig vastgoed op locatie;
- De aanwezigheid van een middelbare school: verkeerstromen (fietsen), geluid op buitenterrein;
- De aanwezigheid van een sporthal: verkeerstromen (auto's en fietsen), geluiden vanuit sporthal;
- Het grafmonument (gemeentelijk monument). Hier dient met respect mee omgegaan te worden;
- De Martinilaan maakt deel uit van de ontsluitingsstructuur van Vught en is (nu) rechtstreeks aangesloten op de Helvoirtseweg (N65). Vanuit de Helvoirtseweg kan wegverkeerslawaai van invloed zijn op de locatie (afstand is > 300 meter);
- De spoorlijn is gelegen op > 700 meter en kan mogelijk effect hebben op de locatie t.a.v. geluid en externe veiligheid;
- Tankstation (Esschestraat 21) heeft een verkeersaantrekkende werking en mogelijk ook een hindercontour (al ligt dat niet voor de hand gelet op de aanwezigheid van woningen).
- Aanwezigheid monumentale bomen aan de Martinilaan.

1.3 Stakeholders

De stakeholders zijn naast het bevoegd gezag primair de gebruikers en eigenaren uit de directe omgeving van de planlocatie. Uiteindelijk worden de woningen (mede) gebouwd voor inwoners uit Vught. Ook dit zijn stakeholders. In het planvormingsproces ligt de nadruk doorgaans op de partijen uit de directe omgeving. Onderstaande afbeelding geeft een afbakening weer van de directe omgeving.

Tijdens een kennismakingsbijeenkomst in februari 2024 is een groot deel van dit gebied ook uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek.



Omgeving locatie Martinilaan / afbakening stakeholders

1.4 Wettelijke vereisten voor participatie

Relevante wet- en regelgeving:

- De Omgevingswet (Ow)

De Omgevingsregeling geeft aan dat initiatiefnemers bij het aanvragen van een Omgevingsvergunning moeten aangeven of participatie heeft plaatsgevonden en zo ja, wat hiervan de uitkomst is. Het is echter geen vereiste voor een aanvraag Omgevingsvergunning om aan participatie te doen.

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin ze dit wel verplicht stelt. De gemeenteraad van Vught heeft op 23 juni 2022 besloten dat participatie verplicht is bij alle Buitenplanse Omgevingsplan Activiteiten (BOPA). Het TAM-Omgevingsplan kent weliswaar een andere procedure maar kan gelijk gesteld worden aan een BOPA omdat deze ook op verzoek van initiatiefnemer wordt gemaakt.

- Samen Vught Maken (concept participatiebeleid gemeente Vught)

De gemeente Vught heeft concept-participatiebeleid opgesteld (d.d. 27 februari 2024). De doelen en uitgangspunten van dit beleid zijn verwerkt in dit participatieplan.

1.5 Doelstelling Participatieplan

Met dit Participatieplan willen PPO inzichtelijk maken op welke wijze ze de participatie organiseert in het proces van de ontwikkeling van de locatie Martinilaan en hoe ze omgaat met inbreng van derden.

Doel van het participatieplan:

Inzicht geven in het proces dat PPO doorloopt t.a.v. participatie bij de ontwikkeling van de locatie Martinilaan.

2. Doelen en resultaten van de bewonersparticipatie

2.1 Doelen

De gemeente Vught benoemt de vijf beloftes in het concept participatiebeleid d.d. februari 2024:

1. Helder Verwachtingsmanagement: Wij zijn duidelijk
2. Vergroten zichtbaarheid en contact omgeving: Wij zijn zichtbaar
3. Verbinding opzoeken met stakeholders: Wij zijn verbonden
4. Participatie is voor iedereen: Wij zijn inclusief
5. Vroegtijdige betrokkenheid en een hoger inspraakniveau: Wij werken samen

De gemeente Vught gebruikt voor de “Tredes van Mee” om het participatieniveau te duiden: Meeweten, Meedenken, Meedoen, Meebeslissen.

Bewonersparticipatie, zoals uiteengezet in dit participatieplan, streeft naar het bereiken van een aantal doelstellingen:

- Bevordering van transparantie door de omgeving van begin af aan te betrekken bij de plannen en hen hierover te informeren;
- Inhoudelijke betrokkenheid door informatie op te halen en deze waar mogelijk te betrekken bij de planontwikkeling.

Een vertaling naar de ‘tredes van Mee’ resulteert dan in de tredes Meeweten en Meedenken.

2.2 Resultaten

Het uitgangspunt van dit participatieplan is:

- Het creëren van een transparant proces waaraan stakeholders deelnemen.
- Verantwoording af te leggen over dit proces en de resultaten

In het besluitvormingsproces moet zichtbaar zijn wat er is gedaan aan participatie.

Gekozen traject:

In het traject dat PPO voorstaat staan drie bijeenkomsten centraal:

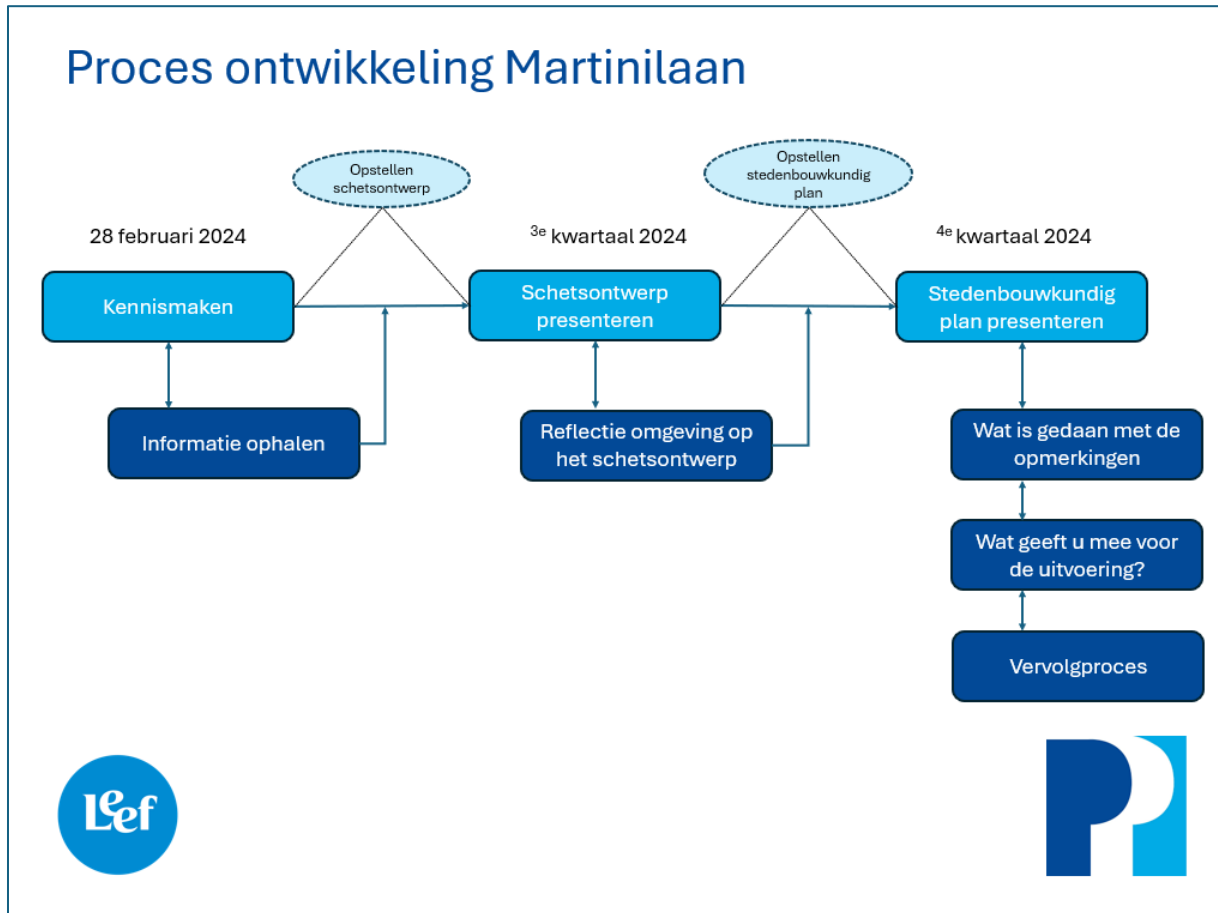
- Een eerste bijeenkomst is ingezet om kennis te maken met de omgeving, inzicht te geven in planning en proces en op te halen wat belangrijk is voor de omgeving om mee te nemen in de ontwikkeling. Er is op dat moment nog geen plan.
- Een tweede bijeenkomst wordt gebruikt om een schetsontwerp te presenteren aan de omgeving en de omgeving te vragen om hierop te reageren.
- Een derde bijeenkomst, voorafgaand aan de formele procedure is bedoeld om het definitieve ontwerp te presenteren en daarbij een terugkoppeling te geven over de geleverde input in relatie tot het uiteindelijke plan.

Het proces met de omgeving zal op twee momenten ook een online component hebben. Na zowel bijeenkomst 2 als 3 zal de omwonenden gevraagd worden te reflecteren op de bijeenkomsten en in de gelegenheid gesteld worden om punten aan te leveren.

Tussen de bijeenkomsten in is gelegenheid tot het opnemen van contact via telefoon of mail. Bij nieuwsberichten zal gebruik worden gemaakt van nieuwsbrieven/mailing.

Voor iedere bijeenkomst wordt een draaiboek opgesteld waarin de organisatie beschreven wordt van de bijeenkomst. Uitgangspunt bij het organiseren van bijeenkomsten is dat de

uitnodiging 2 weken voorafgaand aan de bijeenkomst verzonden worden en dat het verslag binnen 2 weken na de bijeenkomst in concept gedeeld wordt met aanwezigen.



Resultaat gekozen traject

Het beoogde resultaat is dat:

- stakeholders inzicht hebben in het proces dat is doorlopen inclusief de daarbij gemaakte keuzes;
- Stakeholders inzicht hebben in wat er met de inbreng is gedaan.

Een participatieproces heeft niet tot doel om inhoudelijk commitment te krijgen over een planvoornemen.

Kaders

De gemeente Vught stelt als bevoegd gezag beleidsmatig kaders aan een ontwikkeling. Daarnaast verwacht zij dat PPO zich aan wet- en regelgeving houdt. Voorafgaand aan het naar buiten treden moeten partijen het eens zijn over de kaders: de ruimte waarover geparticipeerd mag worden. Voor PPO is de anterieure overeenkomst daarbij een belangrijk kader.

3. Wet- en Regelgeving

Dit hoofdstuk behandelt de relevante wet- en regelgeving met betrekking tot participatie in het kader van omgevingsvergunningen. Het is essentieel om te voldoen aan de wettelijke eisen om een vergunning te verkrijgen en om ervoor te zorgen dat het participatieproces transparant en juridisch geldig is.

3.1 Toepasselijke Wet- en Regelgeving

Welke wetten en regelgeving zijn van toepassing op dit project?

- De Omgevingswet (Ow): de Omgevingswet integreert en vervangt meerdere wetten op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, bouwen en natuur. Het bevat regels over participatie en betrokkenheid van belanghebbenden bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- De gemeenteraad van Vught heeft in besloten dat participatie verplicht is bij Buitenplanse Omgevingsplan Activiteiten;
- Concept participatiebeleid “Samen Vught Maken”.

3.2 Eisen voor participatie

De gemeenteraad van Vught heeft participatie wel verplicht gesteld maar biedt initiatiefnemers de gelegenheid om het proces zelf in te richten (vormvrij). Belangrijk bij het inrichten van het proces zijn de “Beloftes van Vught”. Belangrijke aandachtspunten zijn daarbij een goede onderbouwing van gemaakte keuzes, terugkoppeling en het contact blijven onderhouden met de verschillende stakeholders.

