



## Zuidsingel, Kortenhoeve

Plan van aanpak participatietraject

Update mei 2019

**De** ———  
— **Wijde**  
**Blik** ———

## Inhoudsopgave

Inleiding	1
Rol van participatie	2
Doelgroepen	3
Communicatiedoelen	5
Aanpak	5
1. Aankondiging gebiedsontwikkeling en participatie	5
2. Burenbijeenkomst	6
3. Landingspagina	7
4. 1 <sup>e</sup> participatiebijeenkomst	7
5. Vragenlijst op de website	8
6. Eén op één gesprekken	9
7. Terugkombijeenkomst	9
Doorkijk fase 2	9
2 <sup>e</sup> participatiebijeenkomst	9
Kinderatelier	10
De straat op	10
Planning	11

## Inleiding

Slokker Vastgoed en Timpaan ('vof Jacobswoud') hebben gezamenlijk gronden aangekocht in Kortenhoef, gemeente Wijdemeren. Nu deze zijn vrijgemaakt van tuinbouwkassen, worden de gronden voorbereid op woningbouwontwikkeling. Er zijn op basis van eerste verkavelingsstudies zo'n 200 woningen voorzien.

Zuidsingel is een bijzondere locatie tussen Hilversum en de Loosdrechtse Plassen met veel toekomstmogelijkheden. De locatie ligt in de directe nabijheid van het bijzondere 17<sup>e</sup>-eeuwse buitenverblijf Trompenburgh. Daarnaast is Afvalzorg al behoorlijk op weg met de ontwikkeling van een woningbouwontwikkeling bestaande uit woonarken en is de ambitie om Zuidsingel in te bedden in de omliggende natuur i.s.m. de provincie.

Momenteel is vof Jacobswoud bezig met de eerste stedenbouwkundige verkavelingsprincipes en ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure vinden jullie het tijd om te luisteren naar de omwonenden en andere geïnteresseerden.

**Deymanstraat 18L**  
**1091 SE Amsterdam**  
**020 523 50 90**

**Louis Couperusplein 2**  
**2514 HP Den Haag**  
**070 762 04 06**

**info@dewijdeblik.com**  
**www.dewijdeblik.com**

## Rol van participatie

Bij De Wijde Blik beschouwen we participatie niet als een verplicht nummer, maar als een mooie kans om met kennis van de buurt het plan sterker te maken en de procedure soepeler.

Veel partijen en personen voelen zich betrokken bij deze processen, omdat ze er graag willen wonen, ideeën hebben over de invulling van de plek met woningen en/of andere voorzieningen, omdat ze betrokken zijn bij de historische of natuurwaarden van een locatie of omdat ze economische of anderszins belangen hebben in of nabij de locatie.

We zijn ons er van bewust dat er verschillende belangen en wensen zijn voor deze locatie. De wens om de plek groen en open te houden begrijpen we. De wens om door juist aan deze compacte plek een nieuwe laag toe te voegen begrijpen we ook goed. Vanwege de financiële overwegingen, maar ook vanwege de ruimtelijke diversiteit en de behoefte aan passende woonmilieus in de streek.

### Het doel van het participatietraject

Een goed doorlopen participatieproces moet in eerste instantie leiden tot soepel verloop van de voorontwerp bestemmingsplanprocedure. Dat wil zeggen; overeenstemming over een plan op hoofdlijnen. Dat is fase 1. De exacte invulling van het plan en het woningbouwprogramma volgt in de tweede fase het ontwikkelingstraject. Dan gaan we dieper in op de vormgeving en detail.

### Als basis het consultatiemodel

Een participatieproces begint met duidelijke kaders en randvoorwaarden. Allereerst over de speelruimte. Bijvoorbeeld: hoeveel ruimte is er voor participatie? Waar zit die ruimte precies? Bij de start beginnen we met drie stedenbouwkundige modellen. Het wordt vervolgens geen keuze tussen één van de modellen, maar deze zijn bedoeld om de aanwezigen te inspireren, Verwachtingsmanagement is erg belangrijk. Wij bepalen de regels en de ruimte. In de praktijk accepteren deelnemers dat vertrekpunt. Zij voelen zich gehoord.

