



DE STAALMEESTER

Plan van aanpak voor
participatie & communicatie



1. INLEIDING

Initiatiefnemers Vastesteen Projectontwikkeling en Ter Steege ontwikkelen woningbouw op het Derco terrein aan Nieuwe Schermerweg 33 in Alkmaar. Het plan heeft de naam De Staalmeester. Verantwoordelijk architect is VenhoevenCS. Het project bestaat uit 300 woningen en circa 2300m² voor overig programma, zoals een buurtsuper, horeca en/of detailhandel. Dit project is onderdeel van de gehele ontwikkeling van de Kanaalzone in het algemeen en het industrieterrein Oudorp in bijzonder.

2. KADER GEMEENTE ALKMAAR

De gemeente Alkmaar onderscheidt in participatie bij (ver)bouwen en ruimtelijke initiatieven drie niveaus: projecten met zeer beperkte impact, projecten met beperkte impact en projecten met grote impact.¹ Gezien de omvang en gevolgen voor de omgeving, wordt het voorgenomen plan door de gemeente gezien als een project met grote impact. Verder geeft de gemeente nog een aantal richtlijnen mee in haar participatiebeleid uit 2019.² Daarin staat het volgende plan van aanpak voor wat betreft participatie bij ruimtelijke initiatieven:



Plan van aanpak participatie volgens beleid gemeente Alkmaar

¹ <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/participatie-bij-verbouwen-en-ruimtelijke-initiatieven-hoe-doe-ik-dat>

² <https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/7922501/1>

3. OMGEVINGSANALYSE

Naast beleidsdocumenten van gemeente Alkmaar, is de basis voor dit plan gevormd door gesprekken met:

- Initiatiefnemer Ter Steege en architect VenhoevenCS
- Gebiedsregisseur gemeente Alkmaar
- Sociaal cultureel werker Buurthuis de Wachter
- Bestuurslid Stichting Schermereiland
- Projectleider, projectondersteuner en stedenbouwkundige van gemeente Alkmaar

BEDRIJVENTERREIN ALKMAAR, EEN GEBIED IN ONTWIKKELING

Schermerweg 33 ligt ingebed in een dynamisch stuk Alkmaar, het Schermereiland in de wijk Oudorp. Op dit moment wordt op bedrijventerrein Oudorp nog met name gewerkt, maar zoals de Omgevingsvisie 2040 beschrijft, is de kanaalzone een ankerpunt in de ontwikkeling van Alkmaar. Daarin vastgesteld staat beschreven dat *“bedrijventerreinen Oudorp en Overdie en kantoorlocaties langs het kanaal worden getransformeerd tot aantrekkelijke stedelijke leefomgevingen”*. Vervolgens is in 2019 het Ontwikkelbeeld Oudorp vastgesteld door de gemeenteraad. In het Ontwikkelbeeld wordt de gewenste identiteit van Oudorp neergezet als ‘stoere havenstad’. Verder geeft het Ontwikkelbeeld kaders over o.a. bouwhoogte, bebouwd oppervlak, uitstraling van opstallen, stedenbouwkundige opzet en parkeren. VenhoevenCS heeft deze kaders als uitgangspunt genomen voor haar ontwerp van De Staalmeester.

SCHERMEREILAND

Het Schermereiland (wordt ook wel naar verwezen als ‘het Rooie Dorp’) kenmerkt zich door sterke sociale cohesie. Bewoners weten elkaar goed te vinden. Aangezwengeld door Stichting Schermereiland heeft de buurt een belangrijk informeel netwerk. Bovendien heeft Stichting Schermereiland een ‘poot’ die zich bezighoudt met vraagstukken op het gebied van leefbaarheid in de wijk: zoals parkeerproblemen en participatietrajecten. De groep ‘Leefbaarheid’ weet de weg naar de gemeente ook te vinden. De groep, die bestaat uit ongeveer acht mensen, heeft regulier contact met programmamanager Aart Jonker. Op bepaalde thema’s, afhankelijk van het belang, haken andere buurtbewoners aan bij deze groep.