3.3 Verplichte documentatie

Bij de formele aanvraag dient een verantwoordingsverslag toegevoegd te worden over het gevolgde participatietraject.

De verantwoordingsrapportage bevat:

- Plan van aanpak;
- Bewonersbrieven;
- Nieuwsbrieven;
- Verslagen en presentaties van bijeenkomsten;
- Inbreng van stakeholders;
- Evaluatieformulieren;
- Gespreksverslagen.

3.4 Sancties en consequenties

Het niet overleggen van een verantwoordingsrapportage resulteert ertoe dat niet voldaan is aan de indieningsvereisten en daarmee is er een grond tot weigering van de vergunning.

3.5 Overleg met gemeente Vught

Met de gemeente Vught als bevoegd gezag vindt overleg plaats over het project en de voortgang.

- Initiatiefnemer legt het plan van aanpak aan het begin van het proces ter beoordeling voor aan de gemeentelijke organisatie;
- De projectgroep bewaakt de voortgang van het proces. Het participatieproces is vast agendapunt voor het overleg;
- Bij communicatie acties naar de omgeving toe, wordt het bevoegd gezag vooraf geïnformeerd;

4. Stakeholderanalyse

Dit hoofdstuk heeft als doel een analyse van de stakeholders uit te voeren, hierbij wordt gekeken naar hun belangen, zorgen en verwachtingen met betrekking tot het project. Een effectieve stakeholderanalyse vormt de basis voor een succesvol participatieproces en helpt bij het identificeren van de juiste benaderingen om met verschillende groepen stakeholders om te gaan.

4.1 Identificatie van stakeholders

Wie zijn de belangrijkste stakeholders voor dit project?

- Omwonenden (primair de bewoners Theresialaan en Martinilaan);
- Gemeente (als eigenaar sporthal);
- Onderwijsinstelling Maurick College;
- Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (o.a. vanwege gemeentelijk monument);
- Gemeente Vught als bevoegd gezag (college en gemeenteraad);
- Woningzoekenden (afnemers van de woningen);
- Ondernemers in nabije omgeving.

4.2 Belangen en zorgen

Wat zijn de belangrijkste belangen en zorgen van elke stakeholdergroep?

- Omwonenden hechten belang aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving. De locatie is nu grotendeels onbebouwd en groen. Met het toevoegen van woningen verandert hun woon- en leefomgeving. Het is deze verandering en de gevolgen die omwonenden in hun belangen raakt en leidt tot zorgen;
- De sporthal is een belangrijke voorziening voor de Vughtse gemeenschap. De gemeente – als eigenaar – zal inzetten op het niet beperken van de exploitatiemogelijkheden van de sporthal;
- Het Maurick College is een middelbare school. De school krijgt nieuwe burens in de vorm van bewoners. Voorkomen zal worden dat de bouw van woningen een beperking opleveren voor de school;
- Het belang van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed is om het gemeentebestuur te voorzien van advies over de stedenbouwkundige inpasbaarheid van een plan met bijzondere aandacht voor het gemeentelijk monument;
- Het gemeentebestuur dient in het kader van het algemeen belang een besluit te nemen over de ontwikkeling op het perceel. Daarbij dient zij alle belangen af te wegen die te maken hebben met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college heeft in dezen een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar om uitvoering te kunnen geven aan het belang van de woningzoekenden. De gemeenteraad als volksvertegenwoordiger zal uiteindelijk een besluit nemen;
- De woningzoekenden laten zich niet vaak zien of horen tijdens het ontwikkelproces. Hun wensen en behoeften komen veelal voort uit onderzoek data. Feit is dat de gemeente Vught een woningbouwopgave heeft voor haar inwoners en dat met de ontwikkeling van deze locatie een deel van deze vraag ingevuld kan worden. Dit kan ook leiden tot doorstroming vanuit de huidige wijk;
- Ondernemers in de directe omgeving hebben als voornaamste belang dat de ontwikkeling hen niet mag gaan beperken in de bedrijfsvoering. Omgekeerd vormen nieuwe bewoners ook potentieel voor nieuwe klanten.

Potentiële impactanalyse:

Volgens de methode Strategisch Omgevingsmanagement (SOM) worden issues aan de voorkant benoemd. Een issue is een 'betwistbare kwestie', een onderwerp waar spanning op zit of kan ontstaan en waarover discussie tussen partijen ontstaat of kan ontstaan. Daarmee zijn issues veranderlijke opinies met voor- en tegenstanders.

Verandering: de locatie is nu grotendeels onbebouwd en groen en wordt ingezet voor woningbouw. Het is de verandering die impact heeft op de omgeving.

Te veel programma voor locatie: De overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar spreekt over 70 appartementen in drie volumes. De direct omwonenden kunnen dit een te zwaar programma vinden voor deze locatie en dan met name de effecten hiervan op de woonomgeving:

- Verkeersbewegingen / ontsluiting: te veel verkeersbewegingen op onderliggende wegennet;
- Privacy: De keuze om appartementen bouwen betekent een verandering van hun omgeving. Vanuit buitenruimte kan inkijk ontstaan bij de huidige bewoners;
- Doelgroep: een nieuwe woningtypologie introduceert mogelijk ook tot huisvesting van een andere doelgroep;
- Te hoog: de wijk kenmerkt zich door grondgebonden woningen, twee bouwlagen en een kap. Gestapelde woningen, meer dan drie bouwlagen worden niet passend gevonden;
- Niet passend: de architectuurstijl van een nieuwbouwplan wijkt waarschijnlijk af van de aanwezige (jaren dertig) architectuur. Omwonenden vinden dit mogelijk niet passen.

4.3 Communicatiekanalen

Wat zijn de meest effectieve communicatiekanalen voor de verschillende stakeholders?