Deelnemers reageren op de plannen voor de ontwikkeling van de locatie; Timpaan/Slokker spant zich in om suggesties waar mogelijk over te nemen. Indien dit niet kan, bijvoorbeeld door planologische, financiële, juridische redenen, dan zorgen de ontwikkelaar en de gemeente voor een uitleg waarom een suggestie niet mogelijk is. We noemen dit het consultatiemodel.

### Geen vrijblijvend vertrekpunt

Het uitgangspunt van het traject is dat er een bestemmingswijziging plaatsvindt die woningbouw op de gronden mogelijk maakt. Dát er woningen komen is geen twistpunt; het participatietraject dient er vooral

toe te onderzoeken wát voor woningen er komen en hoe die het beste ingepast kunnen worden.

### Participatie als instrument

Potentiële en betrokken nieuwe bewoners bieden vanwege hun woonbehoefte en enthousiasme een tegenwicht aan mogelijk nimby (niet in mijn achtertuin)-gedrag van omwonenden. Dat is de reden dat wij het participatieproces breder willen trekken dan alleen een verplichte consultatie van direct omwonenden.

### Een inspirerend proces

We zorgen dat het participatieproces een leuk en inspirerend proces wordt. In onze ervaring is het erg belangrijk om mensen actief betrokken te houden. Dat kan een uitdaging zijn, vooral als mensen al eerder aan een participatieproces meegedaan hebben (bijv voor Afvalzorg) en wellicht wat ‘participatiemoe’ zijn. We zetten graag creatieve werkvormen in tijdens de bijeenkomsten en visueel aantrekkelijke en begrijpelijke manieren van verslaglegging en communicatie.

### Aandacht voor meekijkers

We hebben aandacht voor meekijkers. Dit zijn mensen die zelf geen tijd/zin hebben om langs te komen, maar wel graag willen weten wat er speelt. Dit kunnen potentiële kopers zijn, buurtbewoners maar ook politiek. Van elke bijeenkomst komt dan ook een verslag. Kortom, met behulp van het voortraject laten we het project dus enerzijds op een goede manier landen in Kortenhoef, geven we voorstanders de ruimte, tonen we het hogere belang van de ontwikkeling voor het dorp, proberen we planvertraging door bezwaarprocedures te voorkomen en bieden we geïnteresseerden de gelegenheid om aan te haken bij de nieuwbouwontwikkeling.

## Doelgroepen

### Primaire doelgroep

- De burens: In het participatietraject vormen in de eerste fase de directe burens onze primaire doelgroep. De nieuwbouwontwikkeling verandert hun uitzicht en hun dagelijkse leefomgeving. De primaire doelgroep vraagt dan ook om een persoonlijke benadering. Zij ontvangen bijvoorbeeld als eerste een uitnodiging voor een bijeenkomst. We praten de burens als eerste bij.
- Natuurmonumenten, Afvalzorg en Vlekkers vormen belangrijke stakeholders (met bezit) in de omgeving. We zullen hen voorafgaand aan het proces individueel benaderen en informeren over onze plannen en het te volgen proces.

### Secundaire doelgroepen

- Inwoners Kortenhoef: De woningbouw van Zuidsingel maakt deel uit van een grotere ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling van de locatie, een verbetering van de (dorps)ontsluiting en speel-

/maatschappelijke voorzieningen een rol (kunnen) spelen. Voor een kleine kern is de omvang van deze wijk een ontwikkeling waar inwoners vast iets over te zeggen (willen) hebben.