In gesprekken met Bureau Buhrs stelt Stichting Schermereiland zich constructief op. Door ervaring met eerdere participatietrajecten weten ze hoe de hazen lopen. Het is nuttige partij die tussen initiatiefnemer, gemeente en de buurtbewoners in staat en zichzelf die rol ook toeschrijft. Ook aan de praktische kant kunnen zij ondersteunen, bijvoorbeeld in de communicatie richting bewoners en door het beschikbaar stellen van een zaal in buurthuis De Wachter.

De gemeente geeft aan dat de transformatie van het bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied in principe goed geland is in de buurt, omdat men hoopt dat de overlast van het bedrijventerrein daarmee afneemt. Een aandachtspunt vanuit bewoners daarbij is dat de ontwikkeling op dit moment ‘postzegel-gewijs’ wordt opgepakt. Er zit weinig samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen, zowel qua stedenbouwkundige opzet, als qua

participatietrajecten. Men snapt dat dit komt doordat initiatiefnemers en ook de planning van de verschillende trajecten uiteenlopen en dit lastig te voorkomen is.

Van oudsher is parkeren een groot issue op het Schermereiland. Bezoekers parkeren hun auto of camper in de buurt en trekken vervolgens de binnenstad in. De werkgroep Leefbaarheid heeft zich hard gemaakt voor vergunningparkeren wat nu in een deel van de buurt daadwerkelijk is ingevoerd. Daarnaast mist er een aantal voorzieningen in de wijk. Er wonen behoorlijk wat mensen, maar zorg-, maatschappelijke-, vrijetijdsfuncties en winkelaanbod moet men buiten de buurt zoeken.

ONTWIKKELING SCHERMERWEG 33

Initiatiefnemers Vastesteen Projectontwikkeling en Ter Steege ontwikkelen woningbouw op het Derco terrein aan Nieuwe Schermeweg 33 in Alkmaar. Het project bestaat uit 300 woningen en circa 2300m² voor overig programma, zoals een buurtsuper, horeca en/of detailhandel. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost in een ondergrondse of half verdekte parkeergarage. De initiatiefnemer geeft aan dat een aantal uitgangspunten in principe vaststaat: uitstraling van de opstallen, programma. De initiatiefnemer laat belanghebbenden graag meedenken over de invulling van de openbare ruimte en voorzieningen.

Stichting Schermereiland geeft als aandachtspunt mee: communiceer open, transparant en tijdig. Dit wordt de leidraad voor het participatie- en communicatietraject voor Schermeweg 33. Verder geeft het bestuurslid aan om de straal waarin buurtbewoners worden uitgenodigd voor het participatietraject niet te klein te maken. Bij een andere ontwikkeling in de buurt (De Westfriesse Poort) was deze straal te klein en leverde dat achteraf problemen op. "Als mensen het niet interessant vinden, komen ze toch niet", is het advies van het bestuurslid.

4. DOELEN PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Als leidraad formuleren we het volgende communicatiedoel:

We bouwen aan een duurzame relatie tussen ontwikkelaar en omgeving, waarbij we De Staalmeester positioneren als een toevoeging aan het gebied dat de transitie maakt van bedrijventerrein naar gemengd woonwerkgebied.

Het participatiedoel beschrijven we als volgt:

Draagvlak creëren bij de 'buren', door hen op een open en eerlijke manier mee te laten denken over een aantal thema's en daarmee de plannen voor De Staalmeester goed aan te laten sluiten bij de behoeften van de buurt.

PARTICIPATIERUIMTE

De initiatiefnemer is helder over de participatiekaders in relatie tot de participatieladder. De bouwhoogte, woningprogramma en wijze van parkeren zijn onderdelen waarop in principe niet geparticipeerd kan worden. Hiervoor hanteren we de trede: informeren. De invulling van de openbare ruimte en aanvullende voorzieningen zijn nadrukkelijk wél thema's waar de wensen en behoeften van de buurt nodig zijn om de invulling passend te laten zijn. Zoals eerder aangegeven ligt daar ook een wens vanuit de buurt. Hiervoor hanteren we het participatieniveau 'adviseren', waarbij de initiatiefnemer zich laat adviseren door omwonenden. Voor wat betreft de uitstraling van de opstellen en de stedenbouwkundige opzet van het plan hanteren we het participatieniveau raadplegen. Met andere woorden, het eerste ontwerp van de architect is leidend, maar we staan open voor goede ideeën en suggesties vanuit belanghebbenden.

