

Juli 2023

Verantwoordingsdocument participatieproces

Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
2. Scenario's uitwisseling woonprogramma	pag. 6
3. Lijsterlaan bestemmen voor passende seniorenwoningen (koop en huur) en versnelde realisatie	pag. 9
4. Second opinion ontsluiting woningbouwlocatie Merenweg	pag. 11
5. Overige besproken onderwerpen	pag. 16
6. Startnotitie voor de omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg	pag. 22

1. Inleiding

Verantwoordingsdocument

In dit verantwoordingsdocument wordt verslag gedaan van het participatieproces dat is doorlopen. Het verantwoordingsdocument geeft inzicht in de standpunten, belangen en keuzes voor de gemeenteraad.

Participatieplan

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het participatieplan “Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg, Bleiswijk” vastgesteld. Hierin is het participatieproces voor de fase van masterplan tot en met startnotitie omgevingsplan vastgelegd. Het geeft duidelijke spelregels voor het proces door te beschrijven wat de kaders zijn, wie de stakeholders zijn, waarover wordt geparticipeerd en welke ruimte er is er voor invloed. Ook is in het participatieplan vastgelegd dat een logboek wordt bijgehouden, een verantwoordingsdocument wordt opgesteld en een evaluatie van het participatieproces plaatsvindt.

Kaders

De inhoudelijke kaders uit het vastgestelde masterplan zijn het vertrekpunt voor de participatie en staan niet meer ter discussie.

Het gaat daarbij onder andere om:

- Maximaal 900 woningen, waarvan maximaal 200 aan de Lange Vaart en maximaal 700 aan de Merenweg
- Maximaal 3 bouwlagen aan de Lange Vaart
- Maximaal 5 bouwlagen aan de Merenweg
- Een woningdichtheid van 25-30 woningen per hectare
- 25% van de woningen in het sociale segment
- 25% van de woningen in bereikbare segment
- 50% van de woningen in het hoge segment
- 40% van de woningen gelijkvloers
- Minimaal 20% groen

- Minimaal 10% water
- Parkeren conform de gemeentelijke parkeernota
- De ruimtelijke hoofdstructuur
- Het stedenbouwkundig kader met woningtypes per bouwveld
- De uitgangspunten voor beeldkwaliteit

Stakeholders

De participatie vindt plaats met de volgende betrokkenen:

- Klankbordgroep Seniorenbouw Bleiswijk (KSB)
- Klankbordgroep omwonenden locatie Lange Vaart
- Klankbordgroep omwonenden locatie Merenweg
- Klankbordgroep woningzoekenden
- Grondeigenaren (particulieren en ontwikkelaars)
- Woningbouwcorporatie 3B Wonen

Onderwerpen van participatie

Bij de vaststelling van het masterplan zijn door de gemeenteraad de volgende moties aangenomen:

- Scenario's uitwisseling woonprogramma
- Lijsterlaan bestemmen voor passende seniorenwoningen (koop en huur) en versnelde realisatie
- Second opinion ontsluiting woningbouwlocatie Merenweg
- N209 in relatie met masterplannen Lange Vaart en Merenweg

De eerste drie genoemde moties staan centraal bij het participatieproces om te komen tot de startnotitie voor het omgevingsplan.

Voor de motie over de N209 wordt een afzonderlijk traject doorlopen, waarvan de uitkomst betrokken wordt in de uiteindelijke besluitvorming over de omgevingsplannen voor beide woningbouwlocaties.

Ruimte voor invloed

De insteek van het participatieplan is om samen tot de juiste keuzes te komen: de stakeholders zoeken met de gemeente naar oplossingen

1. Inleiding

binnen de vastgestelde kaders. De stakeholders wordt ruimte geboden om mee te denken met de uitvraag voor het verkeersonderzoek en het doen van voorstellen om te komen tot scenario's voor uitwisseling woonprogramma en invulling/versnelling van de Lijsterlaan.

Logboek

De gemeente houdt gedurende het proces een logboek bij van het participatieproces. Hierin wordt bijgehouden welke punten participanten hebben ingebracht en wat er met de inbreng van participanten wordt gedaan. Ook worden de verslagen van de bijeenkomsten opgenomen. Daarnaast bevat het logboek een overzicht van de tussentijds ontvangen reacties (e-mail/ telefoon) en de antwoorden daarop. Het logboek wordt actueel gehouden en is gedurende het participatieproces voor iedereen te raadplegen via de website van de gemeente.

Evaluatie

Na vaststelling van de startnotitie omgevingsplan door de gemeenteraad vindt een evaluatie van het gevolgde participatieproces plaats. In een bijeenkomst met de stakeholders worden de ervaringen besproken, waarbij onder andere de volgende vragen worden beantwoord:

- Heeft het proces voldaan aan de gemaakte afspraken (participatieplan)?
- Waren alle doelgroepen vertegenwoordigd?
- Zijn alle belangen naar voren gekomen en afgewogen?
- Welke invloed hebben de stakeholders gehad op de besluitvorming?
- Welke lessen kunnen worden getrokken voor de vervolgfase van dit project en voor andere participatietrajecten binnen de gemeente?

Planning

In het participatieplan was opgenomen om het participatieproces in Q1 van 2023 af te ronden en de gemeenteraad in Q2 van 2023 te laten besluiten over de startnotitie. Dit is niet haalbaar gebleken. Vanwege een volle raadsvergadering is het participatieplan niet in september 2022, maar in oktober 2022 vastgesteld. Daarnaast had de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure voor de second opinion van het verkeersonderzoek Merenweg meer tijd nodig dan voorzien. Tot slot was er de behoefte om meer onderwerpen te bespreken dan alleen de moties van de gemeenteraad.

Startbijeenkomst

Op dinsdagochtend 1 november 2022 heeft wethouder Titia Cnossen het startsein gegeven voor het vervolg van de participatie over woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. De bijeenkomst met ontbijt vond plaats in het gebouw van Gereformeerde Kerk Open Hof in Bleiswijk. De wethouder heeft haar waardering uitgesproken voor de betrokkenheid van de aanwezigen en hun bereidheid om samen met de gemeente te werken aan de ontwikkeling van beide locaties. In gesprekken die zij met een aantal heeft gehad, komt de behoefte aan woningbouw in Bleiswijk duidelijk naar voren.

Tegelijkertijd zijn er zorgen over bijvoorbeeld de verdere toename van de verkeersdruk. Van belang is dat de verschillende groepen van stakeholders in het participatieproces ook met elkaar het goede gesprek kunnen voeren. Deze informele bijeenkomst is bedoeld als start van het nieuwe participatieproces, maar ook om nader kennis met elkaar te maken.

Participatieproces

Tijdens de eerste participatiebijeenkomst op 17 november 2022 is met elkaar het te volgen participatieproces besproken. Er is afgesproken om naast de gezamenlijke participatiebijeenkomsten

