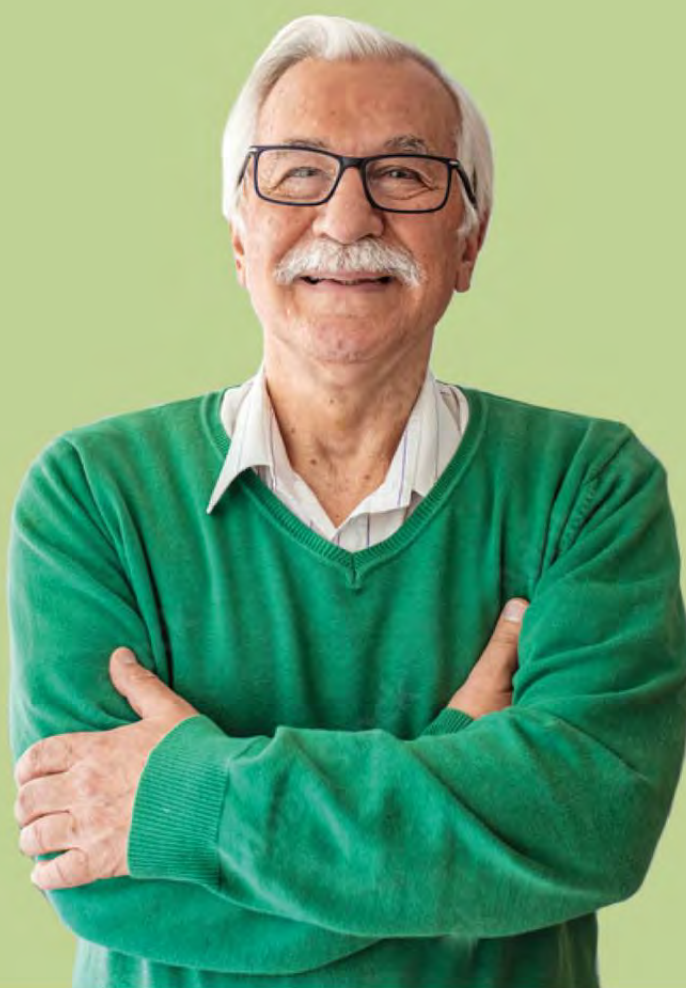


men heerse erf

De buurt van (n)u!



Participatieplan
Menheerse Erf

Rotterdam, december 2022

Inleiding

Vanaf het eerste moment dat de eerste berichten over de aankoop van het plangebied in lokale media verschenen, stromen er enthousiaste reacties binnen. Echtparen van eind 60 die zich alvast willen inschrijven, zonder te weten wat er precies komt. Makelaars die wijzen op het gebrek aan huisvesting voor starters uit de buurt en levensloopbestendige woningen. Een drietal leden van een lokaal bewonersinitiatief (Werkgroep Hof van Flakkee) die aangaven op zoek te zijn naar levensloopbestendige woningen. Kortom, er is veel belangstelling en veel partijen die willen meedenken over de ontwikkeling van Menheerse Erf.

Om partijen en omwonenden op een constructieve manier te betrekken bij de ontwikkeling wordt in samenwerking met de gemeente een participatieplan opgesteld. De participatie bestaat uit verschillende rondes welke diverse onderwerpen behandelen. Op 31 december 2022 neemt HD het eerste kavel af waarna een eerste informatieavond rond februari 2023 wordt georganiseerd.

Met dit participatieplan willen wij ook een bijdrage leveren aan een klimaatkrachtig Goeree-Overflakkee. Menheerse Erf wordt namelijk op een duurzame en circulaire manier ontwikkeld. Met dit initiatief wordt er aansluiting gevonden met het bredere initiatief van dit eiland.

HD Groep,
December 2022



Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
1. Gebiedsmarketing en participatie.....	4
2. Stakeholders.....	5
3. Participatie zorgpartijen.....	7
4. Participatie omwonenden.....	9
5. Participatie omliggende bedrijven	14
6. Participatie toekomstige bewoners	15
7. Planning.....	19
8. Bijlagen.....	21

1. Gebiedsmarketing en participatie

Lokale betrokkenheid is belangrijk! Twee vormen hiervoor zijn gebiedsmarketing en participatie welke elkaar aanvullen.