Participatieladder



5. BELANGHEBBENDEN

Bepalen belanghebbenden

We bepalen een cirkel van 200 meter rondom Schermerweg 33, waarvan we vinden dat deze mensen redelijkerwijs een direct belang hebben. Deze mensen krijgen een directe uitnodiging voor het participatietraject. De woningen aan de overkant van het kanaal die in de cirkel vallen (Zeglis) nodigen we niet uit. Het zicht van deze woningen richting Schermerweg 33 zal namelijk op korte termijn geblokkeerd worden door de ontwikkeling aan het Jaagpad. Tevens hebben zij geen direct belang op andere terreinen (voorzieningen, ontsluiting, parkeren etc.).



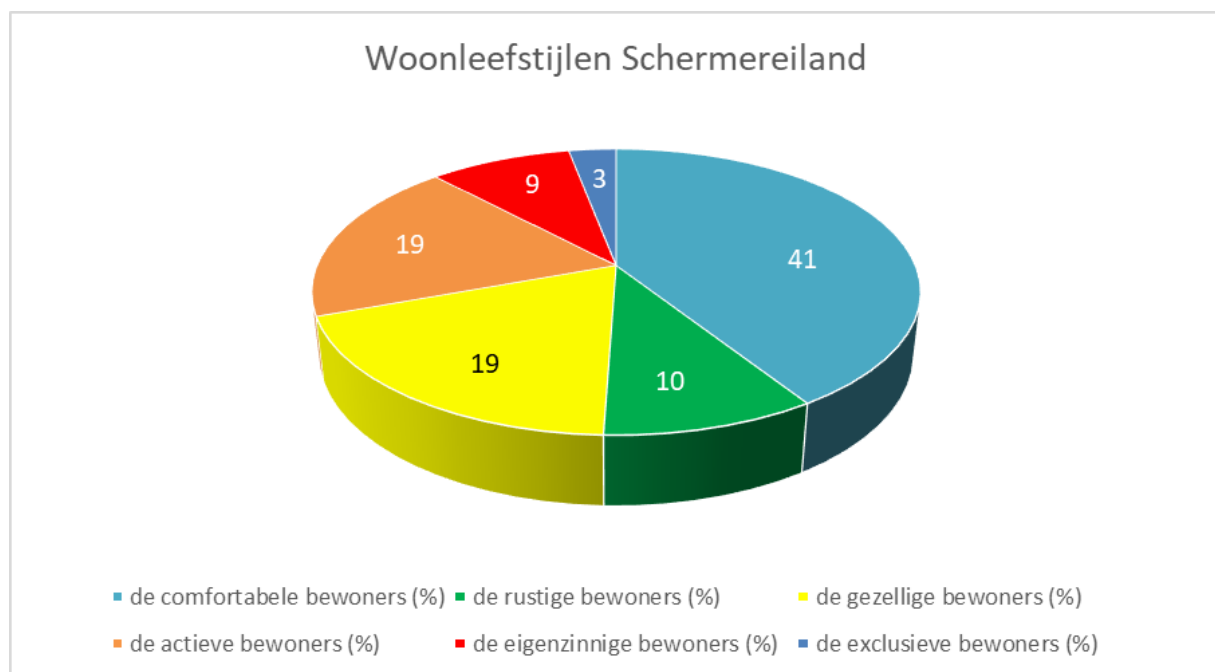
Figuur 1: Straal van 200 meter rond Schermerweg 33, deze mensen worden direct uitgenodigd

Het merendeel van de gebouwen in deze straal heeft een woonfunctie. Daarnaast zit er wat verspreide, diverse bedrijvigheid met als opvallende partijen:

- Buurthuis De Wachter
- Dartclub/café Nooit Gedacht
- Schermerweg 31 (1 2 3 Tuintechniek) (buren)
- Schermerweg 29A (Leko Expeditie, aangekocht door BPD)
- Edisonweg 12A, 12B, 14A t/m 14H, 16, 16A, 16B (buren)
- Alexander Flemingstraat 1 t/m 41 (buren)
- Jaagpad Fase 1 (in aanbouw, nog geen bewoners)

LEEFSTIJL BEWONERS

Van gemeente Alkmaar hebben we de woonleefstijlen van de bewoners van Schermereiland ontvangen. Deze leefstijlen, ontwikkelt door onderzoeksbureau Market Response, geven inzicht in hoe mensen graag wonen, hoe zijn graag participeren en hoe je het best met hen kan communiceren.



