

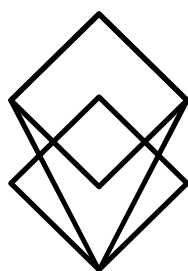
Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van Dijk en Waard

Nr. : 594222



PARTICIPATIEPLAN

Bouwplan aan de Middenweg 243
Heerhugowaard

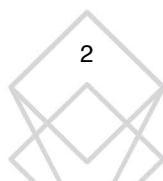


PARTICIPATIEPLAN

Bouwplan aan de Middenweg 243
Heerhugowaard

Projectnummer: Bijlage 8
Projecttype: Participatieplan
Status: Definitief
Datum: 13-09-2022

Initiatiefnemer: BAVEKO Holding BV



Participatieplan

01 Aanleiding

De karakteristieke bebouwing van het Middenweg-gedeelte direct ten noorden van het Raadhuisplein heeft de afgelopen 50 jaar plaatsgemaakt voor winkelruimte met bovengelegene woningen. De kwaliteit van het vastgoed aan dit gedeelte van de Middenweg en aan het Raadhuisplein is verouderd en van matige kwaliteit. Sloop/nieuwbouw hiervan ligt waarschijnlijk meer voor de hand dan dat panden individueel worden opgeknapt. Het is wenselijk dat aan vastgoedpartijen goede kaders meegegeven kunnen worden c.q. met hen een goede dialoog gevoerd kan worden over het gewenste eindbeeld.

Tevens is de inrichting en het gebruik van de Middenweg al een jarenlang lopende discussie. Nu ook de riolering vervangen moet worden en groot onderhoud moet worden gepleegd, is dit het moment om toekomstgericht te kijken naar de gewenste verkeersstructuur van de gehele wijk Centrumwaard.

En daarnaast zijn onderwerpen als de woningbouwopgave, wijzigingen in het retail landschap, werken, mobiliteit, duurzaamheid in brede context, veiligheid en sociale cohesie die vragen om verdere verbreding en verdieping om verder samenwerking en herontwikkeling succesvol te kunnen laten verlopen.

Aanleidingen genoeg voor een Masterplan Centrumwaard. De afgelopen 2 jaar hebben betrokkenen (bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente) samengewerkt aan planvorming voor Centrumwaard door middel van een proces van democratische vernieuwing. In maart 2021 is hiervoor door de raad de Gebiedsvisie vastgesteld en in oktober 2021 het Masterplan fase 1. Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad Masterplan fase 2 vastgesteld.

Het Masterplan fase 2 is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie. De onderwerpen die in Masterplan fase 1 nog niet waren uitgewerkt worden hierin duidelijk. Het Masterplan fase 2 geeft kaders waarmee vastgoedeigenaren die dit willen, duidelijke plannen kunnen maken voor aanpassing of herontwikkeling van hun pand.

02 Inleiding

Centrumwaard (afbeelding I) is een gebied met veel verschillende eigenaren, ondernemers en bewoners en er liggen grote opgaven in de openbare ruimte. Het gebied is niet in één keer volgens een in beton gegoten plan te ontwikkelen, zoals dat bij een uitbreidingswijk soms wel kan.

Omdat Centrumwaard een binnenstedelijke herontwikkeling betreft, is de rol van marktpartijen essentieel om ook daadwerkelijk een transformatie tot stand te brengen. De herontwikkeling van Centrumwaard wordt een proces van 'geleidelijke stedenbouw', waarbij een dynamisch samenspel ontstaat tussen verschillende grote en kleine partijen en de gemeente. De meeste vastgoedontwikkelingen in het gebied zullen stapje voor stapje door de markt worden opgepakt, afhankelijk van vraag en aanbod. De gemeente faciliteert daarbij en investeert in de stapsgewijze opwaardering van de openbare ruimte en de infrastructuur.