Bij gebiedsmarketing wordt ingezet op het bekendmaken van de plannen in de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door middel van berichtgeving in lokale pers, een bouwboard en/of flyers bij lokale winkels of verspreiding via huis-aan-huis. Participatie is de vorm waarbij directer contact is met personen en partijen, hierbij kunnen zij input geven op de plannen. Het doel van beide onderdelen is de verbinding leggen tussen de gebruikers en openbare ruimtes, waarbij de gebruiker de belangrijkste rol heeft (placemaking).

Het participatietraject valt binnen de kaders en randvoorwaarden welke zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan. Hierin zijn de ruimtelijke uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling in opgenomen.

Voor beide onderdelen worden diverse evenementen georganiseerd. De evenementen voor participatie worden in dit document verder toegelicht.

2. Stakeholders

Bij het plangebied zijn diverse partijen die betrokken worden in het participatietraject en een rol hebben in de gebiedsmarketing. Hieronder is een beknopt overzicht weergegeven van de stakeholders in het plangebied.



Direct omwonenden

Voor de directe omwonende worden afzonderlijke bewonersavonden georganiseerd. Zo is er aandacht voor hun specifieke belangen, zoals het veranderde uitzicht en de te wijzigen verkeerssituatie tijdens en na de bouw. Daarnaast kunnen de directe omwonende participeren en aangeven wat zij in hun directe omgeving missen. Wanneer de ideeën overeenstemmen met de doelstellingen van het plangebied of deze versterken, zal worden getracht ze in te passen in het ontwerp.

Potentiële toekomstige bewoners

Naarmate de planvorming vordert, worden ook steeds meer (potentiële) toekomstige bewoners voor de reguliere woningen bij het proces betrokken. Ook zij krijgen de ruimte om ideeën aan te dragen voor een prettig woon- en leefklimaat in het plangebied. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan door de (potentiële) toekomstige bewoners uit te nodigen voor een participatieavond waarbij zij kunnen participeren over de groene buitenruimtes. Momenteel heeft de werkgroep Hof van Flakkee aangegeven potentieel geïnteresseerd te zijn in de ontwikkeling. Zij worden nu al betrokken bij de planvorming. Naarmate er meer geïnteresseerden zijn, wordt de grootte van deze sessies op gepaste wijze uitgebreid.

Droogschuur – Gebroeders Both

De droogschuur van de gebroeders Both is gelegen in het plangebied en kent een cultuurhistorische waarde en blijft in eigendom van de gebroeders Both. Het is belangrijk dat deze waarde behouden blijft na het ontwikkelen van Menheerse Erf. Het stedenbouwkundig plan wordt zo ingericht dat de droogschuur integreert en betrokken wordt in de planvorming. De gebroeders Both worden voor verschillende participatiemomenten uitgenodigd. Hierbij kunnen zij actief deelnemen en zien hoe de uienshuur een passende vorm krijgt in het plangebied.

Lokale partijen

Ook lokale partijen worden betrokken bij de ontwikkeling van het plangebied. Participatie met deze partijen gebeurt afwisselend op individuele basis of in collectieve vorm. De aanpak verschilt per partij, zodat steeds de goede balans kan worden gezocht tussen de omgang met vertrouwelijke informatie en het onderzoeken van potentiële samenwerkingen.

3. Participatie zorgpartijen

HD Groep zet graag in op het betrekken van zoveel mogelijk lokale partijen in het Menheerse Erf. Zo ook voor de zorgpartijen. Er worden met de lokale zorgpartijen allereerst kennismakende gesprekken gevoerd: “Waar zit jullie kracht? Hoe geven jullie meerwaarde aan de invulling van dit plangebied?” Na deze kennismakingsgesprekken bepaalt HD welke zorgpartijen eventueel een invulling kunnen krijgen in het plangebied. Met deze partijen worden brainstormsessies ingepland waarbij de volgende onderwerpen ter sprake komen:

- Levering & diensten
- Behoefte cliënten
- Ruimtelijke behoefte
- Financiële mogelijkheden
- Toegankelijkheid
- Samenwerking

Levering & diensten

Hoe zien jullie invulling in ons plan?

Wanneer leveren jullie diensten?

Wat voor diensten leveren jullie?

Behoefte cliënten

*Welke opvallende behoeftes zien
jullie terug?*

*Welke culturele aspecten zijn van
belang?*

Ruimtelijke behoefte

Hebben jullie een ruimte nu?