Om een beeld te geven wat voor type mensen dit zijn beschrijven we de drie grootste leefstijlen in deze buurt:

De comfortabele bewoner:

De comfortabele bewoner heeft een vrij hoog budget en is dus een interessante doelgroep voor beleggers en bouwers. Typische woningen voor deze groep zijn luxe appartementen die geschikt zijn om je terug te trekken uit de dynamiek van de stad en om, ook als je medische zorg nodig hebt, lang zelfstandig te blijven wonen. We zien veel ontwikkelaars hoogstedelijk inbreidend bouwen voor deze groep. Ook duurdere appartementen voor ouderen richten zich op de comfortabele bewoner.

De actieve bewoner:

Actieve bewoners zijn gezellig, spontaan, vrolijk, creatief en impulsief. Deze groep heeft graag veel actie om zich heen. Iedereen is welkom en zelf helpen ze graag mee in de buurt. Zij wonen graag op een bijzondere plek of in een bijzonder pand. Bepalende factoren voor de woningkeuze zijn vaak gezinsuitbreiding, vrienden in de buurt en de keuze op de woningmarkt. Ze wonen graag in een levendige buurt, met speelse straatjes en veel mogelijkheden voor sport en ontspanning in de buurt. Deze groep heeft interesse in een deelauto, ze lenen hun auto soms uit aan anderen

De gezellige bewoner:

Deze groep vindt samenzijn met het gezin en contact met de burens belangrijker dan andere groepen. Iedereen is welkom en er mag geleefd worden in huis. Het is belangrijk om onderdeel te zijn van een buurt. Energieneutraal maken van de woning vinden ze uit kosten oogpunt interessant. Deze doelgroep staat niet echt te popelen om de auto te delen, ze hebben liever voldoende parkeergelegenheid. Ze pakken wel graag de fiets. Dat bespaart kosten en beweging is goed.

Leefstijlspecifieke participatie en communicatie

Maar wat betekenen het onderscheid van deze leefstijlen voor de participatie en communicatie? De comfortabele bewoner heeft andere wensen dan de actieve en gezellige bewoner. Deze laatste twee groepen lijken behoorlijk op elkaar. Om het praktisch te houden, nemen we de gezellige en actieve bewoner samen als één doelgroep.

De comfortabele bewoner kunnen we informeren met een duidelijk verhaal met duidelijke argumentatie en goede voorbeelden. Ze laten zich graag betrekken als meedenker en zijn vaak een kritische toetssteen. Deze leefstijl leent zich prima voor de participatieniveaus informeren en adviseren. Toonzetting van schriftelijke en persoonlijke communicatie is respectvol, rationeel en feitelijk.

De gezellige en actieve bewoners dienen betrokken te worden met positieve insteek. We motiveren hen door samen een bijdrage te leveren aan de verbetering van deze buurt. Ze denken graag mee, maar het moet niet te 'zwaar' zijn. Deze leefstijlen hebben vaak goede contacten in de buurt (buurtapp, verenigingen etc.), waardoor we er goed aan doen hen ook via deze kanalen te bereiken. Toonzetting van communicatie is het best: warm, persoonlijk, laagdrempelig en verbindend.

Omdat de wensen van de twee groepen uiteen lopen moeten we een aantal elementen op een slimme manier combineren. Bijvoorbeeld:

- Uitnodiging met een vriendelijke, laagdrempelige toonzetting, maar die ook rationeel en to-the-point is.
- Participatiebijeenkomsten die functioneel, maar ook laagdrempelig en sociaal zijn.
- We verwachten goed geïnformeerde belanghebbenden, ingegeven door hun leefstijl en kennis en ervaring met eerdere participatietrajecten en een sterk informeel netwerk. Dit vraagt om heldere en sterke argumentatie.