- De omgeving wordt de eerste keer per brief uitgenodigd en worden in de gelegenheid gesteld om een mailadres achter te laten voor verdere informatie;
- Fysieke bijeenkomsten voor het delen van informatie en het ophalen van input;
- Via een projectwebsite kan iedereen de beschikbare informatie tot zich nemen (via nieuwsbrief / mailing worden omwonenden hierop geattendeerd);
- Via nieuwsbrieven (digitaal) worden geïnteresseerden (ook woningzoekenden) op de hoogte gehouden;
- Persoonlijke gesprekken kunnen soelaas bieden voor maatwerk. Incl. (geanonimiseerd) verslag.

4.4 Verwachtingen en doelen

Wat zijn de verwachtingen en doelen van elke stakeholdergroep met betrekking tot het project?

- Belangrijkste stakeholder zijn in dezen toch de omwonenden van de locatie. Zij zien als gevolg van de ontwikkeling hun woon- en leefomgeving veranderen en zullen daarbij het vergelijk maken tussen wat is en wat wordt. Doel van omwonenden zal zijn om de woon- en leefomgeving in ieder geval op eenzelfde niveau te houden (bij voorkeur zelfs beter);
- Het Maurick College zal als school op het naastgelegen perceel het belangrijk vinden dat de nieuwe bewoners geen negatieve invloed hebben op het onderwijsprogramma en zal ervoor willen zorgdragen dat de nieuwe bewoners geen hinder ervaren van de school. Tijdens de bouwfase is aandacht benodigd voor overlast en verkeersveiligheid.

- De afnemers van de woningen, de woningzoekenden, verwachten een fijne en prettige woning.

5. Participatieniveaus

In dit hoofdstuk wordt de afweging en keuze van het participatieniveau voor het project besproken.

5.1 Verschillende participatieniveaus

De gemeente Vught kent vier niveaus:

- Meeweten;
- Meedenken;
- Meedoen;
- Meebeslissen.

PPO gebruikt in dit project de niveaus “meeweten” en “meedenken”.

Toepasbaarheid van niveaus per fase:

Gedurende het eerste deel van het planproces wordt de omgeving in de gelegenheid gesteld om mee te denken. Daarnaast wordt men in dit proces geïnformeerd (meeweten). Bij de derde bijeenkomst wordt het definitieve plan gepresenteerd en vindt voor een laatste maal reflectie plaats op het gepresenteerde ontwerp.

Nadat het bevoegd gezag het plan heeft goedgekeurd is er sprake van meeweten.

Het proces van ‘meeweten’ blijft in stand tot oplevering van de woningen.

Richting de uitvoering van de werkzaamheden wordt gelegenheid geboden om met elkaar van gedachte te wisselen om zo de overlast gedurende de bouwfase te beperken. Tijdens de uitvoering (bouwactiviteiten) wordt de omgeving om de hoogte gehouden van de voortgang.

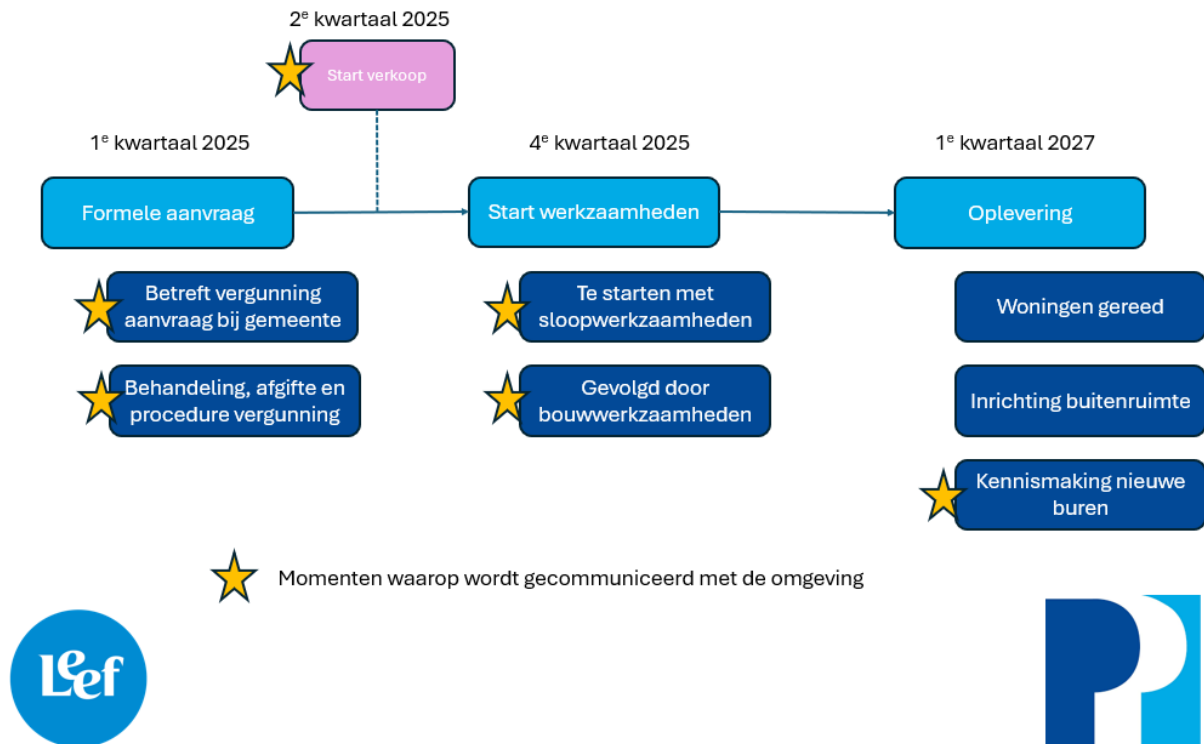
Timing van participatieactiviteiten:

- De eerste bijeenkomst (kennismaking) is gehouden in februari. Hierin is een voorlopige planning getoond en gedeeld. Een tweede bijeenkomst zou in Q2 2024 plaatsvinden. Dit wordt Q3 2024. Het betreft een inhoudelijke bijeenkomst. De derde bijeenkomst vindt plaats in Q4 2024 en heeft tot doel om het definitieve plan te presenteren;
- Iedere bijeenkomst wordt voorzien van een verslag en een presentatie. Aanwezigen worden in de gelegenheid gesteld om te reageren op het verslag en aanvullende vragen te stellen;
- Tussentijdse berichtgeving wordt via nieuwsbrieven verspreid;
- Ook is er de mogelijkheid tot het stellen van vragen per e-mail.