*Zijn jullie tevreden met de huidige
locatie?*

*Wat voor ruimtes hebben jullie
nodig?*

Financiële mogelijkheden

*Als jullie een ruimte willen, wat is er dan
financieel mogelijk? Huur/koop?*

Toegankelijkheid

Hoe komt jullie personeel?

*Speciale aanpassingen woningen en/of
buitenruimtes?*

Samenwerking

Wie?

Waarom?

Hoe?

Praktische vormgeving

Genodigden:	Lokale zorgpartijen (HomeInstead, CuraMare, Huisartsenpraktijk Westplaat, Polderhuus, SjaloomZorg)
Locatie:	Middelharnis (exacte locatie later te bepalen)
Doel:	Toegevoegde waarde bepalen van de lokale zorgpartijen in het plangebied en daarna mogelijkheden onderzoeken hoe deze ingepast kunnen worden
Verwerkingswijze:	De uitkomsten uit de brainstorm worden gevisualiseerd, hierdoor kan de haalbaarheid nog beter inzichtelijk worden gemaakt.
Wijze van terugkoppeling:	Met behulp van de gevisualiseerde uitkomst wordt de haalbaarheid besproken met de zorgpartijen. Dit betreft meerdere vormen van haalbaarheid, niet enkel financiële haalbaarheid. Afhankelijk van de uitkomst wordt in de terugkoppeling ook gewerkt aan aanpassingen of verfijning van de woon- en huisvestingswensen. De terugkoppeling is dus een zelfstandige participatiesessie.

4. Participatie omwonenden

Om de direct omwonenden zo goed mogelijk te informeren worden er afzonderlijke bewonersavonden georganiseerd. Op deze manier is er specifieke aandacht voor hun belangen en krijgen zij de kans hun vragen te stellen over onduidelijkheden en/of veranderingen. De bewonersavonden bestaan uit verschillende rondes waarbij elke sessie haar eigen onderwerp heeft.

- Wonen, welzijn, zorg en duurzaamheid
 - o Wonen: het aanbod van wonen varieert in prijs, kwaliteit en type: een mix van appartementen en grondgebonden woningen waaraan nu en in de toekomstige markt behoefte is.
 - o Welzijn: Menheerse Erf biedt een tussenvariant van regulier wonen en zorg. Mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen met een steuntje in de rug.
 - o Zorg: de zorggebouwen bieden een veilige omgeving voor de 24-uurs zorggebouwen. In de woonzorgvoorzieningen wordt gericht opdat bewoners het leven dat ze gewend zijn zo veel mogelijk kunnen voortzetten.
 - o Duurzaamheid: de locatie wordt zowel in technische als sociaal-maatschappelijke opzicht duurzaam ingericht. Zowel de openbare ruimte als de bebouwing moet lang meegaan en flexibel meebewegen met de wensen van bewoners.
- Voorzieningen en behoeftes
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Nader in te vullen onderwerpen

De website van het Menheerse Erf is inmiddels online. Geïnteresseerden kunnen zich abonneren op de nieuwsbrief om zo op de hoogte te blijven van de planontwikkeling. Daarnaast komt er voor de omwonenden een vragenlijst (zie bijlage voor het concept) beschikbaar. Hierin kunnen zij aangeven wat ze missen in hun directe omgeving en wat kenmerkend is voor Middelharnis. Deze uitkomsten kunnen worden meegenomen als input voor de informatieavonden (zie 4.2)

4.1 Wonen, welzijn, zorg en duurzaamheid

De direct omwonenden zullen veranderingen in hun omgeving doormaken tijdens en na de realisatie van Menheerse Erf. Hun uitzicht alsook verkeersontsluitingen veranderen. Om de direct omwonenden zo goed mogelijk te informeren, wordt een informatieavond georganiseerd. De informatieavond kent verschillende thema's:

- Wonen
- Welzijn
- Zorg
- Duurzaamheid
- Mobiliteit en verkeersafwikkeling

HD licht samen met de gemeente in een plenaire sessie de invulling van het programma wonen, welzijn, zorg, duurzaamheid, mobiliteit en verkeersafwikkeling toe om vervolgens de omwonenden na te laten denken over het programma. Omwonenden kunnen rondlopen en ideeën en/of gedachte met post it's bij de thema's plakken. Als de ideeën overeenstemmen met de doelstelling van het plangebied of deze versterken, wordt getracht ze in te passen in de ontwikkeling.

Wonen

Bij wonen denk ik aan ...

Rijwoningen

Appartementen

Welzijn

Bij welzijn denk ik aan ...

Eenzaamheid tegen gaan

...

*Mijn buren
helpen*

Zorg

Bij zorg denk ik aan ...

...

Het verzorgingstehuis

...

Duurzaamheid

Bij duurzaamheid denk ik aan ...

Groene daken

...

Geen gas

Praktische vormgeving

Genodigden: Direct omwonenden plangebied. Ook worden de lokale partijen uitgenodigd, zodat er een dialoog kan ontstaan tussen bewoners en lokale partijen.



Locatie: Middelharnis (exacte locatie later te bepalen, wellicht gemeentehuis)

Doel: Omwonenden informeren over de planontwikkeling en zorgen en kansen ophalen.

Verwerkingwijze: De uitkomsten uit de rondloop worden gevisualiseerd, hierdoor kunnen ideeën getoetst worden aan de doelstellingen van het plangebied.

Wijze van terugkoppeling: Indien de ideeën passen bij de doelstellingen worden ze meegenomen in de ontwikkeling. Bij de volgende bewonersavond worden deze verwerkte ideeën gepresenteerd.

4.2 Huidige openbare buitenruimte en toekomstige behoeftes in openbare ruimte

Het is belangrijk dat Menheerse Erf inspeelt op de (toekomstige) behoeftes van haar inwoners. Op deze manier wordt het plangebied een aanvulling op de al bestaande voorraden van Middelharnis en speelt het in op de toekomst. Via rondetafelgesprekken worden de huidige openbare ruimtes en toekomstige behoeftes in de openbare ruimtes in beeld gebracht. De rondetafelgesprekken gaan over verschillende onderwerpen.

- Huidige openbare buitenruimtes
- Toekomstige behoeftes in openbare buitenruimtes

Er wordt begonnen met een plenaire sessie waarbij er een terugkoppeling wordt gegeven van de voorgaande participatieronde.

Huidige openbare buitenruimte van Middelharnis

In Middelharnis zijn voldoende ... aanwezig

Zitplekken

Speelplekken

Honden uitlaatplekken

In Middelharnis mis ik ...

Een plek om samen

te komen voor

activiteiten

Aantrekkelijke

wandelroutes

Een plek om te

hobbyen

Toekomstige behoeftes in openbare buitenruimte van Menheerse Erf

In de toekomst zie ik mijzelf graag wonen ...

Op een plek met een

gezamenlijke

collectieve tuin

Op een plek waar

gezamenlijk

getuinierd wordt

In een groene

omgeving

In het plangebied zie ik graag terug ...

Veilige speelplekken voor

jonge kinderen waar zij

kunnen spelen zonder

constant toezicht

Een toegankelijke

plek waar ik met mijn

rollator kan lopen

Collectieve

binnenruimte

Praktische vormgeving

Genodigden:

Omwonenden plangebied



Locatie:

Middelharnis (exacte locatie later te bepalen)

Doel:

De huidige en toekomstige behoeftes van de omwonenden van de openbare ruimte in kaart brengen

Verwerkwingswijze:

De uitkomsten van de rondetafelgesprekken worden gevisualiseerd. Op deze manier kan gezien worden of Menheerse Erf inspeelt op de voorzieningen en behoeftes alsook het missen van specifieke elementen.

Wijze van terugkoppeling:

Indien missende ideeën passen bij de doelstellingen worden ze meegenomen in de ontwikkeling. Bij de volgende bewonersavond worden deze verwerkte ideeën gepresenteerd.