- Naast directe uitnodigingen zetten we aanvullende communicatiemiddelen in en maken we gebruik van sociale netwerken. We werken hiervoor samen met Stichting Schermereiland.

BEDRIJVEN

Bedrijven vragen om een iets andere aanpak. Onze ervaring is dat zij een andere informatiebehoefte hebben dan omwonenden. Zij zijn uiteraard welkom om samen met andere buurtbewoners deel te nemen aan de participatiebijeenkomsten, maar we zetten ook de deur open om persoonlijk contact op te nemen met de initiatiefnemer voor meer praktische vragen (geluidsoverlast, milieucontouren, ontsluiting etc.). Bedrijven krijgen daarom een brief die op onderdelen verschilt van de brief richting omwonenden. Eerste gesprekken hiertoe zijn al opgestart met grondeigenaar BPD van het Leko terrein en Wijnhandel Jos Rijnaarts).

OVERIGE BELANGHEBBENDEN:

- We nemen de uitnodiging op in een aantal aanvullende communicatiemiddelen, waardoor we wellicht een aantal participanten bereiken uit een groter gebied.
- We nodigen raadsleden van gemeente Alkmaar uit om aanwezig te zijn bij het participatiebijeenkomsten
- Ambtenaren van gemeente, die verbonden zijn aan dit project, zijn samenwerkingspartner en toehoorder bij de participatiebijeenkomsten en kunnen daar bovendien vragen beantwoorden over het beleid en rol van de gemeente.

6. PARTICIPATIEPROCES EN - ACTIVITEITEN

Participatiebijeenkomst #1: informatieve startbijeenkomst (nadruk op informeren en raadplegen)

We nodigen de belanghebbenden uit voor een eerste bijeenkomst. In deze bijeenkomst ligt de nadruk op het goed informeren van belanghebbenden. We doen dit door middel van een informatiemarkt: een inloopsetting waarbij persoonlijk contact met de architect en initiatiefnemer voorop staat. Aan de hand van een aantal panelen nemen we de aanwezigen mee in de stedenbouwkundige opzet, uitstraling van de opstallen, projectplanning en thema's waarop geparticipeerd kan worden (zie referentie op de volgende pagina). We vragen op een aantal thema's eerste suggesties en ideeën uit. Bovendien werven we deelnemers voor de meedenkgroep die verder participeert bij de tweede bijeenkomst en derde bijeenkomst. We vragen alle aanwezigen, die op graag op de hoogte gehouden worden, om een contactformulier in te vullen. Tussentijdse informatievoorziening kunnen we door middel van e-mail of digitale nieuwsbrief verzorgen.

We kiezen voor een inloopbijeenkomst van drie uur, zodat zoveel mogelijk belanghebbenden de gelegenheid krijgen om de bijeenkomst bij te wonen. De bijeenkomst wordt georganiseerd door Bureau Buhrs in samenwerking met VenhoevenCS en de initiatiefnemer. Ook de gemeente is aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden. Bureau Buhrs maakt een verslag van de bijeenkomst.



Figuur 2: Referentie participatiebijeenkomst #1

Participatiebijeenkomst #2: themabijeenkomst (nadruk op adviseren)

Met de buurtbewoners die graag mee participeren organiseren we een tweede bijeenkomst waarin we de thema's waarop geparticipeerd kan worden, verder uitdiepen. We denken aan een thematafels, waarbij mensen hun dromen kunnen opschrijven, die we vervolgens met elkaar bespreken en de rode draad eruit halen. Idealiter kan de architect van VenhoevenCS ter plekke meeschetsen. We merken dat dit vaak positieve energie met zich meebrengt. We vragen deelnemers om een evaluatieformulier in te vullen.

Participatiebijeenkomst #3: presenteren en toetsen voorlopig ontwerp (nadruk op informeren)

Na het huiswerk van de architect organiseren we een laatste bijeenkomst waarin we het voorlopig ontwerp presenteren en toetsen. Dit doen we met dezelfde groep deelnemers als de tweede bijeenkomst. Het definitief ontwerp dat besluitvorming in gaat delen we tevens op de projectpagina op de website van Alkmaars Kanaal en via e-mail/nieuwsbrief aan de direct betrokkenen.