- Gemeentelijke beleidsmakers: We vinden het zeer belangrijk dat de gemeente goed bij het proces blijft aangehaakt. De gemeente moet zichtbaar zijn en betrokken, zonder inhoudelijk een standpunt in te hoeven nemen maar moet wél uitdragen dat deze ontwikkeling gewenst is. De gemeente geeft alle ruimte aan de ontwikkelaars om het participatieproces te voeren en doet ook deze aankondiging. De gemeente blijft nauw betrokken om ervoor te zorgen dat het participatieproces nauwkeurig gebeurt. Zij doet de aankondiging doet dat jullie de ruimte krijgen om het participatietraject te starten. Onze ervaring is dat de samenwerking met de betrokken gemeente een belangrijke randvoorwaarde is voor succesvolle gebiedsontwikkeling. We zullen vanaf het begin daarom die samenwerking opzoeken en ervoor zorgen dat de rollen helder zijn. We stemmen de communicatie direct af en houden de projectleider en afdeling communicatie goed geïnformeerd. Indien gewenst plannen we een vast overlegmoment in met het Zuidsingelteam. Per keer kan de gemeente zelf aangeven of het overleg nodig is of dat volstaan kan worden met een update via de mail.
- Politiek/wethouder: Het college staat wat verder van het proces, maar heeft wel een grote invloed op de sfeer en het succes. Onze ervaring is dat je de politiek goed moet blijven informeren. Een goede verslaglegging is daarbij zeer belangrijk. Het versterkt (politieke) besluiten en standpunten. Verder is het belangrijk dat de de politiek het belang van de plannen uitstraalt (bijv. woningbehoefte invullen) en dat deze binnen de beleidskaders past en het proces/procedures duidelijk maken. We zien een uitgelezen rol voor de wethouder om het project en het traject te introduceren. Dat kan zowel via de krant als op de informatiebijeenkomst.

#### Daarnaast houden we rekening met:

- Pers: De gemeente kan de aankondiging doen dat jullie als ontwikkelaars de ruimte krijgen om het participatietraject te starten.
- Lokale belangenorganisaties: Door duidelijke kaders aan te geven tot waar invloed en suggesties reiken, houden we grip op een haalbaar en rendabel plan. We gaan belangenorganisaties - bijvoorbeeld op het gebied van natuur of historie - niet actief uitnodigen om deel te nemen aan het proces, maar we moeten wel rekening houden met hun komst en hun geluid.
- Andere partijen in het gebied: De ontwikkeling van Zuidsingel staat niet op zich, maar valt binnen de grote ontwikkeling van het buitengebied van Kortenhoef. We zorgen ervoor dat er afstemming plaatsvindt met andere betrokkenen in het gebied zoals bijvoorbeeld Afvalzorg en Natuurmonumenten.
- Potentiële kopers uit Kortenhoef en omgeving: Zij bieden input voor het plan en het (woningbouw)programma. Zij zijn welkom op een inloopbijeenkomst. We bieden de gelegenheid om via de website in te schrijven voor de nieuwsbrief. Inschrijvers kunnen aangeven of zij

een woning zoeken of dat zij als belangstellende op de hoogte willen worden gehouden.

## Communicatiedoelen

### Fase 1: voorontwerp bestemmingsplan

#### De burens:

- Goed informeren van en zorgvuldig omgaan met burens;
- Creëren van een inhoudelijk gedragen plan;
- Positief beïnvloeden van beeldvorming over toekomstige situatie;
- Nut en noodzaak van de bestemmingswijziging cq. woningbouw aantonen;
- Inhoud woningbouwprogramma kunnen beargumenteren.

#### Inwoners van Kortenhoef:

- Informeren over het proces, de rol van de partijen en later het resultaat terugkoppelen;
- Dat er gelegenheid is tot het geven van een mening;
- Dat we input ophalen voor de programmering van de wijk;
- Dat we zoeken naar meerwaarde in het planontwerp;
- Dat het traject na de bestemmingswijziging gericht is op woningzoekers.

#### Aanvullende doelen:

- Aantonen en onderbouwen dat er zorgvuldige (politieke) besluitvorming plaatsvindt;
- Proces en speelruimte goed overbrengen zodat er een soepel besluitvormingsproces plaatsvindt.

### Fase 2: ontwerp bestemmingsplan

Voor de tweede fase stellen we een vervolg plan van aanpak op, met daarin onder andere:

#### Potentiële kopers:

- Informatie ophalen uit de markt als input voor de ontwikkelaar, stedenbouwkundige en architecten, zodat een gewenst woningbouwprogramma scherper ontwikkeld kan worden.

## Aanpak

### 1. Aankondiging gebiedsontwikkeling en participatie

Vanuit de gemeente (met ondersteuning van ons) komt er een aankondiging in de lokale media over de gebiedsontwikkeling en het participatieproces. Belangrijk hierbij is ook dat het belang van de plannen goed naar voren komt (o.a. woningbehoefte invullen) en dat er ruimte is om mee te denken.

In de berichtgeving verwijzen we meteen naar de website waar mensen het proces kunnen volgen en waar we o.a. een Q&A bijhouden.