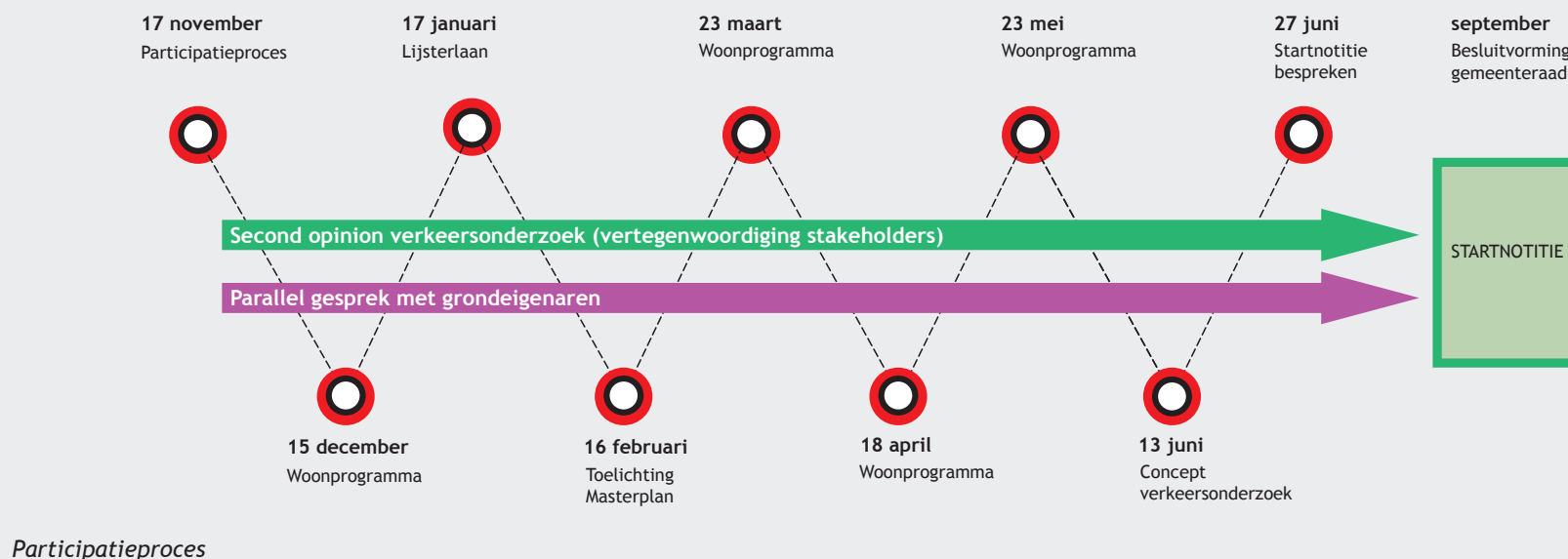
1. Inleiding

twee parallelle sporen te volgen. Eén voor het verkeersonderzoek en één met de grondeigenaren. De participanten vinden het belangrijk dat ook een parallel spoor doorlopen wordt met de grondeigenaren, omdat zij een bijzondere positie innemen. Vooral aan de Lange Vaart is een groot deel van de gronden in eigendom van particulieren. Wanneer grondeigenaren bereid zijn hun gronden te ontwikkelen en de samenwerking met elkaar en de gemeente aan te gaan, is er meer mogelijk qua verkaveling en aantal woningen. De opbrengstpotentie en financiële haalbaarheid van de Lange Vaart wordt daarmee vergroot. Dit kan ertoe leiden dat er minder of mogelijk zelfs geen uitwisseling van het woonprogramma hoeft plaats te vinden. Deze informatie is nodig om een volledig beeld van de mogelijkheden te krijgen. Dit parallelle spoor met de grondeigenaren is niet als

zodanig benoemd in het participatieplan, maar wordt wel wenselijk gevonden. Dit heeft geresulteerd in onderstaand schema. De stappen die gezet worden in de parallelle sporen worden gedeeld en besproken tijdens de avonden met alle stakeholders, zodat een procesmatige en inhoudelijke wisselwerking ontstaat.

Leeswijzer

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 wordt de participatie over de moties die centraal stonden in het participatieproces beschreven. In hoofdstuk 5 worden de overige besproken onderwerpen toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de reactie van participanten op de concept-startnotitie inzichtelijk gemaakt.



2. Scenario's uitwisseling woonprogramma

Motie

Met deze motie roept de gemeenteraad het college op:

- Scenario's uit te werken voor mogelijke woonprogramma's per locatie en daarbij de consequenties voor de financiële haalbaarheid, ruimtelijke inpassing en het woningaanbod per locatie inzichtelijk te maken.
- Dit te verwerken in een startnotitie voor het op te stellen omgevingsplan en deze startnotitie uiterlijk in Q3 van 2022 aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen.

De aanleiding voor deze motie is het amendement waarmee de maximale bouwhoogte aan de Lange Vaart is verlaagd naar 3 bouwlagen. Een uitwisseling van woonprogramma kan ervoor zorgen dat beide locaties financieel haalbaar zijn/worden. De tekst van de motie biedt niet de mogelijkheid om het maximaal aantal woningen van 200 (Lange Vaart) en 700 (Merenweg) te verruimen. Het gaat om uitwisseling van woningen (typologie en doelgroepen), waarbij de ambities van 50% betaalbaar en 40% appartementen niet per locatie worden ingevuld, maar voor beide locaties gezamenlijk. De motie biedt dus twee knoppen, waaraan gedraaid kan worden: het aandeel betaalbare woningen per locatie en het aandeel appartementen per locatie.

Participatie

Onvrede en onrust bij de omwonenden/grondeigenaren Merenweg
Eerder door de gemeenteraad genomen besluiten zorgen voor onvrede en onrust bij omwonenden/grondeigenaren van de locatie Merenweg. Het gaat hierbij om verlagen van de maximale bouwhoogte aan de Lange Vaart naar 3 bouwlagen, en hieraan gekoppeld, de motie om eventueel woonprogramma tussen beide locaties uit te wisselen om de ontwikkeling van de Lange Vaart financieel haalbaar te maken. Het geeft de omwonenden/grondeigenaren van de locatie Merenweg het gevoel dat de Lange Vaart wordt voorgetrokken en de Merenweg

fungeert als 'afvoerputje' voor het (goedkope) programma wat niet gerealiseerd kan worden aan de Lange Vaart.

Waar eerder een beperkt aantal omwonenden/grondeigenaren van het Merenweggebied aan de participatiebijeenkomsten (vooruitlopend op het masterplan en het huidige participatieproces) deelnam, is deze groep vanaf januari 2023 ruim vertegenwoordigd. Dit is mede het gevolg van een in de buurt verspreid 'pamflet', waarin de omwonenden/grondeigenaren zijn opgeroepen zich te laten horen. De omwonenden/grondeigenaren van het Merenweggebied hebben eveneens een brief gestuurd aan de wethouder. In een overleg op 9 maart 2023 heeft de wethouder hierover overleg gehad met een afvaardiging van de bewonersgroep Merenweggebied.

Bijeenkomst 16 februari

Vanwege het grote aantal nieuwe deelnemers aan het participatieproces uit het Merenweggebied, is besloten de bijeenkomst van februari te gebruiken om iedereen op hetzelfde informatieniveau te krijgen. Er is een toelichting gegeven op het masterplan, de door de gemeenteraad aangenomen moties en het participatieproces. De participanten zijn in de gelegenheid gesteld van te voren vragen in te dienen. Deze zijn tijdens de bijeenkomst allemaal beantwoord en in het verslag van de avond verwerkt.

Bijeenkomst 23 maart

Tijdens de bijeenkomst van 23 maart is aan de hand van twee scenario's verkend wat de voor- en nadelen zijn van een eventuele uitwisseling van woonprogramma tussen beide locaties. In scenario 1 vindt geen uitwisseling plaats. De locaties worden volledig losgekoppeld. Ze krijgen hun eigen omgevingsplan, hun eigen woonprogramma en moeten financieel hun eigen broek ophouden. Dat laatste betekent ook dat wanneer de haalbaarheid op een

2. Scenario's uitwisseling woonprogramma

locatie onder druk komt te staan, de oplossing gevonden moet worden binnen het eigen plangebied. Dit kan bijvoorbeeld door de eerder vastgestelde kaders te herzien. Het kan er ook toe leiden dat een locatie niet ontwikkeld kan worden, voor de Lange Vaart is dit een realistische mogelijkheid. In scenario 2 vindt wel uitwisseling plaats. De uitwisseling heeft tot doel om de haalbaarheid van de Lange Vaart te vergroten, maar mag niet ten koste gaan van de haalbaarheid van de Merenweg. Het maximaal aantal woningen per locatie blijft gelijk. Het gaat om een uitwisseling tussen betaalbare woningen en dure woningen en/of grondgebonden woningen en appartementen. Aan de participanten is de vraag voorgelegd: hoe staat u er tegenover als op uw locatie bijvoorbeeld verhoudingsgewijs meer betaalbare woningen en/of meer appartementen worden gerealiseerd?