PPO zal ook na de derde bijeenkomst de omgeving blijven informeren over het proces.

Na de derde bijeenkomst werkt PPO toe aan de formele procedure voor de aanvraag (Tam omgevingsplan of BOPA). Tijdens die fase houdt PPO de omgeving op de hoogte (meeweten).

Planning ontwikkeling Martinilaan Vught (voorlopig)



Figuur 1: proces met communicatiemomenten (voorlopige planning)

5.2 Evaluatie van participatie

Effectiviteit van betrokkenheid:

- De effectiviteit van de participatie wordt uitgedrukt in de mate waarin men tevreden is over het proces. Op inhoud kunnen er altijd verschillende standpunten blijven bestaan. De online evaluaties geven inzicht in de mate van tevredenheid;
- De mate waarin de omgeving zich betrokken voelt wordt ook inzichtelijk door het aantal personen dat aanwezig is op de avonden.

Verwerking van inbreng:

- Inbreng vanuit de omgeving wordt op verschillende manieren verzameld en verwerkt. Tijdens de bijeenkomsten wordt o.a. gewerkt met 'kaartjes' waarop mensen hun opmerkingen kwijt kunnen. De opmerkingen worden verwerkt in overzichten en voorzien van een reactie. Dit wordt gedeeld met aanwezigen;
- Van bijeenkomsten wordt een verslag gemaakt met vragen en antwoorden. de verslagen worden gedeeld met aanwezigen en na akkoord ook gedeeld met bevoegd gezag;
- De resultaten van de online evaluaties worden verwerkt in een rapportage en gedeeld met bevoegd gezag;
- Van het gehele proces wordt een rapportage gemaakt welke wordt gedeeld met het bevoegd gezag.

5.3 Aanpassingen en flexibiliteit

Het participatieproces volgt het ontwerpproces. In het ontwerpproces komen vele aspecten samen en zijn partijen ook afhankelijk van verschillende actoren. Dit betekent dat het moeilijk is vooraf een definitieve planning aan te geven.

Het proces is daarmee flexibel in de tijd. Als de producten en/of onderzoeken niet tijdig klaar zijn, zal het participatiemoment ook meeschuiven. Van belang is dan dat we de betrokkenen hierover tijdig informeren.

6. Communicatiestrategieën

Dit hoofdstuk richt zich op de verschillende communicatiestrategieën die worden gebruikt om belanghebbenden te betrekken bij het participatieproces.

6.1 Communicatiekanalen en -middelen

De volgende communicatiekanalen worden ingezet in het project:

- Brieven;
- Informatiebijeenkomsten;
- Persoonlijke gesprekken;
- Website;
- Nieuwsbrieven [analoog en/of digitaal].

6.2 Informatieverspreiding

PPO verstrekt informatie over het project:

- Per brief;
- Per e-mail / nieuwsbrief;
- Website.

6.3 Betrekken en interactie

- Er komt een website waar mensen informatie kunnen vinden over het project. Waar ze zich ook kunnen abonneren en waar men een vraag kan stellen. Deze site kan in een later stadium gebruikt worden voor het aanbieden van de verkoopinformatie.
- Tijdens de bouwfase vindt ook een vorm van communicatie met de omgeving plaats, zodat men op de hoogte is en blijft van het bouwproces.

Feedbackmechanismen:

- Tijdens de bijeenkomsten wordt gelegenheid gegeven om vragen te stellen;
- Daarnaast wordt mogelijkheid geboden om een bericht te 'posten' in de brievenbus;
- Naar aanleiding van conceptverslag kunnen stakeholders een reactie insturen;
- De online evaluatie tool biedt gelegenheid om vanuit thuis een opmerking te maken ook voor degene die niet aanwezig konden zijn op de bijeenkomst;
- Het sturen van een mail en/of telefonisch contact opnemen zijn ook mogelijkheden om een standpunt te delen;
- Er zal tot slot ook mogelijkheid geboden worden voor een individueel gesprek.

Transparantie van besluitvormingsproces:

- Het proces is tijdens de kennismakingsbijeenkomst al gedeeld. De informatie is per mail ook verstrekt en zal ook op de website geplaatst worden;
- Alle vragen, opmerkingen en inbreng van stakeholders wordt gedocumenteerd en gedeeld met partijen (er wordt ook gelegenheid geboden om aan te vullen);
- PPO zal inzicht geven in wat er met opmerkingen is gedaan (ook als er niets mee gedaan kan worden en waarom). Deze informatie wordt ook gedeeld;
- PPO informeert de stakeholders over de voortgang van de procedure.

Openheid over veranderingen en resultaten:

- De plantontwikkeling tot aan definitief ontwerp wordt met drie bijeenkomsten inzichtelijk gemaakt;
- De opbrengst van de bijeenkomsten met stakeholders wordt gedocumenteerd en veranderingen worden getoond;

6.5 Evaluatie van communicatie

Effectiviteit van communicatiekanalen:

- Aan betrokkenen zal gevraagd worden hoe zij de inzet van communicatiemiddelen ervaren. Daar leren alle partijen van.

Verfijning van communicatiebenadering:

- Na bijeenkomst 2 en 3 vormt een online evaluatie tool. Hierin kunnen betrokkenen ook suggesties doen voor de volgende bijeenkomst en of toekomstige trajecten;
- Als het proces na bijeenkomst 3 toch niet klaar blijkt te zijn en er is behoefte aan een vervolgstap / een tussenstap, zal het proces hierop worden aangepast.

7. Implementatie en uitvoering

Dit hoofdstuk richt zich op de feitelijke uitvoering van het participatieplan en de implementatie van de verzamelde input.

