

Participatieplan herontwikkeling Beverakker

1. Waarom in gesprek over de Beverakker?

1.1. De opgave

In 2019 zijn OBS Klavertje Vier en OBS De Brug samengegaan onder de naam OBS De Velduil. Op de locatie op Beverakker 19 bevindt zich nog een gedeelte van de basisschool De Velduil. Op de locatie van Klavertje Vier wordt een nieuw schoolgebouw gebouwd dat onderdak gaat bieden voor de leerlingen van beide locaties. Daardoor is het mogelijk en wenselijk om de locatie van de Beverakker te herontwikkelen. De verwachting is dat de locatie op de Beverakker 19 eind 2024 beschikbaar komt.

Totstandkoming participatieaanpak

Deze participatieaanpak is het resultaat van een Relevant Gesprek© sessie met de projectleider Beverakker, gebiedsmanager, beleidsmedewerker sociaal domein en communicatieadviseur.

1.2. Projectfasen

De fasen van het project hebben invloed op het participatieproces. Bij de Beverakker onderscheiden we de volgende fasen:

Fase 1. Initiatieffase

De initiatieffase is in februari 2021 afgerond met het vaststellen door de raad van een startnotie voor de herontwikkeling van de Beverakker. Deze startnotie beschrijft de randvoorwaarden en uitgangspunten van de locatie.

Fase 2. Verkenningfase

Het doel van de verkenningfase was het bij elkaar brengen van de belangen en kansen rondom de ontwikkeling van de Beverakker nog voordat alles in een plan al vast lag. Middels participatie zijn we op zoek gegaan naar antwoorden op vragen als: wat is de woonbehoefte op de Beverakker, welke woonvorm is het meest passend, wat

zijn de mogelijkheden op deze locatie vanuit CPO, hoe en kan er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte worden gecreëerd etc etc. De antwoorden op deze en andere vragen staan in het haalbaarheidsonderzoek. Daarmee is ook deze fase eind 2021 ook afgerond.

Fase 3. Opstellen PvE

In fase 3 stelt de projectgroep een Programma van Eisen voor de herontwikkeling op. Voor het opstellen van het PvE zullen alle direct betrokkenen in het voorjaar van 2022 om advies worden gevraagd.

Fase 4. Aanbesteding PvE

Het doel van fase 4 is te komen tot een gecontracteerde partij die het plan verder zal uitwerken naar een bouwkundig ontwerp en een exploitatieplan. Ook in deze fase speelt participatie een rol.

Fase 5. Ontwerffase,

Fase 6. Voorbereidingsfase

Fase 7. Realisatiefase

De participatie die plaats vindt in fase 5, 6 en 7 is in dit plan niet verder uitgewerkt. Zodra na fase 4 de gecontracteerde partij bekend is, zal deze partij, volgens de leidraad participatie Omgevingsinitiatieven, verantwoordelijk zijn voor de participatie. Na fase 4 zal er in co-creatie tussen de gecontracteerde partij en de gemeente Houten een aanvullend participatieplan gemaakt worden.

2. Met wie waarover in gesprek?

Het uitgangspunt is dat een participatiegesprek relevant is voor de deelnemers. We bepalen dus met wie we waarover in gesprek willen. Het onderwerp formuleren we in de vorm van een participatievraag. Voor iedere vraag betrekken we verschillende publieksgroepen en we geven ze per fase een andere rol/betrokkenheid.

2.1. Participatievragen

De participatievraag is de vraag die we aan het einde van het participatieproces beantwoord willen hebben en die bijdraagt aan het gewenste eindresultaat. De hoofdvraag van dit gehele participatieproces luidt als volgt: "Hoe kunnen we samen komen tot een (gedragen) keuze van een gecontracteerde partij die de herontwikkeling van de Beverakker realiseert? Om deze hoofdvraag te beantwoorden, formuleren we diverse participatievragen per projectfase.

Fase 3. Programma van Eisen

In deze fase wordt gewerkt aan een ruimtelijk programma van eisen. Hiervoor heb je inzicht nodig in de wensen, eisen en ideeën die de publieksgroepen hebben voor de herontwikkeling van de Beverakker. We formuleren de participatievraag als volgt: *Wat zijn uw wensen en eisen voor thema x, y en z voor het programma van eisen van de Beverakker?*

Thema's kunnen onder andere zijn:

- bevorderen gemeenschappelijkheid en nabuurschap
- beheer van de gemeenschappelijke ruimte
- woningtoewijzing
- levensloopbestendigheid
- de ruimtelijke inpassing van het plan (locatie gebouw, groen en parkeren, recreëren)
- diverse gemeentelijke en wettelijke randvoorwaarden die aan ontwikkelingen gesteld worden, zoals duurzaamheidseisen

De invulling van de thema's worden bepaald in deel 1 van deze fase. In deel 2 van wordt het concept PvE aan betrokken voorgelegd. De participatievraag in dit deel is: *Op basis van uw inbreng is dit het programma van eisen op basis waarvan we een ontwikkelaar/bouwer gaan selecteren. Heeft u nog aanvullingen/suggesties?*

Fase 4. Aanbesteding PvE

De aanbestedingsfase bestaat uit twee delen.