Het Masterplan is daarom geen blauwdruk, maar biedt een inspirerend en richtinggevend kader. Het is een kapstok voor de organische ontwikkeling van het gebied en geeft houvast aan ontwikkelende partijen en aan bestaande ondernemers, bewoners en eigenaren. Het beschrijft waar betrokkenen (bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren) naar toe willen en geeft een inspirerend streefbeeld met de mogelijkheden van het gebied. Dit streefbeeld geeft de richting aan, maar is dus niet in beton gegoten; er is ruimte voor onverwachte kansen en ideeën. Iedere stap die genomen wordt, draagt bij aan een uitnodigend Centrumwaard met een uniek bruisend dorpscentrum.

Het Masterplan geeft kansen en ambities weer voor nieuwe ontwikkelingen en voor verbetering van de openbare ruimte. Het is aan bewoners, eigenaren, ondernemers, maatschappelijke organisaties en creatieven wanneer en hoe zij deze kansen willen oppakken en verder willen brengen.

BAVEKO, eigenaar en ontwikkelaar van het perceel aan de Middenweg 243 (hierna : plangebied), heeft al sinds jaar en dag de ambitie om betreffend perceel te herontwikkelen naar een plan welke een ruimtelijke impuls moet geven aan de Middenweg. Om het draagvlak en de ambities van deze plek te onderzoeken heeft BAVEKO vanaf begin tot eind actief mee gedaan aan het proces van democratische vernieuwing (zie kader op de volgende pagina) om een bijdrage te leveren aan de opgestelde ambitie voor deze wijk: een uitnodigende buurt met een uniek bruisend dorpscentrum.

Bij het door de raad vaststellen van Masterplan Fase 2 is een fase aangebroken om de beoogde ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het plangebied (afbeelding II) uit te werken naar een uitvoeringsplan. De uitwerking van het uitvoeringsplan sluit in zijn geheel naadloos aan op de uitkomsten van de door de raad vastgestelde Masterplan Fase 2. Er is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Dijk en Waard. Zowel BAVEKO als de gemeente Dijk en Waard beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden vast te leggen waaronder de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van het (bouw)plan.

Onderdeel van deze ontwikkeling en realisatie is participatie. Voorliggend participatieplan zal ingaan op de aanpak hiertoe.