7.1 Planning en uitvoering van activiteiten

Uitvoering van participatieactiviteiten:

- PPO organiseert samen met Leef Omgevingsadvies de verschillende bijeenkomsten. Leef maakt daarvoor het draaiboek en stemt dit af met de betrokken partijen. In het draaiboek wordt per avond bepaald wie wat doet;
- Per avond wordt ook bepaald wat de rol van de gemeente is;
- Leef Omgevingsadvies coördineert de verslaglegging, rapportages en de terugkoppeling.

Tijdslijnen en planning:

- Doelstelling is om:
 - Q1 2024: Kennismaking;
 - Q3 2024: Schetsontwerp;
 - Q4 2024: Definitief ontwerp;
 - Q1 2025: Formele aanvraag.

7.2 Verzamelen en analyseren van feedback

Verzamelen van inbreng:

- Tijdens de avonden wordt de inbreng vastgelegd en als onderdeel van het verslag teruggekoppeld.

Analyse van verzamelde gegevens:

- Er wordt gebruik gemaakt van een online evaluatie tool;
- Dataverzameling via “geeltjes” en “kaartjes” wordt in excel of wordt verwerkt.

7.3 Integratie van stakeholderinbreng

Integratie van feedback in besluitvorming:

- Van het participatieproces komt een participatieverslag. Hierin wordt verantwoording afgelegd over het volledige proces en worden alle relevante documenten toegevoegd.

Openbaarmaking van veranderingen:

- Het wijzigingen in het ontwerpproces komen in het participatieproces aan de orde;
- Via nieuwsbrieven worden partijen nadien geïnformeerd over veranderingen en voortgang;
- Mocht de verandering van dermate omvang zijn dat een bijeenkomst een meer gerechtvaardigde werkvorm is, wordt hiervoor gekozen.

7.4 Evaluatie van implementatie

Continue verbetering en aanpassing:

- Na bijeenkomst 2 en 3 wordt met een online evaluatie tool gevraagd om evt. verbetering voor het proces kenbaar te maken.

Methoden voor evaluatie:

- We maken gebruik van online-evaluatie tool;
- Als er mensen zijn die geen mogelijkheid hebben om hiervan gebruik te maken, zullen we ook een analoge versie aanbieden.

8. Samenvatting en verder procesverloop

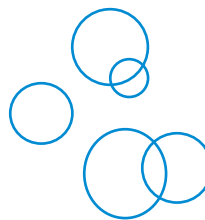
Dit hoofdstuk richt zich op het bondig samenvatten van het participatieplan. Dit plan is opgesteld ten voorbereiding aan het participatieproces. Na het hele participatieproces doorlopen en vastgelegd te hebben kan er een participatieverslag opgesteld worden.

8.1 Samenvatting en afsluiting

Belangrijkste punten van het plan:

- PPO maakt gebruik van de participatieniveau 's Meeweten en Meedenken:
 - Meeweten is gedurende het gehele proces een belangrijk aandachtspunt;
 - Het Meedenken wordt mogelijk gemaakt in de het ontwerpproces;
- Er worden (tenminste) drie bijeenkomsten georganiseerd waarin stakeholders hun inbreng kunnen hebben;
- Uiteindelijke besluitvorming vindt plaats door het bevoegd gezag.

Na akkoord op het participatieplan zal uitvoering worden gegeven aan het plan. Uitvoering wordt afgestemd op het ontwerpproces.



Datum: 29 september 2024
Aan: Gemeente Vught
Cc:
Van: F. Beerens
Betreft: Participatieplan Martinilaan Vught

Geachte heer Verwoert, beste Dick,

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Martinilaan 2-4 in de gemeente Vught, heeft Leef Omgevingsadvies een participatieplan opgesteld (laatste versie verstrekt op 6 juni 2024) in opdracht van Peters Projectontwikkeling. Dit participatieplan is ambtelijk akkoord bevonden door uw collega. In uw mail van 9 september 2024 verzoekt u om – ten behoeve van de besluitvorming en raadsinformatiebrief – informatie aan te leveren welke beschreven staat in het participatieplan. In dit memo zullen wij het participatieplan samenvatten volgens de onderwerpen die u heeft benoemd.

De participatievraag (wat willen wij weten)

Doel van het Participatieplan is om inzicht te geven in het proces dat PPO doorloopt t.a.v. participatie bij de ontwikkeling van de locatie Martinilaan 2-4.

Participatie en communicatie vinden gedurende het gehele proces plaats (van begin tot eind). De mate waarin ruimte wordt geboden om invloed uit te oefenen is per projectfase anders.

Doelstellingen:

- Bevordering van transparantie door de omgeving van begin af aan te betrekken bij de plannen en hen hierover te informeren;
- Inhoudelijke betrokkenheid door informatie op te halen en deze waar mogelijk te betrekken bij de planontwikkeling.

De participatieniveau 's en de bijbehorende doelstellingen (tredes van mee en de participatiedoelen) (waarover mag men meepraten en waarom)

De gemeente Vught kent vier niveaus: Meeweten, Meedenken, Meedoen, Meebeslissen.

PPO gebruikt in dit project de niveaus “meeweten” en “meedenken”.



Gedurende het eerste deel van het planproces wordt de omgeving in de gelegenheid gesteld om mee te denken.

- Tijdens een eerste kennismakingsbijeenkomst heeft PPO zich voorgesteld aan de directe omgeving en is de omgeving in de gelegenheid gesteld om PPO mee te geven wat zij van belang vinden (in de ruimste zin van het woord). Meedenken
- Tijdens een tweede bijeenkomst wordt een door de gemeente goedgekeurd schetsontwerp gepresenteerd en wordt de omgeving in de gelegenheid gesteld om aan te geven wat zij goed (top) en slecht (flop) vinden. Ook kunnen ze Tips en aandachtspunten meegeven (ook hier mag het over de volle breedte gaan). Meedenken
- In een derde bijeenkomst wordt het stedenbouwkundig plan (DO) gepresenteerd en wordt aangegeven wat met de gemaakte opmerkingen uit de vorige bijeenkomst is gedaan en waarom. Tijdens deze laatste bijeenkomst kunnen omwonenden aangeven wat ze PPO mee willen geven voor de verdere uitwerking van het plan. Meeweten en Meedenken.