In groepjes van 2 à 3 mensen zijn de voordelen en nadelen van de scenario's 'niet uitwisselen' en 'wel uitwisselen' besproken. In de plenaire terugkoppeling zijn de volgende argumenten genoemd.

Scenario 1 'geen uitwisseling'

Voordelen

- Twee aparte omgevingsplannen heeft als voordeel dat je rekening kunt houden met de eigen dynamiek van de locatie. Je kunt flexibeler acteren. De locaties krijgen hun eigen tijdspad en planning.
- De emotie van het tegen elkaar uitspelen wordt eruit gehaald.
- Op deze manier kan er sneller gestart worden met de ontwikkeling van de Merenweg als de Lange Vaart niet of later tot ontwikkeling komt. Andersom hoeft de Lange Vaart niet op verkeersoplossingen voor het Merenweggebied te wachten.
- Deze oplossing haalt de grondeigenaren van de Lange Vaart misschien sneller over de streep om mee te doen met de ontwikkeling en geeft misschien ook een opening voor een

4e bouwlaag op de Lange Vaart.

- De Merenweg is een ander soort gebied dan de Lange Vaart, dit maakt uitwisseling ongewenst en onlogisch.
- Differentiatie in een woonwijk is wenselijk. Door de locaties los te koppelen en dezelfde verdeling aan te houden, krijgen beide gebieden eenzelfde menging.

Nadelen

- Er kan een financieringsprobleem ontstaan, waardoor de ontwikkeling stagneert. We willen woningen realiseren en dat is dan niet mogelijk. Hierbij kan ook een probleem met de gestelde kaders vanuit het Rijk ontstaan.
- De kans bestaat dat hierdoor op de Lange Vaart alleen duurdere woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor hebben minderdraagkrachtige woningzoekenden minder kans op het vinden van een woning.
- Er moet extra (gemeenschaps)geld toegevoegd worden aan de ontwikkeling van de Lange Vaart.
- De kans bestaat dat de ontwikkeling van de Lange Vaart stopgezet moet worden en het in het masterplan genoemde aantal van 900 woningen niet wordt gehaald.

Scenario 2 'wel uitwisseling'

In het algemeen wordt opgemerkt dat de voordelen voor het niet uitwisselen de nadelen zijn voor het wel uitwisselen en andersom.

Aanvullende voordelen

- Er is meer te verdienen, dit is beter voor investeerders en eigenaren.
- Je wilt op beide locaties iets moois creëren en niet een gebied waar de kwaliteit minder is, omdat er minder financiële ruimte is.

2. Scenario's uitwisseling woonprogramma

Conclusie

De participanten zijn eensgezind en hebben een sterke voorkeur voor scenario 1. Deze voorkeur is overgenomen als uitgangspunt in de startnotitie voor de op te stellen omgevingsplannen. Er vindt geen uitwisseling plaats van het woonprogramma voor woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. Op beide locaties wordt ingezet op een gevarieerd woonprogramma met dezelfde verdeling:

- 25% van de woningen in het sociale segment
- 25% van de woningen in het bereikbare segment
- 50% van de woningen in het hoge segment
- Circa 40% van de woningen gelijkvloers

Voor beide locaties wordt een afzonderlijk omgevingsplan opgesteld. De locaties worden hiermee inhoudelijk, financieel, procedureel en in tijd losgekoppeld van elkaar. Wanneer ontwikkeling binnen de kaders van deze startnotitie niet mogelijk blijkt, dan wordt voor de betreffende locatie gezocht naar oplossingen binnen het plangebied. Bijvoorbeeld door de gemeenteraad te vragen een aanpassing te doen aan de eerder vastgestelde kaders.

3. Lijsterlaan bestemmen voor passende seniorenwoningen (huur en koop) en versnelde realisatie

Motie

Met deze motie roept de gemeenteraad het college op:

- De bouwlocatie aan de Lijsterlaan als onderdeel van het bouwplan Merenweg Bleiswijk, bestaande uit gemeentelijke gronden, expliciet te bestemmen voor koop- en huurwoningen voor de doelgroep senioren en ouderen, mogelijk (deels) gecombineerd met een zorgaanbod;
- Te onderzoeken wat de verhouding koop- en huurwoningen zou moeten zijn met daarbij een percentage betaalbaar, bereikbaar én sociale huur;
- In Q2 2022 aan de gemeenteraad een eerste (stappen)plan te presenteren op welke wijze, met in achtneming van de daarvoor geldende aanbestedingsregels, er versneld passende seniorenwoningen (koop en huur: betaalbaar, bereikbaar en sociale huur) gerealiseerd kunnen worden op de genoemde bouwlocatie Lijsterlaan.

De Lijsterlaan is grond van de gemeente. Dit biedt kansen voor versnelling en het voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen met en zonder zorg. In de Woonvisie is opgenomen dat Lansingerland ook huisvesting dient te bieden aan zogenaamde 'bijzondere doelgroepen'. Dit zijn onder andere kwetsbare jongvolwassenen, mensen met geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en geclusterde woonvormen voor ouderen. In het coalitieakkoord is de ambitie verwoord deze doelgroepen in Bleiswijk, Wilderszijde en Wolfend te realiseren. De Lijsterlaan kan een interessante locatie zijn voor begeleid wonen (GGZ), dementie en een geclusterde woonvorm voor ouderen zonder of met beperkte zorgvraag.

Participatie

Bijeenkomst 17 januari 2023

KSB, 3B Wonen en een beleidsadviseur van de gemeente (Sociaal Domein) hebben de voor hen beste invulling (woonprogramma) van de Lijsterlaan mondeling toegelicht. Er is breed draagvlak voor seniorenwoningen, met en zonder zorg. 3B Wonen denkt aan appartementengebouwen voor de doelgroep 75+. KSB wil ook graag hofjes-woningen en het concept 'jong en oud' een plek geven. Vanuit het Sociaal Domein van de gemeente is de Lijsterlaan als kansrijk aangemerkt voor woonzorgconcepten voor mensen met GGZ-problematiek en dementie.

Bijeenkomst 23 mei 2023

Tijdens de bijeenkomst van 17 januari is geconstateerd dat er meer wensen zijn dan ruimte. Niet alles kan gerealiseerd worden binnen de smalle strook gemeentegrond aan de Lijsterlaan. Het projectteam heeft hierover doorgesproken met 3B Wonen, KSB en de beleidsadviseur van het Sociaal Domein van de gemeente. Ook is BPD, eigenaar van de naastgelegen gronden, gevraagd mee te denken. De gedachte is ontstaan om de strook Lijsterlaan 'op te rekken' door ook een deel van de aansluitende gronden te betrekken bij de eerste fase.

Jeroen Goes van adviesbureau Wissing, namens BPD betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Merenweg, geeft een presentatie. Hij laat zien wat de beperkingen zijn van de strook grond aan de Lijsterlaan en wat er gebeurt als het gebied iets ruimer wordt genomen. De strook grond aan de Lijsterlaan is erg smal, ingeklemd door twee watergangen. Het voorbelasten van de grond is hierdoor maar beperkt mogelijk. Ook zijn er een gasleiding en riolering

3. Lijsterlaan bestemmen voor passende seniorenwoningen (huur en koop) en versnelde realisatie

aanwezig, die verplaatst moeten worden voordat gestart kan worden met woningbouw aan de Lijsterlaan. Door het gebied ruimer te nemen, kunnen hiervoor betere en definitieve oplossingen gevonden worden. Wanneer de eerste fase van de Merenweg wordt beperkt tot de strook grond aan de Lijsterlaan moet ook daar het parkeren van de nieuwbouw worden opgelost. Stedenbouwkundig is dit niet wenselijk doordat het straatbeeld op een aantal plekken wordt onderbroken door parkeervelden. Door een ruimer gebied te nemen, kan het parkeren deels achter de gebouwen plaatsvinden. Jeroen heeft een proefverkaveling getekend, waarbij hij de strook Lijsterlaan verbreedt door de bestaande watergang naar beneden te verplaatsen. In dit deelgebied is onder andere ruimte voor een gebouw voor mensen met dementie, een appartementengebouw voor ouderen zonder of met een beginnende zorgvraag en hofjeswoningen voor verschillende doelgroepen (starters en senioren, grondgebonden en gestapeld). Jeroen benadrukt dat het gaat om een proefverkaveling en nog geen concreet bouwplan. In de definitieve situatie kunnen gebouwen dus op een andere plek komen.



Proefverkaveling Lijsterlaan

Conclusie

De gronden van de gemeente aan de Lijsterlaan maken integraal onderdeel uit van de Merenweg (woonprogramma, verkeersontsluiting en ruimtelijk/stedenbouwkundig). Het loskoppelen van deze gronden van de rest van de Merenweg (en hiervoor bijvoorbeeld een apart omgevingsplan op te stellen) is daarom niet wenselijk. De gronden aan de Lijsterlaan zijn erg smal en aan weerszijden omsloten door een watergang. Dit levert beperkingen op voor de te realiseren woongebouwen en de ruimtelijke kwaliteit. Het heeft de voorkeur om het deelgebied voor de eerste fase iets ruimer te nemen door een van de bestaande watergangen te verleggen. Hier zijn mogelijkheden voor een gevarieerd woonprogramma met verschillende woningtypen en doelgroepen, zoals:

- Grondgebonden woningen en appartementen
- Hofjeswoningen (grondgebonden en/of gestapeld)
- Betaalbare en dure woningen, zowel koop als huur
- Senioren (met en zonder zorgvraag), starters en bijzondere doelgroepen (dementie/GGZ).

KSB, 3B Wonen, het Sociaal Domein van de gemeente en BPD zijn voorstander van het verruimen van de eerste fase van de ontwikkeling van de locatie Merenweg. De overige aanwezige participanten hebben zich niet expliciet uitgesproken over het wel of niet verruimen van de eerste fase. Wel zijn vragen gesteld over de proefverkaveling en de verkeersafwikkeling.

In de startnotitie voor de op te stellen omgevingsplannen, is het verbreden van de Lijsterlaan als uitgangspunt opgenomen.

4. Second opinion verkeersonderzoek Merenweg

Motie

Met deze motie roept de gemeenteraad het college op:

- Een second opinion uit te laten voeren naar ontsluiting van de woningbouwlocatie aan de Merenweg en de aansluiting van Bleiswijk op de N209;
- In deze second opinion alle genoemde varianten van inwoners te betrekken;
- In deze second opinion de ontsluiting de N209 te betrekken;
- De second opinion met spoed en onafhankelijk van de al uitgevoerde onderzoeken uit te laten voeren.

Om te komen tot een goede ontsluitingsstructuur voor de nieuwe wijk heeft de gemeente in januari 2021 onderzoeksbureau Goudappel gevraagd om ontsluitingsvarianten door te rekenen en deze met elkaar te vergelijken. Op basis van dat verkeersonderzoek heeft de gemeenteraad in het masterplan de wijkontsluiting van de woongebieden Lange Vaart en Merenweg vastgelegd. Ook zijn op basis van dit verkeersonderzoek twee opties in het masterplan opgenomen voor het aanpassen van de aansluiting van Bleiswijk-Zuid met de N209.

Vanwege de zorgen in de samenleving en bij de gemeenteraad over de ontsluiting van de woningbouwlocaties Merenweg, de aansluiting van de wijk op de bestaande wegen en de toegankelijkheid van de N209 vanuit Bleiswijk heeft de gemeenteraad de motie aangenomen.

Participatie

Verzoek aan participanten 2 november 2022

Het projectteam heeft per e-mail verzocht aan te geven wie met de gemeente wil meedenken met de uitvraag voor het te selecteren verkeerskundig adviesbureau en welke verkeersvarianten daarbij onderzocht moeten worden. Naar aanleiding van dit verzoek is een beoordelingscommissie samengesteld en zijn meerdere te onderzoeken verkeersvarianten ingediend.

Bijeenkomst beoordelingscommissie 22 november 2022

Tijdens de eerste bijeenkomst kwam de vraag naar voren wat de reikwijdte van de motie is. De motie spreekt over een 'second opinion', maar ook over 'nieuwe varianten'. Een aantal deelnemers was van mening dat het een controle (validatie) moet zijn van het eerdere rapport van Goudappel, aangevuld met een onderzoek naar de nieuw ingebrachte varianten. Andere deelnemers gaven aan dat zij in de motie lezen dat het er opnieuw onderzoek moet worden uitgevoerd en dat vanwege de onafhankelijkheid het rapport van Goudappel niet gedeeld moet worden met het te selecteren verkeerskundige adviesbureau.

Bijeenkomst beoordelingscommissie 6 december 2022

In de tweede bijeenkomst zijn unaniem afspraken gemaakt over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie. Daarbij is gekozen voor een ruime uitleg van de motie. Het te selecteren verkeerskundig adviesbureau wordt gevraagd onafhankelijk en zelfstandig onderzoek uit te voeren en een rapportage op te leveren, waarin de volgende twee onderzoeksvragen worden beantwoord:

1. Wat is de meest optimale wijkontsluiting (auto/fiets) van de woningbouwlocatie Merenweg?
2. Wat is de meest optimale aansluiting (auto/fiets) vanuit Bleiswijk-Zuid op de N209?

Het bureau wordt daarbij gevraagd alle eerder door Goudappel onderzochte varianten en alle nieuw aangeleverde varianten te onderzoeken. Het uitgevoerde verkeersonderzoek van Goudappel en de vertaling daarvan in het masterplan zijn openbare stukken en worden meegestuurd met de uitvraag. Het bureau wordt verzocht eventuele afwijkende bevindingen ten opzichte van het eerdere verkeersonderzoek te motiveren.

4. Second opinion verkeersonderzoek Merenweg

Bijeenkomst beoordelingscommissie 14 maart 2023

Op 12 januari 2023 is de aanbestedingsprocedure gestart om een verkeerskundig adviesbureau te selecteren voor het uitvoeren van het verkeersonderzoek. Op 27 februari 2023 vond het verificatiegesprek plaats tussen gemeente (opdrachtgever) en de beste inschrijver (opdrachtnemer), waarbij een aantal leden van de beoordelingscommissie als toehoorder aanwezig was. Op 3 maart is de aanbestedingsprocedure afgerond met het gunnen van de opdracht aan Antea. Op 14 maart heeft het startoverleg plaatsgevonden tussen het verkeerskundig adviesbureau, de gemeente en de beoordelingscommissie.

Bijeenkomst beoordelingscommissie 17 mei 2023

Op 12 mei heeft Antea het eerste concept van het verkeersonderzoek gedeeld met de gemeente en de beoordelingscommissie. In het eerste conceptrapport is variant E de voorkeursvariant. In die variant is de

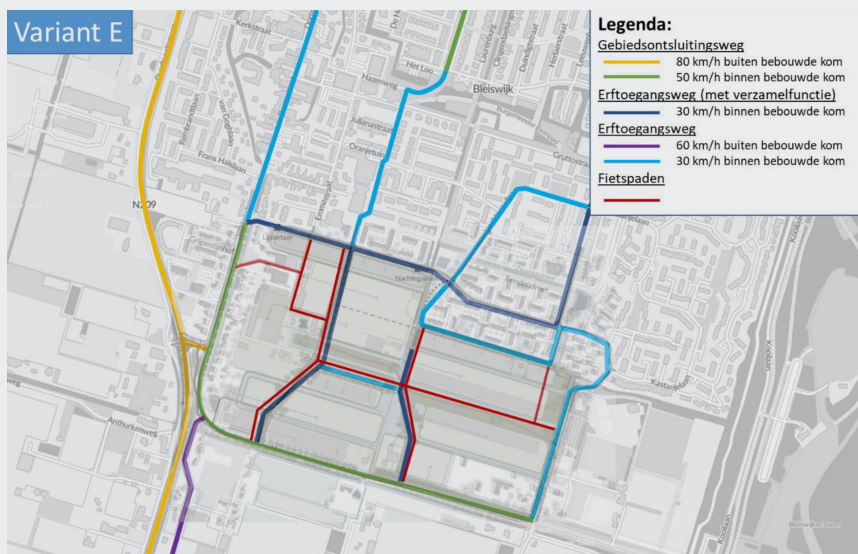
Nachtegaallaan vanuit de nieuwe wijk alleen voor niet-gemotoriseerd verkeer toegankelijk.

Tijdens een bijeenkomst op 17 mei hebben de gemeente en de beoordelingscommissie dit concept met elkaar doorgesproken.

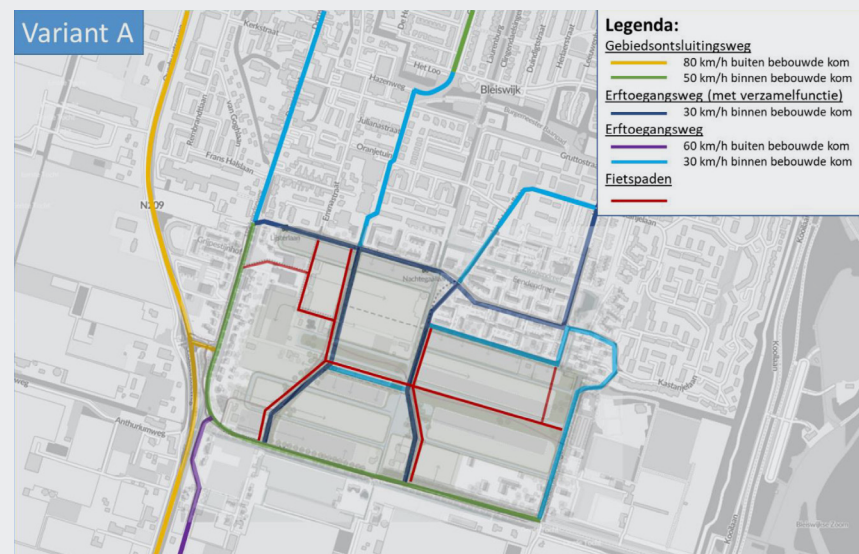
De vragen en opmerkingen zijn doorgegeven aan Antea. Een belangrijke omissie van het eerste conceptrapport was het ontbreken van de effecten van de verkeersvarianten op de Lijsterlaan.

Bijeenkomst 13 juni 2023

Op 2 juni heeft Antea het aangepaste conceptrapport gedeeld met de gemeente en de beoordelingscommissie. Tijdens de participatie-bijeenkomst van 13 juni heeft Antea een presentatie gegeven van het aangepaste conceptrapport aan alle betrokken participanten. In de presentatie is uitgelegd welke varianten zijn doorgerekend en op basis van welke criteria deze varianten zijn beoordeeld. In het



Wijkontsluiting



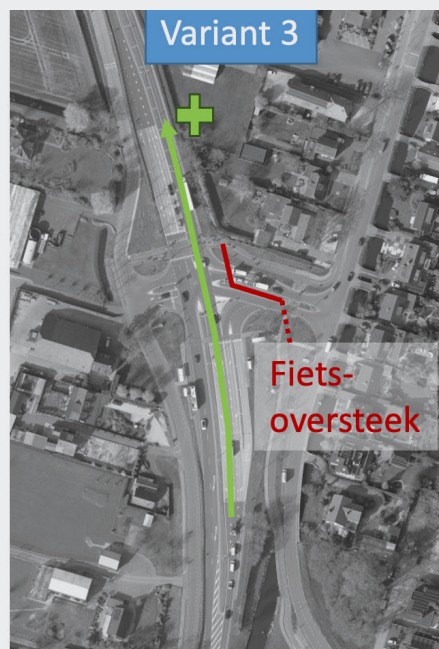
Wijkontsluiting

4. Second opinion verkeersonderzoek Merenweg

aangepaste conceptrapport zijn de effecten op de Lijsterlaan wel meegenomen en is variant A de voorkeursvariant. Deze variant gaat uit van de huidige wegenstructuur, met daaraan toegevoegd twee noord-zuid verbindingen door de nieuwe wijk. De oostelijke verbinding sluit aan op de Nachtegaallaan.

Voor de aansluiting op de N209 zijn onderstaande vier varianten onderzocht, waarvan variant 1 in het aangepaste conceptrapport de voorkeursvariant is.

- Variant 1: Extra rechtdoorgaande rijstrook op de N209 richting het noorden (richting A12)
- Variant 2: Extra linksafstrook op oostelijke tak, naar het zuiden (richting A16)
- Variant 3: Variant 1, aangevuld met een fietsoversteek op het noordelijke deel van de oostelijke tak Het zuidelijk deel van de fietsoversteek wikkelt vrij af (met voorrang gemotoriseerd verkeer)
- Variant 4: Bajonetkruispunt, waarbij de oostelijke tak van het kruispunt direct in het verlengde van de Merenweg aansluit



Varianten aansluiting op de N209

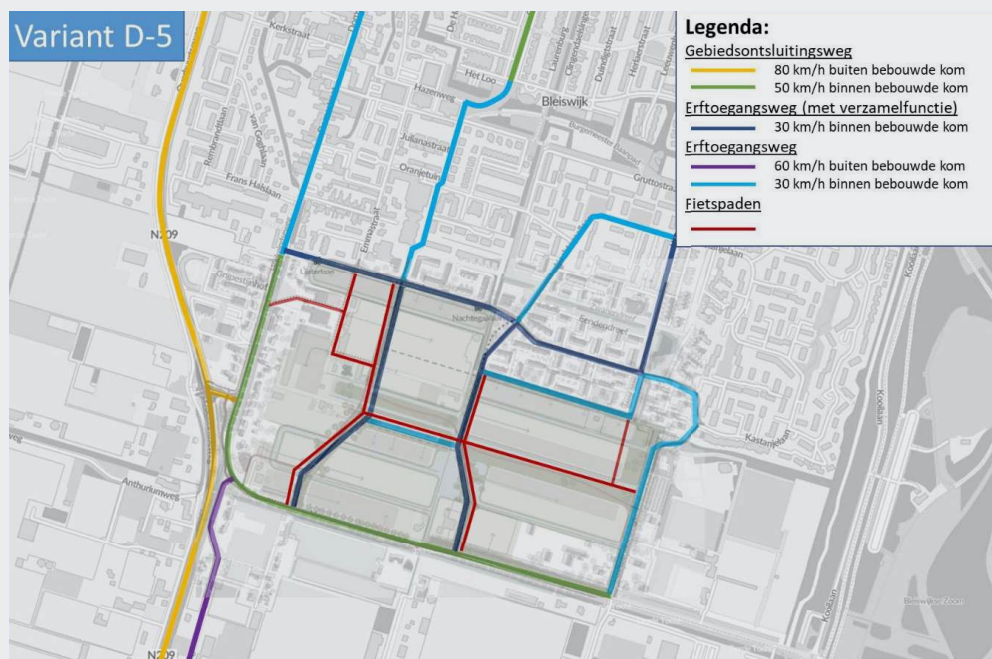
4. Second opinion verkeersonderzoek Merenweg

De verkeerskundige van de gemeente heeft op deze avond een toelichting gegeven op het proces dat doorlopen wordt om tot een integrale aanpak van de N209 te komen.

Tijdens de participatiebijeenkomst kwam naar voren dat meerdere aanwezigen zich afvragen hoe het mogelijk is dat variant A volgens het verkeersmodel voldoet, terwijl het in werkelijkheid erg druk is. De resultaten van het verkeersonderzoek sluiten niet aan bij de ervaring van de bewoners in de praktijk. Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat bij verkeersonderzoeken wordt uitgegaan van de toegestane intensiteit/capaciteitsverhouding van wegen, waarbij wordt gekeken naar het aantal motorvoertuigen per etmaal. Dit sluit dus niet

uit dat het, in het bijzonder tijdens de spitsuren, erg druk kan zijn. Een andere verklaring is dat het verkeersmodel maar beperkt rekening houdt met de krappe vormgeving van de aansluiting van de Hoekeindseweg naar de N209. Deze weginrichting zorgt er ook voor dat er geen ideale oplossing voor de aansluiting met de N209 is. Het toevoegen van een rijstrook naar het noorden heeft goede effecten op de doorstroom, maar voorkomt niet dat er een wachtrij tot op de Hoekeindseweg kan zijn.

Meerdere aanwezigen zijn het niet eens met variant 1 als voorkeursvariant voor de aansluiting op de N209. Hun voorkeur gaat uit naar variant 4, waarbij de Merenweg wordt doorgetrokken en



Wijkontsluiting



Aansluiting op de N209

4. Second opinion verkeersonderzoek Merenweg

rechtstreeks wordt aangesloten op de N209. Deze variant mag naar hun mening niet afvallen vanwege de kosten hiervan. Veiligheid moet doorslaggevend zijn. Beter een dure maar toekomstbestendige oplossing dan een goedkopere oplossing voor de korte termijn. De reden voor Antea om niet voor deze variant te kiezen, is het feit dat deze variant ruimtelijk niet goed in te passen is.

Bijeenkomst beoordelingscommissie 29 juni 2023

De gemeente, de beoordelingscommissie en Antea hebben alle openstaande vragen en opmerkingen met elkaar doorgesproken. Op 7 juli heeft Antea het eindrapport opgeleverd. In het eindrapport is de voorkeursvariant voor de wijkontsluitingsstructuur verandert van variant A naar variant D-5. Het enige verschil is dat in variant D-5 het verkeer vanuit de Merenweg voorrang heeft op verkeer vanuit de Hoekeindseweg. Deze aanpassing heeft in het verkeersmodel beperkte impact, maar het verkeer wordt in deze variant wel meer verleid om via de Merenweg te rijden in plaats van via de Hoekeindseweg. Dit komt overeen met de voorkeursvariant uit het masterplan.

Conclusie

De wijkontsluitingsstructuur zoals opgenomen in het vastgestelde masterplan blijft gehandhaafd. Er komen twee hoofdontsluitingswegen in noord-zuid richting door de nieuwe wijk. Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en hebben een verzamel functie. Deze variant scoort het beste op de criteria bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De verkeersintensiteiten in de toekomst blijven voor de bestaande en nieuwe wegen binnen de maximaal aanvaardbare waarden.

Om de verkeersafwikkeling van het kruispunt N209 - Hoekeindseweg te verbeteren, is een extra rechtdoorgaande strook richting de A12 de meest effectieve variant. In het onderzoek naar de integrale aanpak van de N209 wordt dit nader onderzocht. Op basis van dat onderzoek vindt definitieve besluitvorming door de gemeenteraad plaats. Dat kan leiden tot een andere oplossing dan hieronder is weergegeven.

5. Overige besproken onderwerpen

Inleiding

De in hoofdstuk 2 t/m 4 beschreven moties stonden centraal in participatieproces. Er was echter ook behoefte en ruimte om andere onderwerpen met elkaar te bespreken. Hieronder volgt een toelichting.

Kaders masterplan

In het participatieplan is door de gemeenteraad vastgelegd dat de kaders van het vastgestelde masterplan tijdens het participatieproces niet ter discussie staan. Dat uitgangspunt is ook gevolgd. Dat neemt niet weg dat, met name de bewoners van het Merenweggebied, zich zorgen maken over de daar toegestane bouwhoogte van maximaal 5 bouwlagen. Meerdere participanten hebben een verzoek gedaan voor het visueel maken van de plannen voor beide locaties om meer gevoel te krijgen bij de keuzes die gemaakt moeten worden. Als voorbeeld voor de locatie Merenweg werd genoemd: veel appartementengebouwen met een beperkte bouwhoogte of juist minder appartementengebouwen maar dan met vijf bouwlagen? Om hieraan tegemoet te komen, is voor beide locaties tijdens meerdere bijeenkomsten gebruik gemaakt van een maquette.

Bijeenkomst 15 december 2022

Tijdens werksessies konden de aanwezigen zich, met schuimblokken (puzzelstukken) op een tekening/luchtfoto, een beeld vormen van de mogelijke woonprogramma's op beide locaties. Doel was om inzicht en gevoel te krijgen bij de mogelijke indeling van beide woongebieden, zoals de maat/ hoogte en locaties van appartementengebouwen, maar ook het parkeren en groen. Na de werksessies vindt er een terugkoppeling plaats door de stedenbouwkundigen die de sessies begeleid hebben. Bij de werksessies is de kanttekening geplaatst dat de uitkomsten van de werksessies (en de daarvan gemaakte foto's) niet bindend zijn. Het doel is om inzicht te krijgen in de mogelijkheden.

Lange Vaart

De eerste groep gaf vooral aan het belangrijk te vinden dat er veel ruimte overblijft voor groen. Zij willen de gebouwen compact houden en gaan liever iets meer de hoogte (4 of 5 bouwlagen) in om zo een groen en luchtig plan de creëren. Spreiding van de appartementengebouwen over het plangebied is gewenst. Ook zijn er voorstanders van een Knarrenhof op deze locatie. Het 'plan' wat tijdens de werksessie ontstond, bood ruimte aan ca. 200 woningen.

In de tweede groep werd door een aantal deelnemers benadrukt dat appartementengebouwen van 4 of 5 bouwlagen niet aan de orde zijn. Dit is in strijd met het vastgestelde masterplan. Deze mensen vinden het ook belangrijk dat aan de overzijde een spiegeling plaatsvindt van de woningtypen van de Korenmolenweg. Een aantal deelnemers aan deze sessie wil de mogelijkheid van 4 bouwlagen (waarvan de eerste laag deels onder de grond wordt gerealiseerd ten behoeve van parkeren) en het gedeeltelijk plaatsen van rijwoningen tegenover de Korenmolenweg niet uitsluiten. Spreiding van appartementengebouwen over het plangebied is gewenst. Het 'plan' wat tijdens de werksessie ontstond, bood ruimte aan ca. 150 woningen.

Merenweg

De uitkomsten in beide groepen zijn hier niet heel verschillend. Langs de Lijsterlaan bestaat de voorkeur voor een 'Knarrenhof', tegenover de Anne Frankschool passen appartementen. De (hogere) appartementengebouwen worden tijdens de werksessie niet in het hart van de locatie, maar langs de randen van de Merenweg en Götzenhainsingel geplaatst. Er zijn zowel 3, 4 als 5 laags appartementengebouwen geplaatst, maar niet iedereen wil hoger dan 3 bouwlagen. Bij voorkeur geen clustering van appartementengebouwen. De werksessie maakte duidelijk dat er, zeker wanneer er hogere appartementengebouwen worden gerealiseerd, ruimte is voor 700 woningen.

5. Overige besproken onderwerpen

Bijeenkomst 18 april 2023

In deze bijeenkomst heeft de gemeente op de maquette een proefverkaveling getoond van een mogelijke inrichting van de locatie Merenweg, binnen de kaders van het masterplan. De proefverkaveling voor de locatie Merenweg maakte zichtbaar dat 700 woningen ruimtelijk goed in te passen zijn, waarbij een differentiatie aan bouwhoogtes is toegepast. Ontwikkelaar BPD en woningbouwcorporatie 3B Wonen hebben hun visie op de ontwikkeling van het gebied gegeven, inclusief referenties van elders gerealiseerde/ te realiseren appartementengebouwen. Meerdere participanten geven aan het een mooi plan te vinden, met een goede verdeling van de appartementengebouwen over het gebied, waarbij het aantal appartementengebouwen met 5 bouwlagen meevalt. De groenstroken worden gewaardeerd en geven het plan voldoende lucht. Andere aanwezigen spreken hun voorkeur uit voor appartementengebouwen met 4 bouwlagen, omdat dit beter aansluit bij het dorpse karakter van Bleiswijk. Het was niet iedereen duidelijk in welke zones het masterplan appartementengebouwen met 4 bouwlagen mogelijk maakt. Er wordt aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit van de gebouwen en de bezonningssituatie.



Proefverkaveling Merenweg

5. Overige besproken onderwerpen

Bijeenkomst 23 mei 2023

In deze bijeenkomst heeft de gemeente op de maquette een proefverkaveling getoond van de Lange Vaart.

De proefverkaveling liet zien waaruit de eerste fase van de woningbouw kan bestaan, namelijk ca. 100 woningen op het gedeelte ten

oosten van de schoorsteen. Het gedeelte ten westen van de schoorsteen kan in de toekomst ook ontwikkeld worden naar woningbouw. De aanwezigen herkennen zich in het beeld dat ontstaat en kunnen zich hierin vinden.



Proefverkaveling Lange Vaart

5. Overige besproken onderwerpen

Ontwikkelstrategie Lange Vaart

De gebiedsontwikkeling Lange Vaart is complex vanwege het sterk versnipperde eigendom. Bijna de helft van het plangebied is in eigendom van particuliere eigenaren (9 partijen). Daarnaast hebben de gemeente en ontwikkelaar BPD/Ledro een grondpositie. Er is een parallel spoor doorlopen met de grondeigenaren Lange Vaart, omdat zij een bijzondere positie innemen. Wanneer grondeigenaren bereid zijn hun gronden te ontwikkelen en de samenwerking met elkaar en de gemeente aan te gaan, is er meer mogelijk qua verkaveling en aantal woningen. Dit kan ertoe leiden dat er minder of mogelijk zelfs geen uitwisseling van het woonprogramma hoeft plaats te vinden.

Bijeenkomst 19 december 2022

Deze avond stond in het teken van kennismaking en een doorkijk naar proces en aanpak. De gemeente heeft voor dit traject onafhankelijke externe expertise ingehuurd. BEECKK Ruimtemakers (procesbegeleiding) en Stadkwadraat (financieel advies) begeleiden dit traject. Zij gaan op verzoek van de gemeente, in overleg met de grondeigenaren, onderzoeken of een gezamenlijke en gedragen ontwikkelstrategie voor het gebied mogelijk is. In januari en februari worden er individuele gesprekken gevoerd met de grondeigenaren. In maart vindt een tweede gezamenlijke bijeenkomst plaats, waarna BEECKK en Stadkwadraat hun advies aan de gemeente opstellen.

Tijdens de bijeenkomst worden de kaders en uitgangspunten toegelicht:

1. Het door de gemeenteraad vastgestelde masterplan
2. Een integrale ontwikkeling van het gebied
3. Een financieel haalbare ontwikkeling

Er wordt gezocht naar een optimaal plan vanuit ruimtelijke kwaliteit en passend binnen de kaders van het masterplan. De

eigendomsgrenzen zijn hierin niet leidend. De gemeente is op zoek naar een eerlijke verdeling van kosten en baten voor alle grondeigenaren in het gebied, waarin alle grondeigenaren naar rato van hun grondeigendom meedelen in het resultaat van de herontwikkeling naar woningbouw. In deze methodiek maakt het voor een eigenaar niet uit wat er op zijn/haar grond komt. De rol die een grondeigenaar hierin voor zichzelf ziet staat open en kan en mag per grondeigenaar verschillen (zelfrealisatie, grondverkoop of gezamenlijk ontwikkelen).

Bijeenkomst 9 maart 2023

Tijdens deze bijeenkomst zijn de uitkomsten van de individuele gesprekken met elkaar gedeeld. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- Alle eigenaren vinden een samenwerking belangrijk en kunnen zich vinden in de voorliggende methodiek als startpunt voor het vervolg.
- Een deel van de eigenaren heeft zelf al eerder gesaneerd of hebben een schone grondverklaring, meebetalen aan sanering van andere percelen wordt niet geaccepteerd. Kosten verdelen voor sloop en sanering wordt niet als eerlijk gezien en is geen goede voorwaarde voor het vervolg.
- De gemeente past een actieve en (meer) sturende rol. Dit draagt bij aan meer duidelijkheid over proces en vervolg, maar ook gezien maatschappelijk belang lijkt dit kloppend.
- Voorkeuren voor rollen zijn per eigenaar verschillend (zelfrealisatie, grondverkoop, gezamenlijk ontwikkelen).
- De meeste grondeigenaren vinden het belangrijk dat de gemeente het perceel aankoopt en saneert, waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Dit vanwege de vervuiling in de grond, de beperkingen vanuit de huidige bedrijfsbestemming en de ligging.
- De percelen met bebouwing (niet zijnde kassen), linksboven aan de Lange Vaart en in het midden van het gebied, komen

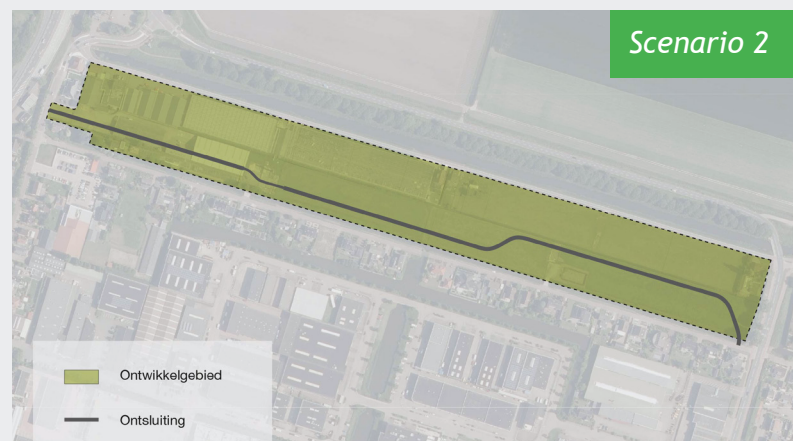
5. Overige besproken onderwerpen

vooral nog niet voor herontwikkeling in aanmerking. Dit is financieel niet haalbaar, omdat de huidige waarde van bestaande woningen en bedrijfsgebouwen hoger is dan de waarde bij herontwikkeling naar woningbouw. Daarnaast wil in ieder geval één van de eigenaren zijn bedrijfsvoering voortzetten, zolang geen vervangende locatie beschikbaar is.

- Dat betekent dat de ontwikkeling waarschijnlijk in fases gerealiseerd wordt. Het blijft van belang in de uitwerking van de plannen een mogelijke herontwikkeling van het gehele gebied altijd als mogelijkheid te houden.

Bijeenkomst 23 mei 2023

Er is bereidheid bij de grondeigenaren tot ontwikkeling over te gaan, maar een integrale ontwikkeling van het hele plangebied is financieel niet haalbaar. Voor de kavels waar nog woningen staan en/of bedrijven actief zijn is de huidige waarde hoger dan de waarde bij herontwikkeling naar woningbouw. Dit betekent dat de woningbouw gefaseerd zal plaatsvinden. De proefverkaveling op de maquette geeft de eerste fase aan. Dit is ongeveer tweederde van het plangebied, waarop nu ca. 90 woningen zijn geplaatst, binnen de kaders van het masterplan. Optimalisatie leidt mogelijk tot ca. 100 woningen. Het gedeelte ten westen van de schoorsteen is fase 2. Daar kunnen ca. 50 woningen worden gerealiseerd. Het totaal komt daarmee op ca. 150 woningen. Er zijn een aantal afhankelijkheden en afwegingen zijn die bepalen hoe de ontwikkeling van de Lange Vaart kan plaatsvinden. Allereerst dient vastgesteld te worden welke eigenaren definitief meedoen. Daarnaast zal de gemeente haar rol moeten bepalen: actief of faciliterend. Voorzien in woningbouw is een maatschappelijk belang, dat kan een actieve houding rechtvaardigen (gronden verwerven / voorkeursrecht vestigen). Aan de andere kant dienen investeringen door de gemeente wel verantwoord te zijn. Leidt een investering bijvoorbeeld



'Scenario's ontwikkeling Lange Vaart'

5. Overige besproken onderwerpen

op korte termijn tot meer woningen en kan de gemeente daarmee (een deel van) de investering terug verdienen? In hoeverre is de gemeente bereid risico's te nemen. Er zijn grofweg drie scenario's denkbaar. De eerste twee scenario's zijn uitersten van elkaar, terwijl het derde scenario een tussenvorm is. Scenario 1 gaat uit van realisatie van fase 1 (ca. 100 woningen), terwijl het westelijk deel voorlopig blijft zoals is het is (bedrijvigheid en wonen). Zodra een initiatiefnemer hier woningen wil realiseren (ca. 50 woningen), treedt de gemeente hierin faciliterend op. Het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, wordt in dit scenario niet aangekocht. Hierop kan geen woningbouw worden gerealiseerd, zolang op de gronden daarboven nog bedrijven actief zijn (hindercirkels). Er komt een calamiteitenontsluiting via de Korenmolenweg. In scenario 2 pakt de gemeente een actieve rol en probeert ze zoveel mogelijk gronden ter verwerven om daarmee het eindbeeld van het masterplan (ca. 200 woningen) te realiseren. De gemeente zet daarvoor de instrumenten in van minnelijke aankoop, het vestigen van voorkeursrechten en waar nodig onteigening. Scenario 3 is een tussenvorm. Het is vergelijkbaar met scenario 1 met dien verstande dat bij scenario 3 wel het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd wordt aangekocht. Hierdoor verdwijnt de bedrijfsbestemming. Dit betekent dat er op het perceel eronder ook woningen gerealiseerd kunnen worden. Zowel scenario 1 als 3 betekenen dat op korte termijn een start gemaakt kan worden met de woningbouw.

Ontwikkelstrategie Merenweg

Bij de locatie Merenweg zijn de eigendommen grotendeels in handen van ontwikkelaar BPD en de gemeente. Een beperkt deel van het te ontwikkelen gebied is in eigendom van particuliere eigenaren (3 partijen). In het plangebied is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 700 woningen. Parallel aan de maandelijkse participatiebijeenkomsten voor alle stakeholders, is met alle

grondeigenaren (of vertegenwoordigers) individueel gesproken. Op verzoek van enkele grondeigenaren is een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd met alle grondeigenaren van de locatie Merenweg.

Bijeenkomst 5 juni 2023

De uitkomst van de individuele gesprekken met de grondeigenaren is vertaald naar een kaart met daarop de particuliere eigendommen en een aanduiding of deze wel of niet onderdeel willen zijn van de ontwikkeling. Tijdens deze gezamenlijke bijeenkomst is bij de aanwezigen getoetst of deze kaart correct is. Dit leidt tot enkele aanpassingen. Een verder inhoudelijk gesprek over rollen en samenwerking heeft niet plaatsgevonden.

N209

Voor de motie over de N209 wordt een afzonderlijk traject doorlopen, waarvan de uitkomst wordt betrokken in de uiteindelijke besluitvorming over de omgevingsplannen voor beide woningbouwlocaties. Dit neemt niet weg dat er in het participatieproces voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg ruimte was voor het stellen van vragen hierover. Tijdens de bijeenkomst over het concept verkeersonderzoek (second opinion) voor de locatie Merenweg, heeft de gemeentelijke verkeerskundige een korte presentatie gegeven van de stand van zaken van het proces om te komen tot aanpassingen aan de N209.

6. Startnotitie voor de omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg

Bespreking startnotitie en verantwoordingsdocument

Tijdens de laatste participatiebijeenkomst, op 27 juni 2023, zijn de conceptversies van de startnotitie en het verantwoordingsdocument van het participatieproces met de participanten besproken. Beide documenten zijn twee weken van te voren toegezonden. De startnotitie vormt de tussenstap tussen het vastgestelde masterplan en de op te stellen omgevingsplannen voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. De startnotitie maakt duidelijk op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de door de gemeenteraad bij de vaststelling van het masterplan aangenomen moties. Daarnaast worden in de startnotitie de uitgangspunten vastgelegd voor de op te stellen omgevingsplannen. In het verantwoordingsdocument wordt verslag gedaan van het participatieproces dat is doorlopen. Het verantwoordingsdocument geeft inzicht in de standpunten, belangen en de keuzes. De gemeenteraad kan op deze manier een weloverwogen besluit nemen.

In de bijeenkomst van 27 juni is een korte presentatie gegeven van de hoofdpunten uit beide documenten. Er is een beperkt aantal tekstuele opmerkingen gemaakt door de aanwezigen. De participanten herkennen zich in de weergave van hetgeen tijdens de participatiebijeenkomsten is besproken.

Lange Vaart - Merenweg

Wel komt deze avond (opnieuw) naar voren dat een aantal grondeigenaren/bewoners van het Merenweggebied vindt dat de Lange Vaart 'voorgetrokken' wordt. Daar is het besluit genomen om maximaal 3 bouwlagen toe te staan. Wanneer grondeigenaren/

bewoners van de Merenweg in gesprek willen over de bouwhoogte aan de Merenweg, wordt er gezegd dat de kaders van het masterplan niet ter discussie staan. Daarnaast is er volgens hen wel een parallel spoor doorlopen met de grondeigenaren van de Lange Vaart, maar niet met de grondeigenaren van de Merenweg.

Vanuit de gemeente is toegelicht dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het masterplan een besluit heeft genomen over de bouwhoogte van beide locaties. In het participatieplan is vastgelegd dat de kaders van het masterplan niet meer ter discussie staan. In het huidige participatieproces staan de moties centraal die bij de vaststelling van het masterplan zijn aangenomen. Dat neemt niet weg dat er in het participatieproces met proefverkavelingen en presentaties van BPD en 3B Wonen aandacht is besteed aan de bouwhoogte van appartementengebouwen. Parallel aan de maandelijkse participatiebijeenkomsten voor alle stakeholders, is met alle grondeigenaren (of vertegenwoordigers) van beide locaties gesproken. Individueel en gezamenlijk. In een enkele situatie heeft het individuele gesprek niet met het projectteam, maar met de projectwethouder plaatsgevonden. Met de grondeigenaren van de Lange Vaart heeft een intensiever traject doorlopen. Dat komt doordat aan de Lange Vaart maar liefst 50% van de gronden in particulier eigendom is (9 partijen). Om tot een haalbare ontwikkeling aan de Lange Vaart te komen is samenwerking met particuliere eigenaren vereist. Aan de Merenweg is 85% van de gronden in eigendom van de gemeente en BPD en kan een start worden gemaakt. Dat neemt niet weg dat de gemeente het belangrijk vindt de grondeigenaren van de Merenweg te betrekken in de ontwikkeling.