Opstellen participatieverslag en evaluatie

We stellen een participatieverslag op. Deze stap benadrukt gemeente Alkmaar ook in haar participatiebeleid. Hierin zetten we uiteen wat er door participanten is ingebracht en verantwoorden we of en hoe de opdrachtgever verwacht daar gehoor aan te geven. Daarnaast vinden we het belangrijk om te evalueren. Te vaak wordt geen aandacht besteed aan de nazorg en evaluatie van de participatie. Hoe is het gegaan? Wat is afgesproken? Wat ging goed en wat kon beter? Wat zouden we de volgende keer anders doen? Moeten er nog vervolgacties worden ondernomen?

7. COMMUNICATIEMIDDELEN

Het communicatietraject stemmen we af met Stichting Schermereiland. Naast onderstaande middelen maken we gebruik van de informele netwerken in de buurt (de spreekwoordelijke tamtam). We nodigen direct uit, maar zetten ook de deur open voor geïnteresseerden uit een groter gebied door gebruik te maken van verschillende communicatiemiddelen. We bouwen gedurende het traject aan een bestand met contactgegevens van participanten en geïnteresseerden, zodat wij hen (later) ook direct via e-mail kunnen aanschrijven.

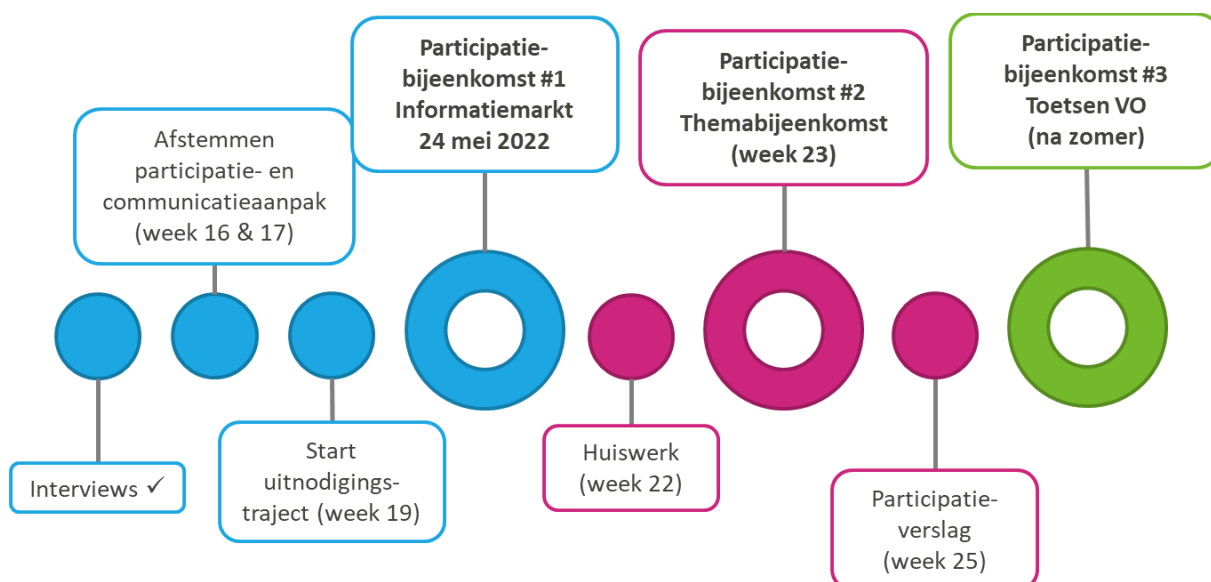
Offline middelen

- Huis-aan-huisbrief voor de direct belanghebbenden
- Een algemene uitnodiging in de wijkkrant Oudorpertijden (dit moet nog worden afgestemd worden met deze contactpersoon)

Online middelen

- Website gemeente Alkmaar voor de kanaalzone: www.alkmaar.nl/alkmaars-kanaal/. Hier publiceren we de uitnodigingen, contactgegevens, verslagen en het definitief ontwerp.
- Nextdoor Schermereiland, een online buurtplatform, waarin we uitnodiging zetten
- Facebook Oudorpertijden (dit moet nog worden afgestemd worden met deze contactpersoon)

8. PLANNING





Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing