

21-3-2024

OMGEVINGSDOSSIER

BLOEMWAARD, KAATSHEUVEL



Sweensstraat, 2023

Samenvatting

Om draagvlak te creëren, heeft Casade bij het project Bloemwaard te Kaatsheuvel uitgebreide gesprekken gevoerd met (oud) bewoners, omwonenden, de gemeente Loon op Zand en andere betrokkenen. Aangezien de opstallen in het bezit zijn van verschillende eigenaren en verschillende huurders huisvesten, heeft ieder partij zijn of haar eigen belangen. Daarom heeft Casade gedurende het proces actief gestreefd naar integrale benadering van de ontwikkeling. In **bijlage 1** is een overzicht van alle contactmomenten opgenomen. De inspraak en participatie hebben plaatsgevonden in de vorm van meedenkbijeenkomsten, informatieavonden en persoonlijke overleggen bij partijen aan tafel.

Vóór de start van de meedenksessies, organiseerde Casade een informatieavond voor bewoners en omwonenden in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemeente Loon op Zand. Tijdens deze avond werden strategieën, aanpak en conceptplannen besproken, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hadden om ideeën aan te dragen en zich in te schrijven voor de meedenkgroep. Uit deze bijeenkomst kwam naar voren wie actief wilde deelnemen aan het proces en waar verbeteringen mogelijk waren in de communicatie tussen Casade en belanghebbenden. Diverse communicatiemiddelen werden ingezet, waaronder:

- Nieuwsbrieven;
- Huisbezoeken;
- Een informatiepunt ter plaatse van het plangebied;
- Een projectpagina op de Casade-website;
- Verschillende informatie- en meedenkavonden.

Het uitgangspunt was en is om bewoners en omwonenden ongeveer elke drie maanden te informeren over de laatste ontwikkelingen. Ook als er geen nieuwe ontwikkelingen zijn, houden we belanghebbenden op de hoogte. Dit proces loopt nog steeds.

De meedenksessies zijn in nauwe samenwerking met (oud) bewoners, omwonenden, de huurdersbelangenvereniging, Hoefnagel en de gemeente Loon op Zand georganiseerd. Tijdens deze sessies kwam naar voren dat de nadruk ligt op onder andere representatieve participatie, transparantie en vertrouwen in de uitwerking van een hoogwaardig bouwplan, waarbij ook de inbreng van burgers wordt gewaardeerd. Nieuwe ontwikkelingen zijn eerst besproken met de meedenkgroep, waarna deze werden gedeeld met de rest van de buurt tijdens informatieavonden en/of via nieuwsbrieven. Op elke stap kregen mensen de gelegenheid om hun inbreng te delen op de presentaties van Casade. Een verslag van alle bijeenkomsten, vragen, aandachtspunten en opmerkingen is opgesteld en gedeeld via e-mail, nieuwsbrieven en de projectwebsite met alle betrokkenen.

Stedenbouwkundige aanpassingen voortvloeiend uit de Omgevingsdialoog

Gedurende deze uitvoerige omgevingsdialoog zijn op basis van de ontvangen feedback diverse aanpassingen doorgevoerd. De betrokkenheid van alle partijen heeft geresulteerd in een herzien stedenbouwkundig ontwerp dat nu nog beter aansluit bij de specifieke behoeften van de wijk. Een ontwerp dat voldoende draagvlak heeft om de ruimtelijke procedure op te kunnen starten.

Aanleiding

Voor u ligt het omgevingsdossier van het project 'Bloemwaard' te Kaatsheuvel. Dit project betreft de ontwikkeling van de locatie Anjer-, Aster- en Sweensstraat te Kaatsheuvel. Stichting Casade, Hoefnagel projectontwikkeling en de Gemeente Loon op Zand werken gezamenlijk aan een herontwikkelingsplan om de locatie een kwaliteitsimpuls te geven en woningbouw toe te voegen.

Per 1 januari 2024, is de 'Wet ruimtelijk ordening' vervangen door de 'Omgevingswet'. Met het streven om de ruimtelijke procedure te versimpelen, is de bestemmingsplanprocedure komen te vervallen en het omgevingsplan in het leven geroepen.

Binnen de omgevingswet is het mogelijk om nieuwbouwplannen die afwijken van het bestemmingsplan/omgevingsplan, middels een BOPA-procedure (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) te laten beoordelen en een omgevingsvergunning te verkrijgen. Het herontwikkelingsplan van Bloemwaard wordt middels deze BOPA-procedure behandeld. Als onderdeel van de ruimtelijke motivering, dienen initiatiefnemers bij nieuwbouwplannen een participatietraject te doorlopen en daar een dossier voor op te stellen.

Middels dit dossier laat initiatiefnemer Stichting Casade zien hoe zij gedurende het gehele proces de huurders, omwonenden en andere belanghebbenden heeft meegenomen in de planvorming van de sloop en vervangende nieuwbouwontwikkeling.

Allereerst, wordt de context en de voorgeschiedenis van deze ontwikkeling in hoofdstuk 1 toegelicht. In hoofdstuk 2 volgen de doelen en gedachte achter het participatieproces. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 middels een stakeholderanalyse toegelicht welke partijen er zijn en met welke belangen rekening is gehouden in de planvorming. De gebruikte participatie-instrumenten en wanneer deze zijn ingezet, wordt in hoofdstuk 4 uitgelicht. De inhoud van de ingezette participatie-instrumenten en de resultaten daarvan worden in hoofdstuk 5 en 6 uiteengezet. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 7 geconcludeerd of initiatiefnemers de belanghebbenden voldoende hebben betrokken bij de planvorming. Tot slot, wordt het omgevingsdossier in hoofdstuk 8 afgesloten met de vervolgstap(pen). Alle documenten van dit dossier zijn als bijlage opgenomen.

Inhoudsopgave

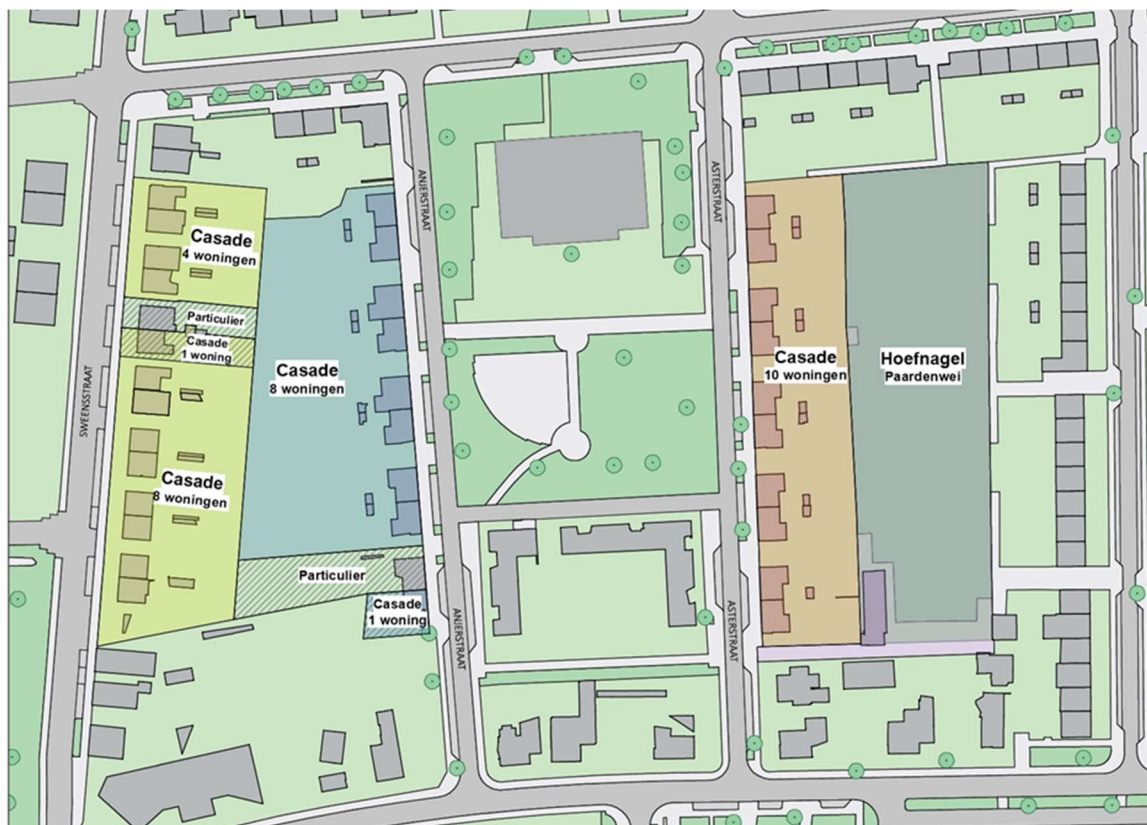
Samenvatting.....	1
Aanleiding.....	2
1. Projectinformatie & ontwikkelingsomschrijving	4
Planlocatie Bloemwaard oude situatie.....	4
Bloemwaard in ontwikkeling	5
2. Participatieproces & -doelstellingen.....	7
3. Stakeholdersanalyse.....	8
Afbakening geografisch gebied.....	8
Typen stakeholders.....	9
Belangeninventarisatie	10
4. Participatie-instrumenten.....	10
Informatiebijeenkomst	11
Klankbord-/meedenksessies.....	11
Informatie-/wijkpunt op locatie (Sweensstraat 82)	11
Huisbezoeken	12
Keukentafelgesprekken	12
5. Verslaglegging en inzet participatie-instrumenten.....	12
Informatiebijeenkomsten en meedenksessies.....	12
Huisbezoek particuliere eigenaren.....	15
Informatiepunt Casade	15
Terugkoppeling van gehouden participatiemomenten.....	15
6. Resultaten van het participatie-/voorbereidingsproces	16
Aanpassingen voortvloeiend uit de omgevingsdialoog.....	16
Aanpassingen ter verbetering stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit	16
7. Conclusies	17
8. Vervolgstappen	17
Bijlagen.....	18

1. Projectinformatie & ontwikkelingsomschrijving

Als onderdeel van een bredere verduurzamingsdoelstelling staat Casade voor de uitdaging om tegen het jaar 2050 haar woningbezit gemiddeld CO₂-neutraal te maken. Dit geldt specifiek voor de woningen aan de Anjer-, Aster- en Sweensstraat te Kaatsheuvel, bekend als project 'Bloemwaard'. De aanzet voor het onderzoek naar deze woningen is niet alleen voortgekomen uit de nationale verduurzamingsdoelen, maar ook als respons op de wensen van de bewoners in het plangebied. Bovendien heeft Casade de ambitie om haar woningaanbod hier uit te breiden, om zo te voldoen aan de groeiende vraag naar woningen en meer mensen te voorzien van een passende woonsituatie. Om die reden is Casade een onderzoek gestart naar de toekomstverwachting van haar huidige vastgoed in deze specifieke wijk.

Planlocatie Bloemwaard oude situatie

Het project Bloemwaard betreft een woningbouwlocatie met verouderde twee-onder-één-kapwoningen. In de omgeving is een paardenweide, een basisschool, een zorgcentrum en centraal tussen het plangebied een speelterrein/-veld. Hoewel het speelveld formeel tot de openbare ruimte behoort, wordt het ook door de school gebruikt als een verlengstuk van het schoolplein. Daarnaast zijn er twee particuliere eigenaren gevestigd tussen de eigendommen van Casade in de Anjer- en Sweensstraat (Sweensstraat 80 en Anjerstraat 9). Ter beeldvorming is het eigendommenkaart in **afbeelding 1** weergegeven.



Afbeelding 1. Eigendommenkaart – bestaande situatie

Bloemwaard in ontwikkeling

Gezien de intreding van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024, valt deze ontwikkeling onder de nieuwe procedure die initiatiefnemers samen met de gemeente dienen te doorlopen voor ontwikkelingen die niet passend zijn binnen de kaders van de desbetreffende locatie.

Principeverzoek juni 2022

In juni 2022 diende Casade een principeverzoek in bij de gemeente Loon op Zand. De feedback uit de buurt is door Casade verwerkt in dit principeverzoek. De aanpassingen in het concept stedenbouwkundig ontwerp zijn middels de opbrengst van meerdere opeenvolgende sessies verwerkt.

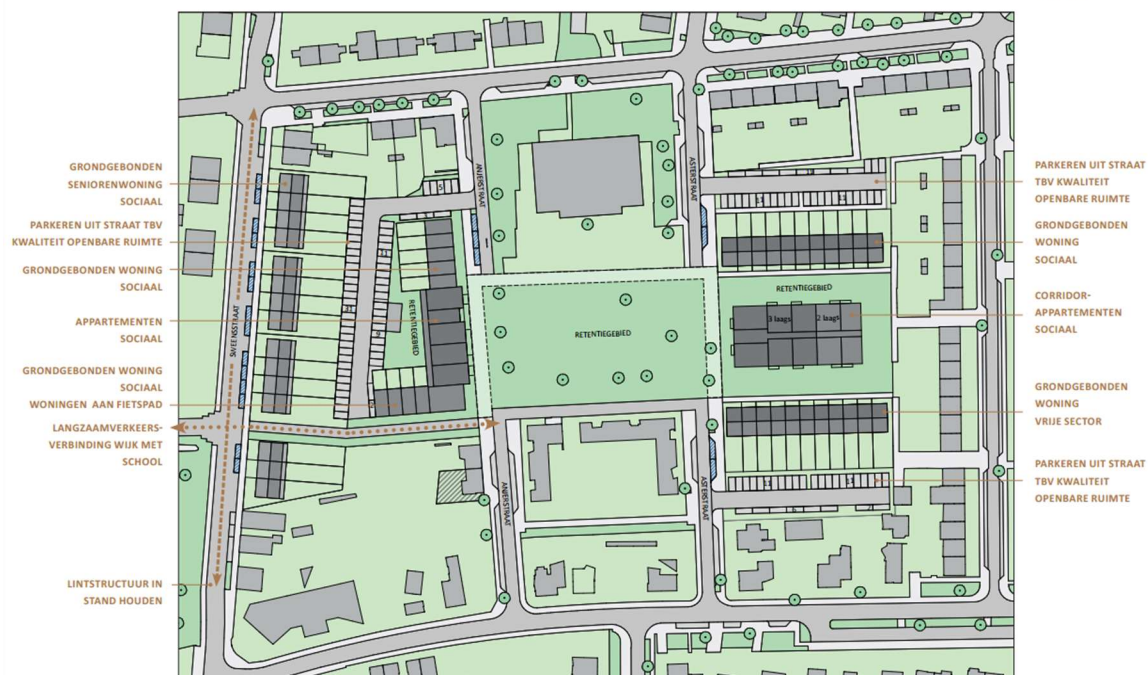
Aangehouden uitgangspunten bij de uitwerking van de verkavelingsstudies:

- Woonfunctie blijft gehandhaafd;
- Aantal woningen vermeerderd binnen de perceelsgrenzen van Casade incl. paardenweide;
- Wanneer mogelijk, de particuliere woningen tussen het plangebied meenemen in de ontwikkeling;
- Variatie aan woningaanbod realiseren voor verschillende doelgroepen;
- Oog voor mobiliteit en verkeer i.v.m. de school en zorgcentrum in de buurt;

Oog voor groen en openbare ruimte, waar de buurt profijt van heeft. Hieruit ontstonden een viertal schetsontwerpen, echter waren twee daarvan sub varianten exclusief de particuliere woningen tussen het plangebied. In **afbeelding 2** is de voorkeursvariant van het principeverzoek opgenomen. De andere varianten zijn als **bijlage 2** opgenomen.

Het college van B&W van de gemeente Loon op Zand heeft conform het voorstel in het principeverzoek, het volgende besloten:

1. Op hoofdlijnen instemmen met het principeverzoek tot herontwikkeling van het gebied aan de Anjer-, Aster en Sweensstraat te Kaatsheuvel;
2. De portefeuillehouder (de wethouder) te mandateren op een later moment het definitief verkavelingsplan vast te stellen;
3. De raad te informeren via een raadsinformatiebrief;
4. Voor deze ontwikkeling een initiatiefovereenkomst te sluiten met de ontwikkelaar;
5. In te stemmen met de bijgevoegde projectopdracht.



Afbeelding 2. Conceptvariant 1a (voorkeur) - stedenbouwkundig ontwerp principeverzoek juni 2022

Principeverzoek naar stedenbouwkundig ontwerp

De belangrijkste kritiekpunten uit de beoordeling van het principeverzoek door de gemeente Loon op Zand zijn zo veel mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking. Dit betrof bijvoorbeeld:

- Het verplaatsen van de levensloopbestendige woningen aan de Sweenstraat naar de Asterstraat. Langs de Sweenstraat komen hier rijwoningen voor in de plaats. Dit in verband met de wens van de gemeente om woningen toe te voegen aan de Sweenstraat met een goothoogte van 3,5 - 4 meter, passend bij het toekomstige bebouwingsbeeld (en dwarsprofiel).
- Aandacht voor kwaliteit in de uitwerking van de route voor langzaam verkeer die de Sweenstraat en de centrale groene ruimte verbindt. Langs de route komen woningen te staan die daarop uitkijken en eraan ontsluiten. Dit zorgt voor meer leefbaarheid en een betere begeleiding in het straatbeeld langs de route.
- Aandacht voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen gezien de toename van het aantal woningen in de nieuwbouw situatie ten opzichte van de bestaande situatie. In het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de parkeernorm van de gemeente Loon op Zand.
- Kwaliteit toevoegen in de uitwerking van de kopgevels en zijdelingse perceelsgrenzen van de rijwoningen aan de Asterstraat. Dit geldt tevens voor de achterste perceelsgrenzen aan de tuinen van de woningen aan de Leliestraat die grenzen aan het groen bij het appartementencomplex.

Punt uit het principebesluit dat niet is meegenomen in de verdere uitwerkingen:

- Het totale woongebouw aan de Anjerstraat geheel in 2 lagen uit te voeren zodat het aansluit op het aantal lagen waarmee de school en zorginstelling aan het plangebied is opgebouwd.

Verder zijn na de uitvoerige omgevingsdialoog planwijzigingen doorgevoerd, zoals het opnemen van een nieuwbouwwoning die passend is voor een huishouden in het plangebied met een WMO-vraag. De overige doorgevoerde planwijzigingen zijn in hoofdstuk 6 opgenomen. De betrokkenheid van alle partijen heeft dus geresulteerd in een herzien stedenbouwkundig ontwerp dat beter aansluit bij de specifieke behoeften van de wijk, zie **afbeelding 3**.



Afbeelding 3. Variant 4 van het concept nieuwbouwplan (principeverzoek november 2023)

2. Participatieproces & -doelstellingen

In de nieuwe Omgevingswet is participatie een belangrijk onderdeel in het proces van ontwikkelen. De gemeente Loon op Zand en Casade hechten veel waarde aan dat inwoners zich betrokken voelen bij de gebeurtenissen in hun woonplaats en leefomgeving. Daardoor heeft de gemeente de 'Spelregels omgevingsdialoog 2019' opgesteld, waarin de uitgangspunten voor de omgevingsdialoog zijn opgenomen.

Bij Casade is participatie al langere tijd een belangrijk onderdeel van het gehele proces rondom een (sloop-)/nieuwbouwontwikkeling. Bewoners worden al vanaf het onderzoeksproces op de hoogte gebracht over een mogelijke ontwikkeling van hun woning. De gedachte daarbij is dat huurders op een communicatieve manier worden meegenomen in de toekomstplannen die Casade met hun woning heeft. Dit gebeurt normaliter middels een persoonlijke brief. Een voorbeeld nieuwsbrief is als **bijlage 3** opgenomen. Naarmate het proces vordert blijft Casade de bewoners op de hoogte houden en worden omwonenden tevens mee op de hoogte gebracht middels (driemaandelijke) nieuwsbrieven, informatieavonden, meedenksessies en huisbezoeken/keukentafelgesprekken. Verder wordt de gedeelde informatie geplaatst op de projectpagina van Casade. Wanneer (oud-)bewoners gedurende het proces verhuisd zijn, blijft Casade met hen in contact. De achterliggende gedachte van het

participatietraject is om draagvlak te creëren. Waar Casade de kans ziet om belanghebbenden mee te laten denken/beslissen, wordt dat ook ingezet. Als uitgangspunt ligt het niveau van participatie bij dit project voornamelijk op het niveau van 'meeweten' en 'meedenken'. Waar mogelijk, werd het niveau 'meebeslissen'.

Voorafgaand aan de start van de planologische procedure is er door Casade al een uitvoerige omgevingsdialoog gehouden. De contactmomenten tussen de initiatiefnemers en de buurt zijn in een lijst, als tijdsad opgenomen in **bijlage 1**.

3. Stakeholdersanalyse

Gezien de grootte van dit project heeft deze ontwikkeling een impact op de buurt. Voor het participatietraject heeft Casade samen met de gemeente Loon op Zand de ambitie om de belanghebbenden zoveel en zo vroeg mogelijk te betrekken in het proces. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de afbakening van het gebied eruitziet en wie deze belanghebbenden zijn.

Afbakening geografisch gebied

De impact van het nieuwbouwplan op de omgeving is bepaald op basis van de criteria verkeersbewegingen, parkeren, zonlicht/schaduwwerking en privacy. Dit betreft de woningen die direct grenzen aan het plangebied en woningen die verderop in de straat staan die direct zicht hebben op het plangebied.

De afbakening van het plangebied is weergegeven middels **de kaart in afbeelding 4**. Het betreft de volgende straten:

- Sweensstraat;
- Anjerstraat;
- Hilsestraat;
- Berndijksestraat;
- Leliestraat;
- Asterstraat;
- Schubertstraat.

De nieuwe woningen in de Sweensstraat van het project Westwaard waren destijds nog volop in ontwikkeling, dus zijn ze niet meegenomen in uitnodigingen van Casade. De complete adressenlijst is als **bijlage 6** opgenomen.



Afbeelding 4. Invloedskaart herontwikkeling Bloemwaard, Kaatsheuvel

Typen stakeholders

Partijen die direct impact ervaren van de ontwikkeling en relatief veel invloed kunnen uitoefenen zijn **'de sleutelfiguren'**. Dit betreft:

- De huidige bewoners van het plangebied;
- Direct omwonenden van het plangebied;
- Ondernemers rondom het plangebied.

Binnen dit project vallen deze partijen binnen de blauwe en gele kaders van de invloedskaart in **afbeelding 4**. Het gele vlak betreft het plangebied en de huidige bewoners. Het blauwe vlak betreft de omwonenden en ondernemers rondom het plangebied.

Partijen die veel invloed hebben op het resultaat, maar niet direct impact ervaren van de ontwikkeling zijn de **'beïnvloeders'**. Dit betreft:

- Projectleider van de gemeente;
- Afdelingen binnen bouw en infra van de gemeente (groen, verkeer, water et cetera);
- Gemeenteraad;
- College B&W.

De projectleider van de gemeente en de andere betrokken organisaties informeren de andere instanties onder de beïnvloeders. Ook ontvangen de beïnvloeders de nodige rapportages en documenten van het gehele proces.

Tenslotte is er ook sprake van ‘toeschouwers’. Als relatief kleine gemeenschap betreft dit:

- Nieuwe bewoners die in de buurt komen wonen door bijvoorbeeld de realisatie van de nieuwbouwoontwikkeling ‘Westwaard’;
- De overige bewoners in het dorp Kaatsheuvel;
- Woningzoekenden;
- Lokale pers.

Belangeninventarisatie

Voor de omgevingsdialoog lag en ligt de grootste focus op de ‘sleutelfiguren’. Zij ervaren de meeste impact van de ontwikkeling en hebben er relatief veel invloed op. Daarvoor is voorafgaand aan en gedurende het participatieproces, een inventarisatie gemaakt van de onderwerpen en belangen die voor de sleutelfiguren van belang kunnen zijn. Deze analyse heeft richting gegeven aan de gekozen ontwerpthema’s (Wonen, Verkeer & Mobiliteit en Groen & Openbare ruimte), de vraagstellingen en het niveau van uitwerking.

De belangen aangaande de (her-)ontwikkeling

- Impact op omliggende bebouwing (privacy, zon/schaduwwerking en uitzicht);
- Impact op nutsvoorzieningen;
- Impact op leefbaarheid in de leefomgeving;
- Impact op parkeren;
- Impact op verkeersbeweging;
- Impact op speciale doelgroepen (zorg en basisschool/-onderwijs);
- Specifiek voor ondernemers, de impact op continuïteit van onderneming.

Verder hebben uiteraard ook de ‘beïnvloeders’ richting gegeven, echter vallen zij niet onder het onderdeel omgevingsdialoog. Zij maken onderdeel uit van het gebruikelijke ontwerpproces.

4. Participatie-instrumenten

Gedurende het voorbereidingstraject had Casade een aantal instrumenten tot haar beschikking. In **tabel 1** is een overzicht weergegeven van de gebruikte participatie-instrumenten en de daarbij betrokken partijen. Het moment van uitvoering is als tijdspad opgenomen in **bijlage 1**.

Partijen	Middelen	Informatie-avond	Meedenk-avond	Huis-bezoek	Infopunt	Verslag	Besluit
Bewoners		✓	✓	✓	✓	✓	
Omwonenden		✓	✓	✓	✓	✓	
Hoefnagel		✓	✓			✓	✓
SHC		✓	✓			✓	✓
Gemeente (projectleider, verkeerskundige enz.)		✓	✓			✓	✓
College & gemeenteraad							✓
Overige partijen					✓		

Tabel 1. Betrokken partijen per participatie-instrument

Informatiebijeenkomst

Dit instrument werd voornamelijk gebruikt wanneer de initiatiefnemers informatie wilden delen die van belang is voor de bewoners en omwonenden. Dit betrof voornamelijk algemene informatie over de herontwikkeling, de voortgang van het proces en de officiële stukken voor de ruimtelijke procedure. Tijdens bijeenkomsten kreeg men de kans om zijn of haar meningen te delen, vragen te stellen en belangen kenbaar te maken. Op voorhand werden belanghebbenden middels nieuwsbrieven uitgenodigd. Casade maakte daarbij vaak gebruik van een ruimte in de buurt van het plangebied, zoals De Rode Loper. Om betrokkenen zoveel mogelijk de kans te geven om de bijeenkomsten bij te wonen, werden deze ontmoetingsmomenten in de avonden georganiseerd. Bij grote ontwikkelingen zoals dit project, werd de groep op de avond opgesplitst in twee groepen (bewoners en omwonenden). Na een plenaire uitleg gingen we met kleine groepjes aan tafel en spraken over de plannen en vragen van bewoners.

Verder waren vertegenwoordigers van de gemeente Loon op Zand en huurderbelangenvereniging uitgenodigd, zodat zij de mensen te woord konden staan wanneer dat nodig was.

Klankbord-/meedenksessies

Naast de informatieavonden werden ook klankbord-/meedenksessies georganiseerd. Het verschil met een informatiebijeenkomst is de grootte van de groep. Voor de meedenkgroep konden mensen zich aanmelden, dit was een selecte groep vertegenwoordigers van bewoners en omwonenden die werden uitgenodigd voor de sessies. Daarbij werd de groep niet opgesplitst. De leden van de meedenkgroep spraken op de avond namens de buurt en niet namens henzelf. Zij kregen als eerste nieuwe informatie en hadden de kans om mee te denken/beslissen voordat het in de breedte gedeeld werd met de rest van de buurtbewoners. Ook dachten zij mee over de communicatie richting de buurt.

Ook de huurdersbelangenvereniging en vertegenwoordigers van de gemeente werden uitgenodigd als toehoorder.

Informatie-/wijkpunt op locatie (Sweensstraat 82)

Om in contact te blijven met de buurtbewoners, heeft Casade een informatiepunt geopend in een van de leegstaande woningen op het adres Sweensstraat 82. Het is een bezoekadres in het plangebied waarbij belanghebbenden tot het eind van het proces, wekelijks de kans hebben om tijdens vastgestelde tijden het gesprek aan te gaan met de sociaal projectleider en/of wijkbeheerder van Casade. Dit kan om verschillende redenen zijn, zoals:

- Informatie op te vragen;
- Hun belangen kenbaar te maken;
- Vragen te stellen;
- Opmerkingen en zorgen te delen.

Dit is een aanwinst voor de mensen die bijvoorbeeld niet aanwezig kunnen zijn tijdens de informatie- en/of meedenkbijeenkomsten. En bovendien is het een laagdrempelige manier voor buurtbewoners om contact met Casade te hebben en vragen of zorgen te uiten.

Huisbezoeken

Een vorm van persoonlijk contact is het bezoeken van bewoners aan huis. Dit hebben we bij elke huurder in het plangebied gedaan. Het voordeel van een huisbezoek is dat een bewoner in een vertrouwde omgeving zijn of haar verhaal kan doen. Ook krijgen zij de volledige aandacht voor hetgeen wat zij willen vertellen. Dit instrument werd door Casade op momenten ingezet waarbij zij bewoners individueel/per huishouden te woord wilden staan. Bewoners kregen dan de kans om in een vertrouwde omgeving te reageren op de plannen, vragen te stellen en/of hun ideeën te delen.

Keukentafelgesprekken

Een onderdeel van het huisbezoek, is een keukentafelgesprek. Keukentafelgesprekken zijn de meer gedetailleerde en persoonlijke gesprekken die worden gevoerd met bewoners. Dus de overige momenten waarbij het doel van een bezoek een algemene zaak betreft (zoals het overhandigen van een informatiemap over het sociaal statuut), valt dat onder de term 'huisbezoeken' en niet onder 'keukentafelgesprekken'.

5. Verslaglegging en inzet participatie-instrumenten

In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de toelichting van de ingezette participatie-instrumenten.

Informatiebijeenkomsten en meedenksessies

Gedurende het participatietraject van dit project, zijn er in totaal twee informatie- en drie meedenkbijeenkomsten georganiseerd. Indien bewoners niet aanwezig konden zijn op de informatieavond, werden ze door Casade thuis bezocht om hen te voorzien van de juiste informatie. Hieronder worden de verschillende contactmomenten op chronologische volgorde kort samengevat.

1^e Informatieavond - 25 april 2022

Deze avond was de start van het participatietraject voor bewoners en omwonenden. Zij kregen alvorens de avond uitnodigingen thuis in de vorm van nieuwsbrieven. Het programma van de avond zag er als volgt:

- Geschiedenis;
- Stand van zaken;
- Doorkijk;
- Tijd voor reacties/met elkaar in gesprek gaan;
- Afsluiting.

Ondanks het feit dat de er toen nog geen definitief besluit lag voor de strategie van het plangebied, werden bewoners en omwonenden meegenomen in het proces tot aan de avond. Ook kregen zij een doorkijk van het vervolgproces. Vervolgens kregen zij de kans om zich aan te melden als lid voor de meedenkgroep. Na de presentatie werd de groep verdeeld in kleinere groepen. Eenieder kreeg daarbij de mogelijkheid om hun perspectieven uit te spreken. Na afloop ontvingen mensen een verslag?

Huisbezoek afwezigen eerste informatieavond – 12 mei 2022

Als vervolg op de eerste informatieavond en de verstuurde verslaglegging, zijn de wijkbeheerder en sociaal projectleider van Casade bij bewoners op bezoek geweest die afwezig waren op de

informatieavond. Het doel van het huisbezoek was om deze bewoners ook de mogelijkheid te bieden om hun vragen te stellen en hun gedachten uit te spreken over het proces en de mogelijke strategieën. Ook konden zij doorgeven of zij geïnteresseerd waren om zich als lid aan te melden voor de meedenkgroep.

1e Meedenk-/klankbordavonden – 23 juni 2022

Nadat Casade in beeld had wie geïnteresseerd waren om deel te nemen aan de meedenkgroep, werd de eerste bijeenkomst georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst werd teruggeblikt op de eerste informatieavond, werd het doel van de klankbordgroep toegelicht en de stand van zaken besproken. Het principeverzoek was op dat moment al ingediend bij de gemeente Loon op Zand ter beoordeling. De meedenkgroep kreeg hierbij de kans om hun gedachten te delen op de ingediende stukken.

Bij de terugblik op de eerste informatieavond, heeft Casade de volgende lijst met communicatiemiddelen voorgesteld aan de groep ter goedkeuring:

- Nieuwsbrieven/mailverkeer/huis-aan-huis communicatie;
- Verslagen van bijeenkomsten;
- Projectpagina op de website;
- Informatieavonden;
- Communicatie meedenkgroep en de rest van de belanghebbenden;
- Informatiepunt in de wijk;
- Communicatie rond besluitvorming;
- Communicatie over het sociaal statuut;
- Communicatie vooraf en tijdens de werkzaamheden.

De meedenkgroep achtte bovenstaande lijst voldoende.

Op de avond zelf werden tussen initiatiefnemers en de groep de volgende afspraken vastgelegd:

- Verzoek tot informeren via mail of post;
- Inrichting van het wijkpunt;
- Afspraken voor de volgende meedenkbijeenkomst.

Alle vragen en antwoorden van de avond waren in de verslaglegging opgenomen en teruggekoppeld. Deze is tevens terug te lezen op de webpagina van Casade en als **bijlage 5** opgenomen.

2e meedenk-/klankbordavond – 26 januari 2023

De meedenkgroep werd na 6 maanden opnieuw uitgenodigd om het te hebben over de stand van zaken. Ook werd aan de groep gevraagd om mee te denken over de invulling van de tweede informatieavond voor bewoners.

Er was meer duidelijkheid over de toekomstplannen voor het plangebied en de bijbehorende opstallen. De volgende punten kwamen daarbij ter sprake:

- Meer duidelijkheid door ontvangen goedkeuringen;
- Het genomen sloopbesluit en de bijbehorende sociaal statuut sloop;
- Globale planning van het vervolgproces;
- Het concept nieuwbouwplan van destijds;
- De rol van deze groep als gevolg van het genomen strategieberesluit sloop/nieuwbouw;
- Projectpagina op Casade website (casade.nl/bloemwaard).
- Voortgang informatiepunt op adres Sweenstraat 82.

Aan het eind van de avond had de groep de kans om hun vragen te stellen en hun suggesties te delen. Na afloop ontvingen mensen een verslag.

2e informatieavond (excl. omwonenden) - 16 februari 2023

Met de input van de meedenkgroep heeft Casade de tweede informatieavond georganiseerd. In tegenstelling tot de eerste bijeenkomst, waren hierbij alleen de bewoners/huurders van Casade en particuliere eigenaren tussen het plangebied uitgenodigd. (Omwonenden waren er niet bij, zij kregen later wel een verslag). Dit had te maken met de ontwikkelingen en informatie die voornamelijk invloed hadden op deze groep mensen. De presentatie van de tweede meedenkavond werd ook op deze avond gebruikt, echter met enige wijzigingen en aanvullingen die de meedenkgroep had voorgesteld. Hierdoor kwamen in grote lijnen dezelfde besprekpunten terug.

Informatiemap

Aan het eind van de informatieavond werden de informatiemappen aan de aanwezige bewoners uitgedeeld. Deze informatiemap bevat informatie om de bewoners te ondersteunen. Zoals het sociaal statuut sloop, daarin staan alle rechten van de bewoners en de plichten van Casade vermeld om ervoor te zorgen dat de huurders fijn kunnen blijven wonen. Elke bewoner die zijn of haar map in ontvangst had genomen, ondertekende een ontvangstbevestiging. Ook werd aan hen gevraagd wanneer het voor hen uitkwam om medewerkers van Casade te ontvangen aan huis. Met als doel: het bespreken van persoonlijke zaken in een privé sfeer met meer privacy en aandacht voor de bewoner. Bewoners die afwezig waren op de avond, mochten de mappen tijdens de daaropvolgende huisbezoeken in ontvangst nemen. Met hen werd telefonisch contact opgenomen voor de afspraak aan huis.

Huisbezoeken – maanden februari en maart 2023

In een periode van circa anderhalve maand, hebben medewerkers van Casade alle huurders thuis bezocht. Bewoners kregen de kans om aanvullende vragen te stellen naar aanleiding van de informatieavond en de uitgedeelde informatiemappen. Mensen die de map nog moesten ontvangen kregen deze op dat moment uitgereikt.

Door het sloopbesluit moeten alle (oud)bewoners (tijdelijk) verhuizen. Casade vindt het belangrijk dat zij prettig kunnen blijven wonen. Het hoofddoel van het bezoek was om in beeld te krijgen wat de wensen van de bewoner zijn en of er persoonlijk zaken waren waar Casade rekening mee moet houden. Dit kan van alles zijn zoals een wens op terugkeer, een WMO-vraag, uitgangspunten voor een passende woning enzovoorts.

3e meedenk-/klankbordavond – 10 juli 2023

Om in contact te blijven met de meedenkgroep en hen te blijven betrekken bij het project, werd in juli 2023 de derde meedenkbijsamenkomst georganiseerd.

De opbouw van de avond was als volgt:

- De vastgestelde naam van het project ter kennisgeving;
- Groep bijpraten over de voortgang van het project;
- Aanpassingen t.o.v. eerdere versies van het concept stedenbouwkundig plan bespreken;
- Vervolgstappen;

- Vermelding en toelichting over de mogelijke komst van de nieuwe ruimtelijke procedure onder de nieuwe omgevingswet per 1 januari 2024;
- Globale totaalplanning van het project Bloemwaard.

Als afsluiter van de avond, kreeg eenieder de mogelijkheid om aanvullende vragen te stellen en hun opmerkingen te delen. Na afloop ontvingen mensen een verslag.

Huisbezoek particuliere eigenaren

Om de uitbreidingsmogelijkheid van het plangebied te onderzoeken, zijn de projectleider en sociaal projectleider van Casade bij de twee particuliere eigenaren meerdere malen langs geweest. Doel hiervan was de kans tot verkoop en aankoop bespreken. Daarbij werd op kosten van Casade de woningen en bijbehorende gronden door makelaars getaxeerd. Ook werd, wanneer gewenst, een tweede taxateur uitgenodigd om de marktwaarde van de woningen te bepalen. Daarbij kregen de eigenaren de vrijheid om zijn of haar eigen partijen te kiezen.

Informatiepunt Casade

Op 27 maart 2023 werd in het plangebied een informatiepunt van Casade geopend. Vanaf dat moment konden belanghebbenden op de maandagmiddag zonder afspraak binnenlopen. Casade zet dit in om continu in contact te blijven met de mensen en ter voorkoming van misinformatie. Door de opzet van dit punt kregen belanghebbenden vanaf de opening voortdurend de mogelijkheid om laagdrempelig hun meningen, bezwaren, zorgen en belangen te delen met de initiatiefnemers over het proces en de opgezette plannen. Medewerkers van Casade staan open voor vragen. Zij geven direct antwoord op de gestelde vragen. Wanneer navraag of vervolg onderzoeken nodig zijn, nemen zij dit mee en delen zij het met het projectteam. Afhankelijk van de gemaakte afspraken met de desbetreffende personen, wordt op een later moment zoals afgesproken teruggekoppeld.

Terugkoppeling van gehouden participatiemomenten

Voor de terugkoppeling aan belanghebbenden over de gehouden participatiemomenten werd gebruikt gemaakt van:

- Nieuwsbrieven (incl. bijlagen) via mail of post;
- Webpagina van het project (<https://www.casade.nl/bloemwaard/>).

In de meeste gevallen werden bovenstaande methoden gecombineerd. Het delen van nieuwsbrieven kon zowel fysiek (post) als digitaal (e-mail). In verband met duurzaamheid, was de voorkeur om zoveel mogelijk informatie digitaal te delen. Dit gold ook voor de verslagen van gehouden bijeenkomsten en Q&A. Echter hield Casade wel rekening met de voorkeur van de belanghebbenden, met name de doelgroep senioren. Om die reden werd informatie toch regelmatig op papier gedeeld.

Projectpagina

De projectpagina is een algemenere vorm van terugkoppeling. Nieuwsbrieven worden niet op dit online platform gepubliceerd. Casade heeft in 2021 hier bewust voor gekozen. Het genomen besluit is voortgekomen uit het feit dat nieuwsbrieven persoonlijke informatie bevatten. Het online publiceren van persoonlijke informatie kan gevolgen hebben voor de privacy van desbetreffende personen en brengt risico's met zich mee. Een voorbeeld risico is dat men projecten onterecht met elkaar gaat vergelijken. Of dat informatie in handen komen van kwaadwillende personen die het gebruiken voor bijvoorbeeld babbeltucs. Vanuit transparantie publiceert Casade op de webpagina wel alle algemene projectinformatie en verslaglegging van de bijeenkomsten met de meedenkgroep.

6. Resultaten van het participatie-/voorbereidingsproces

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van het participatietraject. Door de hoeveelheid gesprekken en input gedurende het proces, is gekozen om de aanpassingen in grote lijnen, per deelgebied, toe te lichten. Dit hoofdstuk is opgesplitst in twee onderdelen:

1. Stedenbouwkundige aanpassingen voortvloeiend uit de omgevingsdialoog;
2. Stedenbouwkundige aanpassingen ter verbetering stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit.

Aanpassingen voortvloeiend uit de omgevingsdialoog

Deelgebied 1: Sweenstraat

- In het principeverzoek werd oorspronkelijk Sweenstraat 80 overwogen om mee te nemen in het project, maar na gesprekken met de eigenaar is dit komen te vervallen;
- Voor een huishouden met een WMO-vraag wordt een passende rijwoning (hoek) in het nieuwbouwplan opgenomen.

Deelgebied 2 – Anjerstraat:

- Op basis van privacy wensen van bewoners aan de Berndijksestraat worden rijwoningen in het ontwerp vervangen door appartementen aan de Anjerstraat;
- De aanpassingen verbeteren het uitzicht en vergroten de afstand tot omliggende percelen;
- Privacy wordt bevorderd door maatregelen zoals blinde kopgevels, en verdere afstemming volgt in gesprekken met omwonenden.

Deelgebied 3 – Asterstraat Noord:

- Het appartementencomplex blijft onveranderd, maar sloop van bestaande woningen creëert meer openheid aan de Asterstraat;
- Overleg volgt met de gemeente en bewoners van de Leliestraat over het aanzicht van achterpoorten en het gebruik van het naastgelegen pad.

Aanpassingen ter verbetering stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit

Deelgebied 1: Sweenstraat

- Het woonprogramma is gewijzigd van levensloopbestendige woningen naar eengezinswoningen om stedenbouwkundig aansluiting te vinden met het nieuwbouwplan (Westwaard) aan de overkant;
- Aanpassingen in het straatprofiel van de Sweenstraat volgen na de ontwerpssessies met de gemeente, waarin hun wensen worden meegenomen.

Deelgebied 3 – Asterstraat Noord:

- Het woonprogramma verandert van alleen rijwoningen naar een woonblok met een deel rijwoningen en het andere deel levensloopbestendige woningen. De levensloopbestendige woningen verschuiven hierbij in positie;
- Parkeeroplossingen worden vergroot achter grondgebonden woningen vanwege toegenomen vraag naar parkeerplaatsen en om zodoende het speelveld autoluw te houden.

Ondanks de grootte van de doelgroep senioren in het huidige plangebied, is in de navraag over de terugkeerwens geconstateerd dat een groot deel van de bewoners geen wens heeft om terug te keren. Met deze kennis heeft Casade besloten om het aandeel levensloopbestendige woningen te verminderen en meer rijwoningen toe te passen in het nieuwbouwplan. Gezien de ligging dicht bij een school, is Casade van mening dat dit een gepaste keuze is voor de nieuwbouwwontwikkeling in deze buurt. De herziene versie is in **afbeelding 3** weergegeven.

7. Conclusies

Casade betrok in een vroeg stadium al de bewoners en omwonenden bij de (mogelijke) toekomstontwikkelingen. Daarbij hebben belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om via verschillende participatie-instrumenten hun vragen te stellen en hun belangen en wensen te delen. En dit gebeurt nog steeds.

Alle vragen en opmerkingen van belanghebbenden tijdens de verschillende bijeenkomsten zijn opgenomen in een verslaglegging (**bijlage 4 en 5**). Middels nieuwsbrieven en bijbehorende bijlagen, zijn alle stukken teruggekoppeld via de mail, post en/of projectpagina van Casade. Voor belanghebbenden die buiten de bijeenkomsten om nog vragen of opmerkingen hadden, was de mogelijkheid aanwezig om dit tijdens de verschillende huisbezoeken kenbaar te maken. Daarin was ook veel aandacht voor ieders persoonlijke situatie. Ook kon men wekelijks binnen het plangebied bij het informatiepunt van Casade terecht, om het gesprek aan te gaan met de initiatiefnemer(s).

Op de omschreven wijze is er, vanuit het oogpunt van Casade, gedurende het proces voldoende aandacht en zorg besteed aan het participatietraject richting de opstart van de officiële ruimtelijke procedure. Belanghebbenden konden gedurende de voorbereidingsproces 'meeweten', 'meedenken' en waar mogelijk 'meebeslissen'. Ook heeft Casade zoveel mogelijk aanpassingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig ontwerp die voortvloeien uit de uitgebreide omgevingsdialoog en het algemene ontwerpproces.

8. Vervolgstappen

Dit verslag geeft een inkijk in het participatietraject dat Casade als initiatiefnemer tot aan de start van de ruimtelijke procedure voor deze ruimtelijke ontwikkeling heeft doorlopen. In het vervolg blijft Casade in gesprek met de belanghebbenden en worden zij meegenomen in het verloop van de ruimtelijke procedure. Op het momenten dat de officiële stukken bij de gemeente worden ingediend en de termijn van ter inzagelegging starten, worden belanghebbenden op de hoogte gehouden middels een nieuwsbrief en/of een inloopavond gedurende de ter inzage termijn.

Bijlagen

- Bijlage 1. Tijdspad omgevingsdialoog
- Bijlage 2. Principeverzoek herontwikkeling Bloemwaard
- Bijlage 3. Voorbeeld nieuwsbrieven/uitnodigingen
- Bijlage 4. Verslaglegging informatieavonden
- Bijlage 5. Verslaglegging klankbord-/meedenkbijeenkomsten
- Bijlage 6. Presentielijst bijeenkomsten