1. Plan conceptfase: ontwikkelaar en CPO's of combinaties hiervan worden gevraagd een plan in te dienen. In dit plan moet worden aangegeven hoe men invulling wil geven aan de eisen en wensen uit het PvE. Dit plan bevat vooral tekst en nog geen tekeningen. In deze fase vindt geen participatie plaats aangezien dit de meer juridische vertaling van het PvE betreft.

2. Schetsfase: in deze fase worden de drie geselecteerde partijen gevraagd hun plan uit te werken en zal een vertegenwoordiging van de drie groepen belanghebbende gevraagd worden te participeren. De vraag die hen wordt voorgelegd is: *Dit zijn de ingediende aanbiedingen van de drie potentiële ontwikkelaars. Welke aanbidding sluit het beste aan bij de gestelde wensen?*

Omgevingsplan: onder de Ow is er een kennisgeving en motiveringsplicht voor het ontwikkelen van een Omgevingsplan. Mocht de wet al in werking zijn getreden op het moment dat we in deze fase belanden dan zal ook hier rekening mee gehouden moeten worden.

2.2. Publieksgroepen

Betrokkenheid

De ontwikkeling van de Beverakker is voor verschillende publieksgroepen van belang. Zij ervaren de effecten ervan en/of kunnen invloed uitoefenen. Daarom is het belangrijk om de

publieksgroepen goed mee te nemen in het proces. We geven een omschrijving van de publieksgroepen en hun betrokkenheid/rol in het participatieproces.

Rollen

- **Meebepalen:** publieksgroepen die medeverantwoordelijk zijn voor beslissingen van doorslaggevende invloed (op beleid, project of uitvoering). Vaak een projectteam/het bestuur.
- **Meewerken:** publieksgroepen die daadwerkelijk meewerken aan het project. Staan vaak dichtbij het projectteam.
- **Meedenken:** publieksgroepen geven inhoudelijke inbreng door het delen van ideeën, ervaringen en expertise.
- **Meeweten:** publieksgroepen hebben geen actieve rol, maar houden we wel op de hoogte van het project (informereren).

Initiatiefnemer (meewerken)

Projectgroep Beverakker

De projectgroep is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van het PvE voor locatie Beverakker. Ook zijn zij initiatiefnemer en deels verantwoordelijk voor de uitvoering van de participatieaanpak. De projectgroep bestaat uit Projectleider, gebiedsmanager, assistent projectleider, projectleider Viveste, programmamanager sociale innovatie Viveste, Adviseur SAM; communicatieadviseur, jurist, stedenbouwkundige, verkeerskundige, financieel adviseur. Adhoc kunnen nog andere disciplines aanschuiven.

Beslissers (meebepalen)

Gemeenteraad

Raadsleden worden tijdens het participatieproces geïnformeerd over de resultaten.

College van B en W en het bestuur Viveste

Het College van B en W en het bestuur van Viveste stellen het definitieve PvE en de keuze van de ontwikkelaar /CPO uiteindelijk vast. Zij hebben hiermee een beslissende rol in het proces.

Portefeuillehouders

We betrekken de betreffende portefeuillehouders bij de verschillende fasen van het participatieproces en informeren/raadplegen hen waar nodig voor eventuele bijsturing.

Gebruikers (meewerken)

Direct omwonenden

De publieksgroepen aanwonenden zijn de bewoners die aan het plotgebied wonen en de directe gevolgen van de herontwikkeling gaan ondervinden. In de verkenningfase zijn op basis van postcode geselecteerd.

Bestuur en bewoners Dassenburg

Het bestuur en de bewoners van de Dassenburg spelen een belangrijke rol in dit project omdat onder andere gekeken wordt wat de mogelijkheden zijn om een win-win te creëren tussen het nieuwe sociale wooncomplex en het bestaande sociale wooncomplex Dassenburg en daarbij een positieve impuls te geven aan wooncomplex Dassenburg.

De Wakkere Akker

De betrokkenheid van de Wakker Akker richt zich met name op het mogelijk realiseren en het beheer van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Potentiële bewoners

Indien te benoemen en te traceren zullen ook de potentiële bewoners van het nieuw te ontwikkelen complex aan de Beverakker worden betrokken bij de participatie.

Inwoners Houten overig (meeweten)

Voor de inwoners, niet wonende in de directe omgeving van de Beverakker is het van belang dat zij tijdig worden geïnformeerd over de ontwikkelingen.

Beïnvloeders (meeweten)

Media

De media speelt in een belangrijke, beïnvloedende rol. Het is belangrijk om de media goed te informeren zodat zij, gebaseerd op informatie van alle betrokkenen, goede en inhoudelijk juiste informatie delen.

3. Hoe in gesprek? De participatieaanpak

In de participatieaanpak zijn de projectfasen leidend. In onderstaand overzicht zetten we per projectfase uiteen waarom we in gesprek willen, met wie we in gesprek willen en welke rol de gesprekspartners krijgen. Daarnaast doen we suggesties voor mogelijk in te zetten gespreksvormen. De benoemde publieksgroepen zijn het vorige hoofdstuk 'Met wie waarover in gesprek?' toegelicht.

Sleutel 1				Sleutel 2	Sleutel 3a		Sleutel 3b	Sleutel 4
Fasen	Eind-resultaat	Participatie-doel	Participatie-ruimte	Participatievraag	Publiek	Betrokkenheid	Afzender	Gespreks-Vorm
3. Opstellen PvE	Programma van eisen	Begrip/kwaliteit	Adviseren	Deel 1a: Wat zijn uw ideeën en wensen voor de realisatie en het beheer van de gemeenschappelijke ruimte?	Bestuur en bewoners Dassenburg De Wakkere Akker	Meewerken	Gemeente Houten en Viveste	Keukentafel gesprekken
				Deel 1b: Wat zijn uw ideeën en wensen voor thema x, y en z voor de herontwikkeling van de Beverakker?	Direct omwonenden Bestuur en bewoners Dassenburg De Wakkere Akker	Meewerken		Live: Worldcafé Online: Houtenpraatmee.nl
				Deel 2: Op basis van uw inbreng is dit het programma van eisen. Heeft u nog aanvullingen/suggesties?	Direct omwonenden Bestuur en bewoners Dassenburg De Wakkere Akker	Meewerken		Live: bijeenkomst Online: Houtenpraatmee.nl

<p>4. Aanbesteding PvE</p>	<p>Ontwikkelaar bekend</p>	<p>Eigenaarschap</p>	<p>Adviseren</p>	<p>Schetsfase: Dit zijn de ingediende aanbiedingen van de drie potentiële ontwikkelaars. Welke aanbieder sluit het beste aan bij de gestelde wensen?</p> <p><i>Fase 3, omgevingsplan: onder de Ow is er een kennisgeving en motiveringsplicht. Zodra dit meer vorm heeft moeten we hier in dit traject rekening mee houden</i></p>	<p>Selectie uit de drie genoemde betrokkenen (omwonenden, Dassenburg, Wakker Akker)</p>	<p>Meewerken</p>	<p>Gemeente Houten en Viveste</p>	<p>Geselecteerde werkgroep aan de slag samen met gemeente en Viveste</p> <p><i>Nader te bepalen</i></p>
-----------------------------------	----------------------------	----------------------	------------------	--	---	------------------	-----------------------------------	---

3.1. Toelichting participatieaanpak

We geven een toelichting op de participatieaanpak en zetten per fase uiteen waarom, waarover, met wie en hoe we in gesprek gaan met de omgeving. Hierbij omschrijven we in hoofdlijnen hoe de fases en bijbehorende gespreksrondes er uit komen te zien.

Fase 3. Programma van Eisen

In deze fase staat het ophalen van de wensen en eisen voor het PvE van de direct betrokkenen centraal. Het gewenste eindresultaat in deze fase is een programma van wensen en eisen. We voegen hier wensen aan toe, omdat we ook graag willen weten van de publieksgroepen wat hun wensen zijn voor de herontwikkeling van locatie. Met als doel het verbeteren van de kwaliteit van het programma en het kweken van begrip. In deze fase willen we de volgende participatievraag laten beantwoorden: *Wat zijn uw ideeën en wensen voor thema x, y en z voor de herontwikkeling van de Beverakker?* Om welke thema's x, y, z het o.a. gaat, is in hoofdstuk 2.1 toegelicht en wordt nog verder uitgewerkt in de voorbereiding van deze fase.

De doelgroepen hebben een adviserende rol in deze fase.

In eerste instantie gaan we in twee aparte keukentafel gesprekken in gesprek met a. de bewoners en het bestuur van de Dassenburg en b. met de Wakkere Akker. Met hen gaan we vooral in gesprek over de realisatie en het beheer van de gemeenschappelijke ruimte.

