

Communicatie- en participatieplan WoZoCo Edam-Volendam

Kleinschalige woonzorgvoorziening voor mensen met geheugenproblematiek
Oorgat 6/6A te Edam



Colofon

Datum: 19 mei 2021

Plaats: Amsterdam

Opgesteld door:

DO Advies

OOG van de bouwmeester

Oorgat Ontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave.....	3
1. Achtergrond en aanleiding van het project	4
2. Communicatie over het project - Algemeen	5
3. Communicatie over het project – In (en om) de buurt.....	5
<i>Doel</i>	<i>6</i>
<i>Boodschap (Kern)</i>	<i>6</i>
<i>Doelgroepen (Stakeholders-analyse).....</i>	<i>6</i>
<i>Doelstellingen uitgewerkt.....</i>	<i>6</i>
4. De strategie.....	6
<i>Ad 1. Gezamenlijkheid</i>	<i>7</i>
<i>Ad 2. De communicatie is persoonlijk, eerlijk, betrouwbaar en opbouwend.</i>	<i>7</i>
<i>Ad 3. Kwaliteit en actualiteit</i>	<i>7</i>
<i>Ad 4. Specifieke inzet van communicatiemiddelen.....</i>	<i>7</i>
<i>Ad 5. Participatie</i>	<i>7</i>
5. Risico's en Kritische punten.....	7
<i>Punten uit de Quickscan</i>	<i>7</i>
<i>Overige punten:</i>	<i>8</i>
6. Kansen en positieve punten	8
<i>Positieve punten</i>	<i>8</i>
7. Middelenmix. Tabel doelstellingen	9
8. Planning participatiemomenten.....	10

1. Achtergrond en aanleiding van het project

Aanleiding

Momenteel kampen ongeveer 270.000 mannen en vrouwen in Nederland met de ziekte van Alzheimer of een andere vorm van dementie. Door de vergrijzing stijgt dit aantal de komende jaren explosief. Naar verwachting lijden in 2055 bijna 700.000 mensen aan deze 'vergeetziekte'. Als samenleving zijn we nog onvoldoende voorbereid op de groei van het aantal mensen met dementie. Gelukkig groeit het maatschappelijk bewustzijn over geheugenproblematiek gestaag.

Door in te zetten op kleinschalige woon-zorgvoorzieningen krijgen mensen in hun eigen buurt de zorg die ze nodig hebben. Vanuit deze zogeheten zorgvilla's blijft men bereikbaar voor familie, vrienden en mantelzorgers en wordt men dus voorzien in de wens 'thuis' te blijven wonen.

Ons initiatief kan rekenen op veel enthousiasme. Het projectteam, zorgexploitanten en beleggers zien kansen om in gemeente Edam-Volendam duurzaam te investeren in zorg. Met deze maatschappelijke ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de wens van ouderen die zorg nodig hebben binnen om binnen de gemeente te kunnen blijven wonen. De inlooptime van de gemeenschappelijke ruimten zal de leefbaarheid binnen de kern positief beïnvloeden.

Locatie

Voor het initiatief zijn inmiddels de bedrijfspercelen met loods en woning aan het Oorgat 6/6A te Edam aangekocht. De verwaarloosde gebouwen zullen plaats maken voor duurzame nieuwbouw en een ruimtelijke landschappelijke opzet die past bij dit bijzondere stukje Edam.

Planproces

Met een integraal ontwerpteam en input van zorgverleners is een studie naar de initiële haalbaarheid voor kleinschalige woon-zorgvoorziening voor mensen met geheugenproblematiek uitgevoerd. Het initiatief behelst een kleinschalige ontwikkeling met ca. 27 onzelfstandige zorgappartementen en zorghotelkamers, gemeenschappelijke ruimtes waaronder een eetkamer, bibliotheek en buitenruimtes. Deze gemeenschappelijke ruimtes en de activiteiten die daar gehouden worden, zijn ook toegankelijk voor de buurtbewoners.

In de stedenbouwkundige opzet zijn een aantal varianten verkend waarbij partijen de voorkeur uit hebben gesproken voor een verplaatsing van de bedrijfswoning naast Oorgat 8 en een situering van de zorgvilla in het midden van het terrein. Hierdoor kunnen we de markante beuk behouden.

Stand van zaken

Met Gemeente Edam-Volendam zijn wij een planproces gestart waarvan inmiddels de QuickScan met een brede positieve beoordeling van de gemeente is afgerond. De aandachtspunten worden in het plan verwerkt alvorens de haalbaarheidsfase te starten.

2. Communicatie over het project - Algemeen

De communicatie over het project is te onderscheiden in vier deelterreinen:

1. Communicatie en participatie in de buurt
2. Communicatie en participatie met belanghebbenden
3. Communicatie buiten de buurt
4. Interne communicatie - met de partnerorganisatie

Ad 1. Dit plan richt zich op de communicatie en participatie in de buurt. We maken onderscheid tussen direct aanwonenden van het perceel en aanwonenden van het Oorgat en Zeevangszeedijk (vanaf nr 7). Het participatie niveau zal bestaan uit informeren en raadplegen.

Ad 2. Dit plan richt zich op belanghebbenden die niet noodzakelijkerwijs in de buurt wonen, maar er wel een belang hebben. Bijvoorbeeld vereniging oud Edam (<https://www.oud-edam.nl/>) en Stichting Tussen Fort en Sluis (<https://nl.linkedin.com/in/stichting-fort-en-sluis-582236a>) en andere georganiseerde belangengroepen.

Ad 3. Communicatie buiten de buurt is bedoeld voor algemene mededelingen over het project. Het wordt vooralsnog *ad hoc* opgepakt, bijvoorbeeld als er een mijlpaal te melden is. Te denken valt aan een bericht in de Stadskrant (Luc van de Berg, bewoner Oorgat) voor een aankondiging van een bewonersavond of inloop.

Ad 4. Interne communicatie is van groot belang voor de ondersteuning van een daadkrachtige uitvoering. Stakeholders zijn Gemeente Edam-Volendam en Oorgat Ontwikkeling B.V.. Wanneer aan de orde betrekken we de partners van Oorgat Ontwikkeling bij de communicatie. Denk bijvoorbeeld aan de belegger, de aannemer en de zorgexploitant bij de communicatie. Alle partijen kunnen gebruik maken van de middelen en kanalen die in het project gebruikt worden.

3. Communicatie over het project – In (en om) de buurt.

Communicatie en het meenemen van de buurt is voor het project van groot belang. De transformatie van de locatie zal mogelijk in de buurt vragen en bedenkingen oproepen. Door de bewoners goed te informeren doormiddel van brieven en indien mogelijk inloop bijeenkomsten willen we ze betrekken bij de plannen die we hebben. Er is eerlijke, openen regelmatige communicatie nodig om het vertrouwen in de aanpak en in het resultaat op te bouwen.

Het is prettig dat de voormalige eigenaresse van het terrein enthousiast is over de plannen en zich ongevraagd als een ambassadeur opwerpt. Zij heeft een arbeidsverleden in de zorg en heeft goede contacten die volgens haar ook erg enthousiast zijn over de functie wozoco. Zij is trots dat ze een project als dit achter mag laten.

Doel

Strategisch doel van de communicatie over het project is het informeren van belanghebbenden (stakeholders) om draagvlak en reactie te verkrijgen. Het doel van de participatie is het integreren van draagvlak en reacties in de uitwerking van het project teneinde onzekerheden en weerstand die het project op kan roepen weg te nemen.

Boodschap (Kern)

De centrale boodschap in de buurt is het omzetten van een bedrijfsbestemming ten faveure van een maatschappelijke ontwikkeling gericht op ouderen uit de lokale samenleving. Een ontwikkeling die samengaat met een landschappelijk en architectonische verfraaiing van een markant stuk Edam.

Doelgroepen (Stakeholders-analyse)

De hoofddoelgroepen in de buurt zijn:

- bewoners en ondernemers uit de buurt
- overige organisaties in (en om) de buurt.

De lijst met doelgroepen wordt waar nodig aangevuld en indien wenselijk gespecificeerd per deeldoelgroep. Er zal, bij gebleken noodzaak, extra aandacht moeten zijn voor communicatie met georganiseerde groepen.

Onderzoek naar de doelgroepen zal de volgende aandachtspunten bevatten:

- Waar zit de wens, de vrees, de behoefte bij iedere (deel)doelgroep?
- Welke media/informatiekanalen gebruikt een (deel)doelgroep?
- Onderzoek naar kennis, houding en gedrag binnen de verschillende doelgroepen.

Doelstellingen uitgewerkt

Wat we met de communicatie en participatie willen bereiken is dat de stakeholders/doelgroepen:

- In een doelgroep op de hoogte is van de verschillende fases en deze begrijpt (Kennis)
- Vertrouwen hebben in, en een positieve visie op het project met ons delen (Houding)
- De aanpak enthousiast ondersteunen (gedrag)
- Hun visie op het plan en de gevolgen met het projectteam deelt (participatie)

4. De strategie

In de uitvoering van de communicatie wordt vastgehouden aan de volgende uitgangspunten:

1. De communicatie is van alle projectpartners
2. De communicatie is persoonlijk en toont resultaten, eerlijk en transparant
3. De communicatie is van goede kwaliteit en actueel
4. De communicatie is (deel)doelgroep gericht
5. De participatie is helder, feitelijk en eerlijk

Ad 1. Gezamenlijkheid

- De communicatie is van alle partners samen. Ontwikkelaar, belegger, bouwer en exploitant gebruiken gedurende het project dezelfde kanalen
- Alle betrokkenen kunnen afzender en ontvanger zijn
- Afzonderlijke communicatie van één of enkele partners over eigen activiteiten draagt bij aan de gezamenlijkheid
- Het project heeft een eigen (campagne)stijl
- Er zijn gezamenlijke communicatiemiddelen

Ad 2. De communicatie is persoonlijk, eerlijk, betrouwbaar en opbouwend.

- De toon is laagdrempelig en concreet
- We vertellen over wat we doen en over resultaten; successen én teleurstellingen
- De communicatie is herkenbaar; betrokken vertellen hun eigen verhaal.

Ad 3. Kwaliteit en actualiteit

De buurt verdient het om met zorg besproken en aangesproken te worden

De communicatie is tijdig, up-to-date en zorgvuldig toegankelijk. Denk aan leesbaarheid begripelijkheid voor slechtzienden of minder geletterden. Zorg dat de locatie van een presentatie toegankelijk is voor minder validen en dat de audio van een presentatie ook voor slechthorenden te volgen is.

Ad 4. Specifieke inzet van communicatiemiddelen

- De kanalen en middelen worden waar nodig aangepast aan de (deel)doelgroepen.

Ad 5. Participatie

- De participatie is een wisselwerking. Wij communiceren duidelijk de boodschap die is meegegeven, laat de overwegingen zien en licht het genomen besluit toe. Sta open voor aanvullende opmerkingen en herhaal indien nodig deze cyclus.

Uitgangspunt is ook dat goed gebruik wordt gemaakt van bestaande kanalen.

5. Risico's en Kritische punten

Als bedreiging voor het welslagen van het project zijn de onderstaande aandachtspunten onderkend. Deze punten behoren in het ontwikkelproces uitgewerkt en opgelost te worden. Ze zijn vanwege hun risico voor het project bij de communicatie van belang.

Punten uit de Quickscan

- Architectonische uitwerking, volume en positioneren van de bouwmassa's in relatie tot de omgeving (o.a. het Fort)
- De functie buurtkamer krijgt kritiek. Vrees voor ongewenste lichte horeca activiteiten en angst voor extra verkeersbewegingen.
- Voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan
- Wijziging bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) is noodzakelijk

- Ontwerp bestemmingsplan dient voor 1 december 2021 te zijn ingediend
- Maatregelen m.b.t. vervuiling bodem en asbest in opstallen
- Inpassing omgeving, in het bijzonder in relatie tot het historische Fort
- Flora/Fauna. Zorgvuldig onderzoeken en aandacht houden voor georganiseerde bezwaarmakers.
- Verkeersbewegingen. In de politiek en bij de ambtenarij wordt de verkeer aantrekkende werking als gevoelig punt benoemd. Wanneer goed onderzoek en onderbouwing ontbreekt is dit een kritiek punt in het verkrijgen van draagvlak.
- Parkeren. Dit is een aandachtspunt in het ontwerp, maar gezien de ligging aan de straatzijde is het wel mogelijk een gevoelig punt voor de uitstraling van het project.
- Inpassing van verlichting en andere potentieel erfgrens overschrijdende voorzieningen op het terrein. Licht, geur, geluid, trillingen. Denk vuilcontainers, buitenverlichting, geluid van koelunits, bijzonder verkeer op het terrein (ambulance/uitvaart).

Overige punten:

- Imagoschade door beeldvorming voorgeschiedenis overlijden Marien Koek.
- Overlast tijdens de sloop en de bouw
- Overlast van de te huisvesten functie (gebruik als WoZoCo)
- Bezwaren van omwonenden tegen het bouwvolume i.c.m. de voorgestelde functie
- Gebruik en beheer tijdens de interim periode
- Bewoners die om het bouwperceel wonen en bang zijn dat nieuwbouw afbreuk doet aan hun woongenot. Verkeer en parkeerdrukke, “hoogbouw”, waardedaling door doelgroep nieuwe bewoners, algemene angst voor verandering.
- Mogelijk zijn er partijen die het complex ziet als concurrentie, dan denk ik aan de organisaties die nu deze doelgroep bedienen.

6. Kansen en positieve punten

Deze ontwikkeling kent ook vele positieve punten en kansen. Het is daarom goed om deze ook in de communicatie- en participatie naar buiten te dragen.

Positieve punten

- Huidige verwaarloosde opstallen worden gesloopt
- Bodem wordt gesaneerd
- Niet in de omgeving passende bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming
- Clienten/bewoners rijden geen auto's
- Realiseren van een WoZoCO waar lokaal veel behoefte aan is
- Aandacht voor kwetsbare doelgroepen
- Vergroenen van het terrein
- Duurzaam gebouw, gasloos en energieneutraal
- Ambitie om in hout te bouwen
- Lokale werkgelegenheid
- Mogelijke buurtfunctie voor eenzame ouderen

- Joan Koek van wie de locaties gekocht zijn wil graag als ambassadeur optreden voor het project

7. Middelenmix. Tabel doelstellingen

Nader uit te werken in volgende fase

DOELSTELLINGEN	Informeren	Raadplegen	...
DOELGROEP			
bewoners en ondernemers uit de buurt			
- Direct omwonenden	Persoonlijk contact Brief	bewonersavond	
- Bewoners buurt	brief	bewonersavond	
- Ondernemers buurt	brief	bewonersavond	
Buiten de buurt			
- Niet specifiek Buiten de buurt	Comm. middel invullen	Comm. middel invullen	
Interne Communicatie			
- partnerorganisatie	Comm. middel invullen	Comm. middel invullen	

8. Planning communicatie en participatiemomenten

Week 15	Versturen brief uitnodiging alle omwonenden.
Week 16-18	Participatie: gesprekken met omwonenden (respondenten) (via ZOOM).
Week 19	Bespreken verslag participatie met gemeente.
Week 20	Participatie: versturen verslag aan de respondenten.
Week 22	Na positief besluit gemeente over de haalbaarheid versturen uitnodiging presentatie aan alle omwonenden.
Week 22	Participatie: Afstemming met direct aanwonenden.
Week 23-25	Participatie: presentatie van het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek en het daarin beoordeelde ontwerp.
Week 26-28	Verwerken reacties en terugkoppeling naar respondenten.
Eind Q3 2021	Participatie: Presentatie concept DO en concept ontwerp-bestemmingsplan en projectplanning. Verwerken reacties en terugkoppeling naar respondenten.
Eind november	Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure.
Ntb	Na verlenen vergunning: informeren van alle omwonenden over de planning en aanpak van de uitvoering (start bouw). Tijdens uitvoering zal de aannemer de communicatie verzorgen.