Na de derde bijeenkomst vindt besluitvorming plaats door het bevoegd gezag. Vanaf dat moment is er sprake van Meeweten.

Richting de uitvoering van de werkzaamheden wordt gelegenheid geboden om met elkaar van gedachte te wisselen om zo de overlast gedurende de bouwfase te beperken. Tijdens de uitvoering (bouwactiviteiten) wordt de omgeving om de hoogte gehouden van de voortgang.

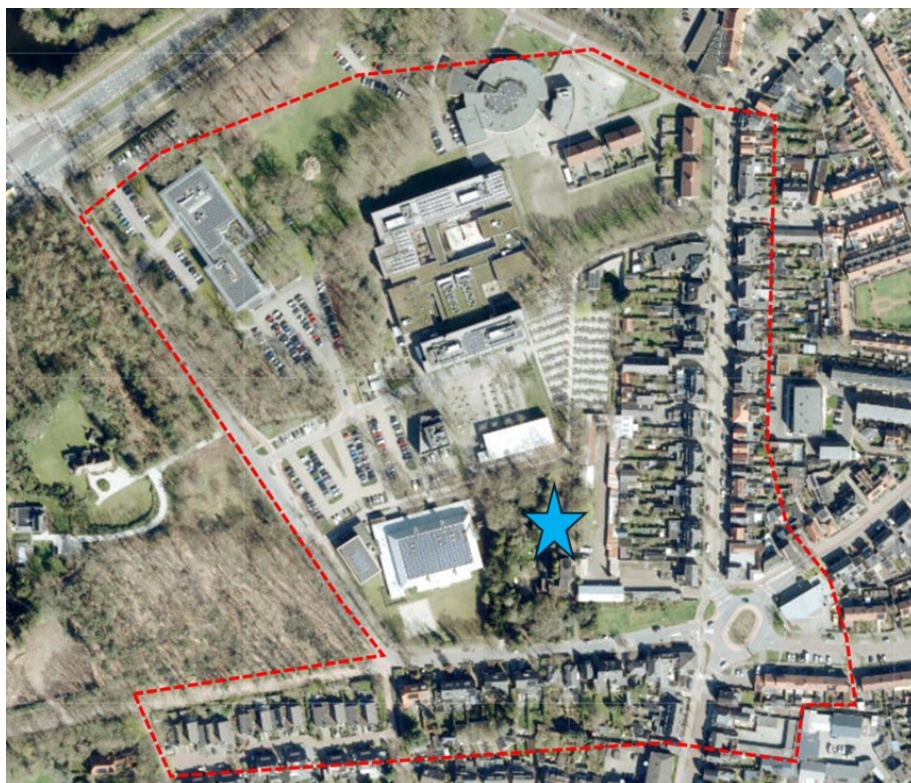
Uitgangspunt is dat alles ingebracht kan worden in het proces. Ervaring leert dat omwonenden in voorkomende gevallen ook zaken aandragen die buiten de invloedssfeer van het project en de projectontwikkelaar vallen. Zeker waar het algemene beleidszaken aangaat zal daarom afstemming plaatsvinden met bevoegd gezag.

De participatiekaders

- De anterieure overeenkomst tussen de gemeente en PPO
- Gemeentelijke beleidskaders
- Omgevingswet (en alle daarmee samenhangende wet- en regelgeving)
- Samen Vught Maken
- Participatieplan Martinilaan 2-4

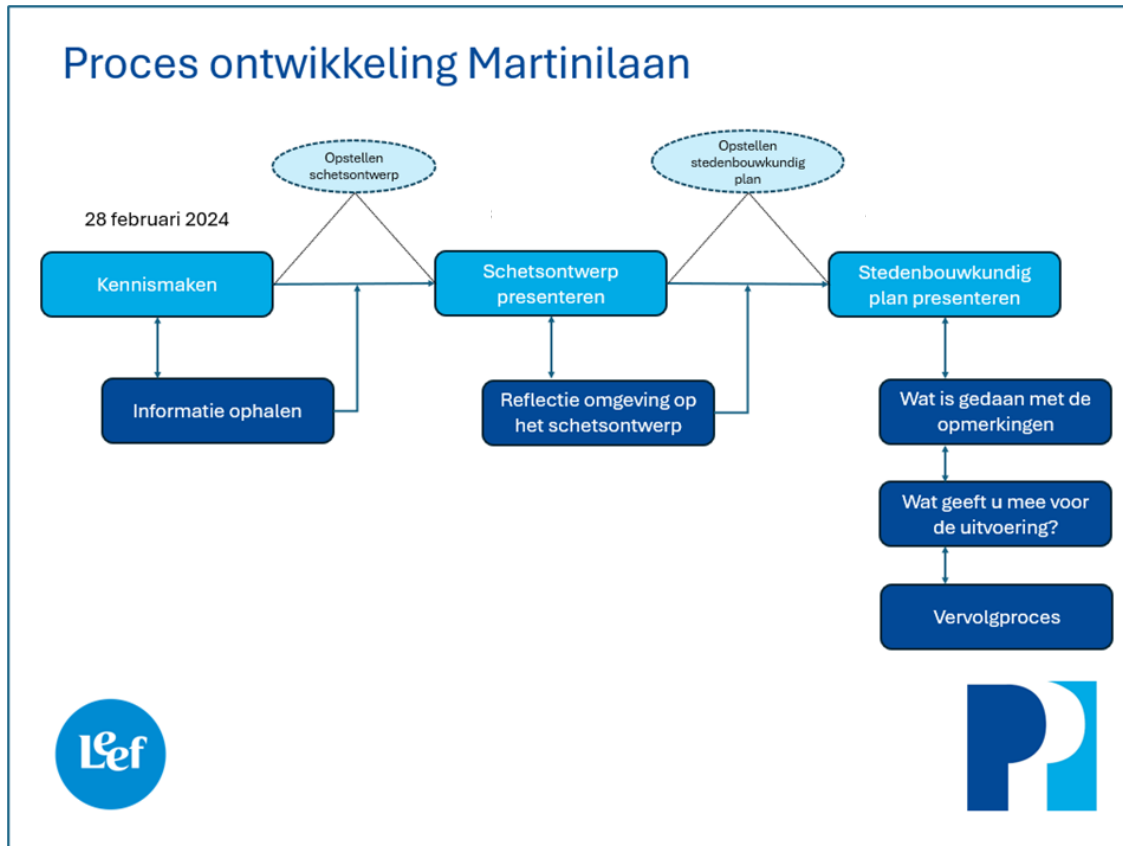
Stakeholder doelgroep analyse (wie nodigen we uit op hoofdlijnen)