Daarvóór nog versturen we een brief aan de burens waarin we ze uitnodigen voor een speciale 'burenbijeenkomst'. Deze vindt vóór de algemene informatiebijeenkomst plaats.

## 2. Burenbijeenkomst

Nog voordat we de eerste, algemene informatie bijeenkomst houden, organiseren we een informatiemoment voor de burens. We praten de burens bij, geven hen voldoende informatie en stellen hen waar nodig gerust.

### Opzet van de burenbijeenkomst

We starten met een korte plenaire aftrap zodat iedereen met hetzelfde kennisniveau start. Drie stedenbouwkundige modellen worden toegelicht als input voor een goede discussie. Van belang hierbij is dat we het stellen van plenaire vragen in goede banen leiden. We zetten vanuit ons bureau een sterke en ervaren voorzitter in voor deze rol. De gemeente is aanwezig om het belang van de ontwikkeling aan te geven en dat de ontwikkelaar daarvoor alle ruimte krijgt. Daarnaast dat de gemeente goed aangehaakt blijft om er op toe te zien dat er zorgvuldig proces doorlopen wordt.

In de ruimte staan informatiepanelen met thema's en kaarten. We bieden mensen vrij voorafgaand aan en na het plenaire deel om de projectmedewerkers persoonlijk aan te spreken.

## 3. Landingspagina

Nadat de burenbijeenkomst is geweest en de brief met de aankondiging van de informatiebijeenkomst is verstuurd, brengen we een eenvoudige landingspagina live. In de brief verwijzen we al naar de website. Op de landingspagina nemen we informatie op over het proces en de partijen en de

## 4. 1<sup>e</sup> participatiebijeenkomst

We stellen twee inhoudelijke informatiebijeenkomsten voor waarin we toewerken naar een het indienen van een voorontwerp bestemmingsplan.

We stellen de ontwikkelaars voor, vertellen wat de visie op de locatie is en op welke manier wij de communicatie en participatie gaan opzetten. We maken daarbij de inzichtelijk wat de kaders voor de participatie zijn. Ook hier komen de drie stedenbouwkundige modellen terug.

De informatiebijeenkomst kondigen we aan met een brief naar omwonenden namens de gemeente, een bericht in de lokale media en via social media.

### Opzet van de avond

We starten met een plenair deel. Een onafhankelijke voorzitter begeleidt de avond en introduceert de wethouder. De wethouder licht nut en noodzaak van het project toe en introduceert de ontwikkelaar. De ontwikkelaar legt het proces en de planning uit. De stedenbouwkundige licht de randvoorwaarden van de locatie en de verschillende inhoudelijke thema's toe.

Ons voorstel is om bij ieder thema vragen/stellingen te bedenken. We stellen de vragen niet in de vorm van 'wat wilt u zelf', maar in de vorm 'wat vindt u dat hier moet komen?' Dus we gaan zoomen vooral in op het grotere plaatje. Voor de stellingen kunnen we gebruik maken van de Mentimeter. We laten de stellingen op een groot scherm zien. Mensen kunnen er via hun smartphone op reageren en de resultaten worden ook meteen getoond op het scherm. We melden in de uitnodiging dat mensen hun smartphone mee moeten nemen. Het voordeel van stellingen voorleggen is dat het interactief is, we structuur aanbrengen en dat klagers niet de overhand kunnen krijgen.

De voorzitter begeleidt de vragenstellers in de zaal en sluit het plenaire deel af. Vervolgens start het interactieve deel en kunnen de aanwezigen de informatiepanelen bekijken, individuele vragen stellen en feedback geven door middel van post-its.

Suggesties voor onderwerpen die tijdens de informatiebijeenkomst op de panelen aan bod komen overleggen we t.z.t. met de stedenbouwkundige en de ontwikkelaar en kunnen zijn:

1. Context van de ontwikkeling en de locatie
2. Kanskaart
3. Aandachtspunten
4. Ontwerpvarianten verkavelingen
  - Soorten woningen
5. Stedenbouw:
  - Doelgroepen en woningtypologieën (voor wie moet er gebouwd worden en wat voor woningen moeten er komen?)
  - Ontsluiting
  - Verhouding en overgangen openbaar/privé
  - Locatie water/groen/verhard
  - Parkeeroplossingen: gespreid, centraal, voor/achter, enz.
  - (maatschappelijke) voorzieningen
  - Voor- en achterkanten
  - Natuur en duurzaamheid
  - Enz.
6. Planning en proces



Via de website, maar ook via nieuwsbrieven, social media en PR houden we alle betrokkenen (meedoeners en meekijkers) op de hoogte van de voortgang.