Daarna gaan we in gesprek met de direct omwonenden, bestuur en bewoners van de Dassenburg en de Wakkere Akker over de wensen en eisen van het PvE. Dit doen we zowel live als online.

Om ervoor te zorgen dat het kennisniveau over wat een PvE inhoudt, welke onderwerpen hierin aan de orde komen en wat de kaders zijn, beginnen we de bijeenkomst met een kort plenair inhoudelijk deel. Deze informatie is ook terug te vinden op Houtenpraatmee.nl

Omdat we op verschillende thema's input willen ophalen, organiseren we tijdens de live bijeenkomst een Worldcafé. Door steeds te wisselen van tafel en hiermee ook van thema, kunnen de deelnemers hun eisen en wensen kenbaar maken over de verschillende thema's. Hierbij worden ze ook nog geïnspireerd door de inbreng van hun voorgangers.

Online kunnen de betrokkenen hun wensen en eisen per thema via Houtenpraatmee.nl inbrengen.

Nadat we de inbreng hebben opgehaald gaat de projectgroep aan de slag om het programma van wensen en eisen (verder) uit te werken tot een definitief PvE. Dit PvE wordt in deel twee van deze fase tijdens een inloopavond en op Houtenpraatmee.nl voorgelegd aan betrokkenen met de participatievraag: *Op basis van uw inbreng is dit het programma van eisen. Heeft u nog aanvullingen/suggesties?* Het college stelt het PvE definitief vast.

Tijdens de bijeenkomsten en op Houtenpraatmee.nl vragen we in deze fase al, wie van de deelnemers in de volgende fase betrokken wil zijn bij de selectie van de ontwikkelaar/CPO. Ook is het mogelijk hiervoor mensen direct te benaderen.

Fase 4. Aanbesteding plan van Eisen

Het uiteindelijke doel van deze fase is het komen tot een definitieve keuze van een ontwikkelaar of CPO of combinatie hiervan. Deze fase bestaat uit een planconceptfase en een schetsfase.

In de planconceptfase vindt geen participatieplaats. Dit is voornamelijk een juridisch traject.

In de schetsfase gaat een vertegenwoordiging van de genoemde doelgroepen participeren. Zij krijgen een adviserende rol. Dit betekent dat zij, binnen de vooraf gestelde kaders, meewerken aan de selectie over wie de uiteindelijk gunning krijgt. Het kan bijvoorbeeld door hen een stem te geven in het kiezen van het

stedenbouwkundig model, en/ of de (organisatie)vorm van de gemeenschappelijke ruimte.

Tijdens de eerdere participatiefase vragen we wie van de betrokkenen hierin een rol wil spelen. Waarbij we duidelijk aangeven dat dit een inhoudelijk en redelijk intensief traject is.

4. Organisatie van de participatie

4.1. Communicatie

Een goed ingerichte communicatiestructuur is een belangrijke succesfactor in dit participatieproces. In elke fase van het proces speelt communicatie namelijk een belangrijke rol. We informeren de betrokken publieksgroepen en houden ze (in elke fase) op de hoogte van de voortgang van het project. Dit doen we o.a. door het bijhouden van de speciaal ingerichte projectpagina op Houtenpraatmee.nl met achtergrondinformatie, kaders en veel gestelde vragen (en antwoorden). Een e-mailadres is handig voor directe communicatie met de deelnemers van de participatiegesprekken.

Daarnaast zijn de reguliere gemeentelijke kanalen (denk aan persoonlijke brieven en de gemeentepagina in 't Groentje) een goede manier om betrokkenen te informeren/uit te nodigen voor gesprekken. Ook kijken we bij het benaderen van publieksgroepen naar relevante, passende kanalen.

4.2. Kaders

Het is belangrijk om vooraf aan te geven over welke onderwerpen wel/niet gesproken gaat worden. Wat staat vast? Waar is nog ruimte? Er zijn verschillende kaders van toepassing bij dit project en het bijbehorende participatieproces:

- de kaders zoals benoemd in de startnotitie
- de woonvisie
- parkeerbeleid
- duurzaamheidsbeleid
- etc etc

4.3. Organisatie en besluitvorming

In dit participatietraject is wethouder <naam> bestuurlijk opdrachtgever. Wim de Graaf ambtelijk opdrachtgever. Opdrachtnemer en projectleider is Pim de Moed. Hij is onderdeel van en worden ondersteund door de overige leden van de projectgroep, bestaande uit medewerkers van gemeente en Viveste. De projectgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze participatieaanpak.

4.4. Planning

Voor de planning verwijzen we u naar het plan van aanpak