Democratische vernieuwing

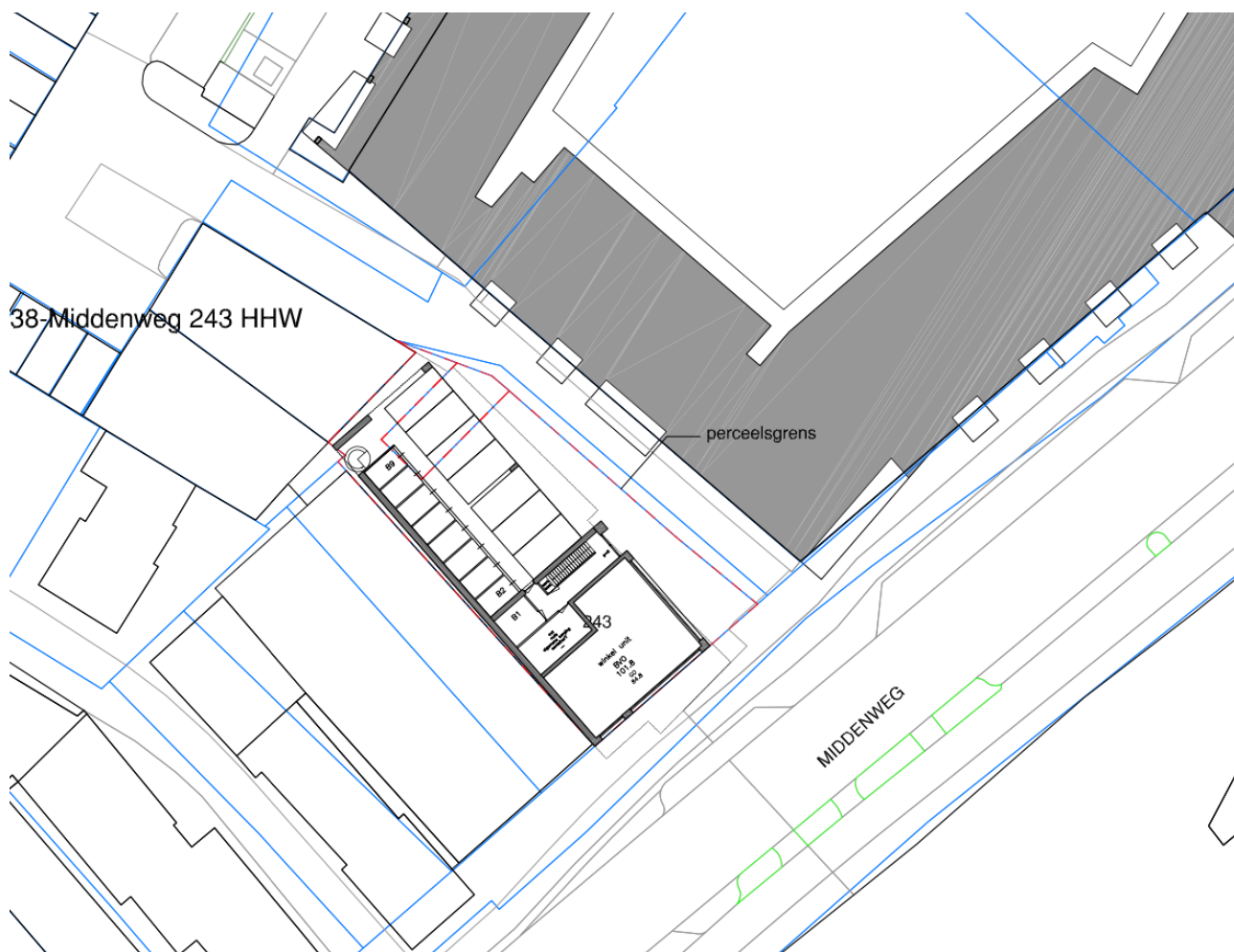
Vanuit de bestuursopdracht kiest de gemeente Dijk en Waard voor een faciliterende rol bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, het Masterplan en de daarop volgende uitwerkingsplannen van Centrumwaard. Die faciliterende rol houdt in dat samen met inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en met inbreng van expertise vanuit de gemeente de plannen worden opgesteld en vormgegeven. Vanuit gelijkwaardigheid en met waardering voor ieders inbreng wordt gekeken naar plannen en uitvoering die bijdragen aan de gezamenlijk opgestelde ambitie voor de wijk: Centrumwaard, een uitnodigende buurt met een uniek bruisend dorpscentrum.

Ook het proces van het Masterplan is vanuit een faciliterende rol, passend bij democratische vernieuwing, vormgegeven. Als gevolg van de coronamaatregelen waren de bijeenkomsten niet fysiek maar digitaal. Binnen het gekozen proces van democratische vernieuwing – wellicht mede door de digitale in plaats van fysieke bijeenkomsten – is het tot op heden slechts ten dele gelukt om de ‘minder tastbare’ onderwerpen met betrokkenen verder te concretiseren. Bij de uitvoeringsplannen en bij concrete projecten zoeken we betrokkenen uiteraard op, om weer samen invulling te geven aan deze onderwerpen. Daarbij spreken we de nadrukkelijke wens uit om dit weer live te kunnen doen.

De paragrafen over duurzaamheid, wonen en economie zijn voor het Masterplan fase 2 aangevuld met de reeds vastgestelde ambities en met kaders vanuit de gemeente.



Afbeelding I : Luchtfoto met plangebied van Masterplan Fase 1 en 2 Centrumwaard



Afbeelding II : Plangebied

03 Participatie

Zowel het college als de gemeenteraad van Dijk en Waard hecht waarde aan een zorgvuldige participatie over de bouwplannen in het gebied Centrumwaard. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is plan voor participatie waarbij bewoners en andere belanghebbenden kunnen meedenken over de inpassing van het (woning)bouwplan. Dat betekent dat de participatie niet gaat over de vraag óf er woningbouw moet komen maar over de vraag: hoe kan betaalbare woningbouw in het gebied zo goed mogelijk worden ingepast. Hoe gaat het eruit zien? Waar moet de ontwikkelaar rekening mee houden op die locatie?

Voorliggend participatieplan voorziet in:

- 1 Heldere spelregels voor het participatieproces, zodat voor alle betrokkenen duidelijk is hoe het project en de participatie er uit ziet;
- 2 Een plan van aanpak voor de participatie in drie stappen voor de periode vanaf oktober 2022 tot en met maart 2023.
- 3 Een planning.

03 Heldere spelregels

Het belangrijkste is dat er vooraf niet alleen wordt nagedacht over doel, doelgroep en middelen maar over alle stappen van het participatietraject: van de start tot het definitieve besluit. Dit proces met de spelregels moet vooraf duidelijk zijn voor iedereen. Alleen zo schep je de juiste verwachtingen bij de deelnemers. Om te zorgen dat de spelregels en daarmee de kaders voor iedereen duidelijk zijn, moeten de volgende vragen beantwoord worden:

Wat is het doel van de participatie?

Wil je draagvlak vergroten voor je plan, de kwaliteit van je beleid verhogen, de zelfredzaamheid van bewoners vergroten of juist kennis delen?

In welke fase van het beleid vraag je inwoners om mee te denken?

Denk hierbij aan agendavorming, beleidsvorming, besluitvorming, uitvoering en evaluatie.

Hoeveel invloed geef je de participanten en waarom?

Ga je hen raadplegen, laat je hen adviseren, co-creëren of meebeslissen?

Welke inwoners en andere belanghebbenden betrek je?

Hoe worden ze geselecteerd? En heb je hiermee de belangrijkste belangen en visies aan tafel?

Waarover kunnen de participanten wel en niet meedenken?

Waarover zijn keuzes te maken?

Hoe lang duurt het traject?

Welke fases zijn er te onderscheiden, welke mijlpalen en beslismomenten?

Wat ga je doen met de uitkomsten en wie neemt er uiteindelijk een besluit?

Pas als je bovenstaande vragen hebt beantwoord kun je verder met het kiezen van de beste participatievorm. En vervolgens de participatie starten.

Spelregels bouwplan Middenweg 243, Heerhugowaard

Hieronder geven we de kaders aan van de participatie door bovenstaande vragen te beantwoorden.

1 Doel van de participatie

Draagvlak vergroten voor beoogde functie, volume en uitstraling van het bouwplan bij direct omwonenden en andere belanghebbenden door hen advies te vragen over de bouw van huurwoningen met een winkel in het gebied Centrumwaard.

2 Fase van het project

Er is een voornemen om te gaan bouwen in het plangebied Middenweg 243 te Heerhugowaard. Dat besluit is genomen door het vaststellen van Masterplan Fase 2 door gemeenteraad op 24 mei 2022. Het masterplan is opgesteld om ambities te formuleren en om kaderstellende uitgangspunten en regels voor de herontwikkeling vast te leggen. Maar er is flexibiliteit in de wijze waarop de ambities zijn te verwezenlijken. Het Masterplan dient als basis voor verdere planologische procedures en dient als toetsingskader voor aanvragen van omgevingsvergunningen of omgevingsplan activiteit.

Er moet nu een participatietraject volgen met omwonenden en belanghebbenden. Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning wordt het participatieverslag aangeleverd en besluit het college of er definitief gebouwd gaat worden.

3 Invloed inwoners en andere belanghebbenden

De woningnood is hoog en de wachtlijsten zijn lang. Daarom wil de gemeente de komende jaren meer woningen bouwen. Het plangebied Middenweg 243, gelegen in het gebied Centrumwaard (Masterplan Fase 2) is aangewezen als kansrijk voor woningbouw. In het proces van democratische vernieuwing is er vanaf 20 september 2021 bijna 2 jaar lang gewerkt aan de totstandkoming van het Masterplan Fase 2 zoals deze nu voorligt. Inwoners, ondernemers en vastgoedpartijen hebben in samenwerking al veel inspraak gehad. In verschillende werksessies zijn de richtinggevende uitspraken en de uitgangspunten van de gebiedsvisie ingevuld en concreet gemaakt. Aan de hand van een ontwerpestival is door stedenbouwkundig bureau BuroURSEM een eerste schetsontwerp opgesteld. Dit schetsontwerp is op 8 juli digitaal gepresenteerd. Het concept schetsontwerp was volgens de aanwezigen een goede weergave van de uitkomsten van het ontwerpestival. Het masterplan fase 1 en stedenbouwkundig schetsontwerp is op 26 oktober ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Het Masterplan fase 2 is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie. De onderwerpen die in Masterplan fase 1 nog niet waren uitgewerkt worden hierin duidelijk. Het Masterplan fase 2 geeft kaders waarmee vastgoedeigenaren die dit willen, duidelijke plannen kunnen maken voor aanpassing of herontwikkeling van hun pand.

Naar aanleiding van dit proces betekent dat de participatie voor het plangebied niet meer gaat over de vraag óf er een bouwplan moet komen en in welk volume, maar over de vraag: hoe het bouwplan qua uitstraling zo goed mogelijk ingepast kan worden in het gebied en aansluiting vind bij de al eerder bepaalde kaders. Inmiddels is er door Sander Douma Architecten een ontwerp opgesteld welke door de vakgroep Stedenbouw en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Dijk en Waard op hoofdlijnen akkoord is bevonden. Bewoners en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over dit goedgekeurde ontwerp en kunnen hierop hun eigen ideeën en meningen inbrengen. Deze inbreng moet leiden tot een definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aan de Middenweg 243.

4 Doelgroepen

De directe omwonenden en ondernemers van het plangebied

5 Waarover kunnen participanten wel en niet meedenken

Het maken van de plannen voor Centrumwaard is een participatietraject wat de gemeente samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars heeft aanpakt. De gemeente faciliteerde en ondersteunde dit proces. Dat past in het proces van democratische vernieuwing waar in de gemeente niet de bepalende is, maar medespeler en waarin de inhoud van de plannen samen met de samenleving wordt opgesteld. In september 2020 is met alle betrokkenen begonnen om de gebiedsvisie op te stellen. De gemeenteraad heeft begin 2021 de gebiedsvisie Centrumwaard vastgesteld. Daarna is er samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars de gebiedsvisie uitgewerkt tot een masterplan. In het opstellen van het masterplan is in de eerste periode voornamelijk aandacht geweest voor verkeersmobiliteit, veiligheid en parkeren. Dat is uitgewerkt in Masterplan fase 1. De raad heeft dat plan op 26 oktober 2021 vastgesteld. Een aantal onderwerpen, waaronder beeldkwaliteit, sociale cohesie en duurzaamheid waren nog niet voldoende uitgewerkt in Masterplan fase 1. Daarover zijn in de gemeente in november 2021 en januari 2022 met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars in gesprek geweest. De uitwerking hiervan heeft een plek gekregen in Masterplan Fase 2.

Het Masterplan Fase 2 heeft de kaders vastgesteld waarmee vastgoedeigenaren duidelijke plannen kunnen maken voor aanpassing of herontwikkeling van hun pand. Het bouwplan voor het plangebied Middenweg 243 sluit naadloos aan op de vastgestelde kaders. Dit houdt inmiddels in dat zowel de vakgroep Stedenbouw als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) haar goedkeuring op hoofdlijnen heeft gegeven op het bouwplan.

In het proces van democratische vernieuwing richting vaststelling van Masterplan Fase 2 is door de bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren in ruim voldoende mate gelegenheid geweest voor participatie, waardoor participanten op de kaders van het Masterplan Fase 2 niet meer kunnen meedenken in het plan. Wel kunnen participanten meedenken hoe de kaders eventueel beter kunnen worden toegepast op het bouwplan. Bijvoorbeeld de inrichting van het terrein of de uitstraling naar de omgeving. En wellicht zijn er nog andere wensen in de buurt die we in dit proces kunnen honoreren. Dat kan mogelijk gevolgen hebben voor het uiteindelijke ontwerp. Het resultaat van het participatieproces is een advies aan de ontwikkelaar en architect, eventueel vertaald in een aanpassing in het ontwerp.

6 Duur traject

De participatie vindt plaats vanaf november 2022 en loopt door tot en met maart 2022.

7 Wat ga je doen met de uitkomsten en wie neemt uiteindelijk een besluit?

De vakgroep Stedenbouw en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Dijk en Waard zijn op hoofdlijnen akkoord met het voorlopig ontwerp. Bewoners en andere belanghebbenden worden tijdens een inloopmiddag geïnformeerd over dit goedgekeurde ontwerp en kunnen meedenken hoe de kaders uit Masterplan Fase 2 eventueel beter kunnen worden toegepast op het bouwplan. De reacties en ideeën van de participanten worden vertaald in een advies aan de ontwikkelaar en architect welke wordt gebruikt in de uitwerking naar het definitieve ontwerp voor aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aan de Middenweg 243.

Plan van aanpak

De participatie bestaat uit de volgende drie stappen in de periode oktober 2022 tot en met maart 2023:

Stap 1 Communicatie over het participatieproces.

De initiatiefnemer informeert medio oktober 2022 per brief de directe bewoners (en belanghebbenden) over het bouwplan en het participatieproces. De brief bevat daarnaast een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst, welke wordt gehouden in de directe omgeving.

Stap 2 Informatiebijeenkomst

Bewoners die mee willen denken over de inpassing van het bouwplan hoeven zich hiervoor niet op te geven. Het is de bedoeling dat er in het sociaal café in de Jumbo aan de Middenweg (direct naast het plangebied) gelegenheid wordt gegeven om vrij naar binnen te lopen. Het bouwplan wordt gepresenteerd op banniers en/of poster materiaal. Tijdens de informatiemiddag zal (een afgevaardigde) van de initiatiefnemer aanwezig zijn met eventueel de architect van het bouwplan. Belanghebbenden kunnen mondeling of schriftelijk hun input op dit plan leveren. Er is een vrije werkvorm waarbij zoveel mogelijk het gesprek wordt aangegaan en daar waar nodig een toelichting wordt gegeven. De ideeën en input, vergaard tijdens de informatiebijeenkomst, worden genoteerd op papier en als advies meegenomen in de definitieve uitwerking van het bouwplan.

Stap 3 Een terugkoppeling van de participatie met het definitieve ontwerp

De terugkoppeling gebeurt onder andere middels een online nieuwsbrief aan de belanghebbenden welke hun e-mailadres hebben achtergelaten tijdens de informatiebijeenkomst. De reacties van bewoners worden verwerkt in een verslag en gebruikt bij het uitwerken van het definitieve ontwerp. Naast de nieuwsbrief wordt een middag / avond georganiseerd waar dezelfde groep voor wordt uitgenodigd. Hierin wordt toegelicht welke ideeën / suggesties wel en niet zijn meegenomen met een uitleg waarom wel of niet. Hiermee wordt getoetst of de geopperde ideeën / suggesties van de eerste avond goed zijn begrepen door de ontwikkelaar en architect.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de gehele verslaglegging verwerkt in de maatschappelijke haalbaarheid als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Planning

2022 / 2023	
Stap 1	Communicatie
Week 43	Versturen van een brief aan belanghebbenden met uitleg van het participatieproces en een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst
Stap 2	Informatiebijeenkomst
Week 45	Informatiebijeenkomst
Week 46 - 51	Uitwerken ideeën en input informatiebijeenkomst
Stap 3	Terugkoppeling
Week 52 - 1	Kerstvakantie
Week 2 - 3	Uitwerken definitieve aanvraag
Week 4 - 6	Nieuwsbrief aan belanghebbenden en middag / avond met terugkoppeling op de informatiebijeenkomst