## 5. Vragenlijst op de website

Na de informatiebijeenkomst bieden we mensen die niet naar de bijeenkomst konden komen, de gelegenheid om de vragenlijst van de informatiebijeenkomst, online in te vullen. Zo krijgen we van meer mensen input. Bij het invullen van deze vragenlijst geven mensen ook meteen aan of ze op de hoogte gehouden willen worden over de verdere plannen en/of ze belangstellende zijn (hier ook zelf zouden willen wonen). We gaan in de eerste fase niet actief werven middels een campagne.

## 6. Eén op één gesprekken

Indien nodig kunnen er enkele één-op-één gesprekken met de belangrijkste stakeholders. Naar aanleiding van de burenbijeenkomst en de informatiebijeenkomst en in overleg met de opdrachtgever bepalen we welke dit zijn. Eén-op-één is maatwerk mogelijk. Een goede verslaglegging schept vertrouwen en is bovendien verstandig om aan teantonen dat we het proces zorgvuldig aanpakken.

## 7. Terugkombijeenkomst

Deze bijeenkomst is vooral bedoeld om te laten zien wat er met de input uit de 1<sup>e</sup> bijeenkomst en online vragenlijst is gebeurd. Tijdens de terugbijeenkomst laten we een aantal model verkavelingen zien en de belangrijkste uitgangspunten voor de verdere uitwerking. Deze bijeenkomst is dus minder interactief.

Na deze bijeenkomst werken we ook weer de website bij etc.

Daarmee sluiten we de eerste fase af en kunnen we in fase 2 starten met de verdieping: de architectonische uitwerking en het traject meer richten op de wensen t.a.v. de woning.

## Doorkijk fase 2

Zodra fase 2 in zicht komt maken we een vervolg plan van aanpak. Hieronder schetsen we al een aantal mogelijkheden voor het verdere proces.

## Informatieavond

Voor de ter inzagelegging van het bestemmingsplan organiseren we nog een informatieavond, zodat ieder die dat wil de ins en outs kan zien en horen.

## 2<sup>e</sup> participatiebijeenkomst

### Opzet van de avond

Op de tweede openbare bijeenkomst kunnen mensen meedenken over de sfeer en stijl van de woningen. Suggesties voor onderwerpen die tijdens de tweede informatiebijeenkomst op de panelen aan bod komen, overleggen we t.z.t. met de stedenbouwkundige en de ontwikkelaar en kunnen zijn:

1. Architectuur
  - Sfeer: landelijk, modern, jaren dertig
  - Stijl: referenties
  - Materialisering
2. Ontwerp en verkaveling
  - Aantallen en typen woningen
  - Prijsklassen
3. Stedenbouw:
  - Ontsluiting en wegingdeling
  - Openbare ruimte en materialisering
  - water/groen/verhard ingetekend
  - Parkeeroplossing en aantallen
  - Locatie van voorzieningen
  - Natuur en duurzaamheid
  - Enz.
4. Vervolg

## Kinderatelier

Eventueel kunnen we ook contact leggen met scholen in Kortenhoeve om een kinderatelier te organiseren. Uit ervaring weten we dat het heel inspirerend is om ook aan kinderen te vragen wat hun wensen zijn voor een locatie als de Zuidsingel, bijvoorbeeld wat voor speelplek er zou moeten komen. Daarnaast is het heel educatief om tijdens een schoolles iets te vertellen over de historie van de plek en de manier waarop het plan voor Zuidsingel wordt gemaakt.

## De straat op

We bieden niet alleen 'formele' momenten maar gaan ook zelf pro-actief met mensen in gesprek. Zo kunnen we op een druk moment (een zaterdag) op een drukbezochte plek, bijvoorbeeld bij de Albert Heijn op Meenthof een koffiekar plaatsen en met mensen in gesprek te gaan. Hiervoor zouden we een enquête kunnen opstellen of gebruik kunnen maken van een moodboard, ondergrond/kaart of panelen.

## Planning

Volgt na overleg met de gemeente