- Omwonenden (primair de bewoners Theresialaan en Martinilaan);
- Gemeente (als eigenaar sporthal);
- Onderwijsinstelling Maurick College;
- Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (o.a. vanwege gemeentelijk monument);
- Gemeente Vught als bevoegd gezag (college en gemeenteraad);
- Woningzoekenden (afnemers van de woningen);
- Ondernemers in nabije omgeving.



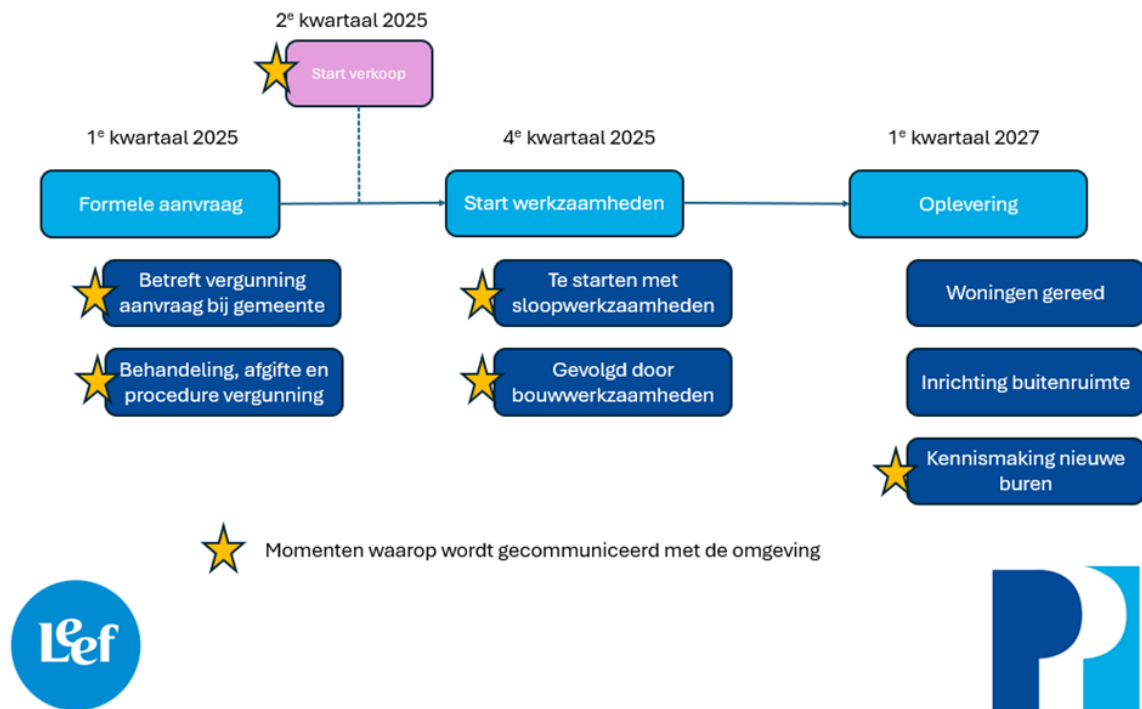
Tijdspad

Het tijdspad van participatie loopt gelijk met de planning van het project. In het Participatieplan (d.d. 6 juni 2024) is gesproken over een meeting met de omgeving nadat het schetsontwerp is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Tussen de te organiseren bijeenkomst over het schetsontwerp en de bijeenkomst over het stedenbouwkundig plan (DO) zit 3-6 maanden.



Figuur 1: participatieproces

Planning ontwikkeling Martinilaan Vught (voorlopig)



Figuur 2 voorlopige planning met communicatiemomenten

Terugkoppeling

Van de bijeenkomsten worden verslagen gemaakt. Input wordt verwerkt in overzichten. Alle informatie, zowel de informatie welke opgehaald is als de informatie die getoond is, wordt per e-mail verstrekt aan de personen op de verzendlijst en de gemeente. Mensen krijgen de gelegenheid om nog een aanvullende opmerking te maken.

Van het totale proces wordt een rapportage gemaakt welke gedeeld wordt met de gemeente en welke ook als onderdeel van het ruimtelijke plan wordt toegevoegd aan de stukken.

Werkvorm

De bijeenkomsten zijn inloopbijeenkomsten. Het betreft een laagdrempelige manier en biedt mensen de gelegenheid om naar eigen behoeven vragen te stellen over het plan. Indien nodig/gewenst worden ook individuele gesprekken gevoerd. Van persoonlijke gesprekken/afspraken worden ook verslagen gemaakt.



Communicatie

De volgende communicatiekanalen worden ingezet in het project:

- Brieven;
- Informatiebijeenkomsten;
- Persoonlijke gesprekken;
- Website;
- Nieuwsbrieven [analoog en/of digitaal].

PPO verstrekt informatie over het project:

- Per brief;
- Per e-mail / nieuwsbrief;
- Website.

Reflectie

Na de bijeenkomsten wordt ook gebruik gemaakt van een online evaluatietool.