5. Participatie omliggende bedrijven, organisaties en stichtingen

De naastgelegen bedrijven worden betrokken in het participatietraject via informerende bijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten worden de plannen gepresenteerd door HD waarna er een gesprek ontstaat met de omliggende bedrijven. De volgende onderwerpen staan hierbij centraal:

- Input van lokale kennis
- Belangen van de bedrijven
- Wat kunnen jullie betekenen in Menheerse Erf

Praktische vormgeving

Genodigden:	Omliggende bedrijven plangebied (Jumbo, Tieleman Keukens, Schipper Accountants, Sionkerk)
Locatie:	Middelharnis (exacte locatie later te bepalen)
Doel:	Omliggende bedrijven, organisaties en stichtingen informeren over de planontwikkeling en zorgen en kansen ophalen.
Verwerkingswijze:	De uitkomsten uit de gesprekken worden getracht meegenomen in de planvorming. Er wordt hierbij gekeken of er versterkende samenwerkingen tot stand kunnen komen voor Menheerse Erf.
Wijze van terugkoppeling:	Tussentijdse gesprekken met de omliggende bedrijven waarbij zij op de hoogte worden gehouden van de planontwikkeling. De eventuele samenwerkingen worden tijdens deze gesprekken verder toegelicht.

6. Participatie toekomstige bewoners

Toekomstige bewoners is een doelgroep waar vaak pas later in het ontwikkelproces mee kan worden geparticipeerd. De oorzaak hiervan is dat deze doelgroep (vaak) pas wordt aangetrokken nadat er enigszins concreet is gecommuniceerd wat het eindproduct is.

Bij dit project wordt de toekomstige bewoners eerder betrokken. Hier is de kans om al in een vroeg stadium met potentiële toekomstige bewoners in gesprek te gaan. Zodoende wordt het participatietraject voor toekomstige bewoners ook nu opgestart, waarbij het traject zich eerst focust op de werkgroep Hof van Flakkee en later wordt uitgebreid met andere potentiële toekomstige bewoners.

Wergroep Hof van Flakkee

De werkgroep Hof van Flakkee betreft een groep van lokale bewoners die in een toekomstbestendige wijk willen wonen, waar nabuurschap erg belangrijk is. Dit sluit goed aan bij de visie voor het Menheerse Erf. Zodoende zijn er al vroeg in het ontwikkelproces contacten gelegd met de werkgroep Hof van Flakkee en kan de participatie met deze werkgroep ook al vroeg starten. Verderop in dit hoofdstuk is de opzet voor de eerste en tweede participatieronde met de werkgroep weergegeven, de denktanks.

- Denktank woning en woonomgeving
- Denktank services, diensten en activiteiten

Overige toekomstige bewoners

Naarmate de woonproducten concreter worden, kunnen er meer toekomstige bewoners worden aangetrokken. Zeker wanneer verkoopfase start komt er duidelijk zicht op de potentiële toekomstige bewoners.

Ook met de potentiële toekomstige bewoners wordt participatie georganiseerd. Dit kan op verschillende wijze, bijvoorbeeld door enquêtes over woonwensen of door fysieke participatiesessies over de binnengebieden van het Menheerse Erf. Omdat participatieplannen het beste functioneren wanneer zij aansluiten op de actualiteit (denk hierbij aan seizoensgebonden vormgeving), zijn deze sessies nog niet uitgewerkt. Hier wordt te zijner tijd invulling aan gegeven, in overleg met de Gemeente Goeree Overflakkee.

6.1 Denktank woning en woonomgeving

De werkgroep Hof van Flakkee is al langere tijd op zoek naar een geschikte woonlocatie. De leden van de werkgroep komen ook uit de omgeving van Middelharnis. Om de lokale woonbehoefte en de woonbehoefte van de specifieke leden in kaart te brengen zal er een denktank worden georganiseerd.

De denktank gaat over verschillende onderwerpen:

- Functionele behoeftes;
- Ruimtelijke behoeftes;
- Technische behoeftes;
- Financiële mogelijkheden;

1. Functionele behoeftes

Mijn woonomgeving moet geschikt zijn voor de volgende functies:

Slapen

...

Koken

2. Ruimtelijke behoeftes

Mijn woonomgeving moet over de volgende ruimtes beschikken:

Slaapkamer

...

3. Technische behoeftes

Mijn woonomgeving moet beschikken over de volgende technische voorzieningen:

*Oplaadplek elektrische
fiets*

...

4. Financiële mogelijkheden

Voor mijn woonomgeving heb ik de volgende financiële mogelijkheden:

*Koopwoning in het
middensegment*

...

Praktische vormgeving

Genodigden:	Alle leden van de werkgroep Hof van Flakkee
Locatie:	Middelharnis (exacte locatie later te bepalen)
Doel:	Hof van Flakkee informeren over de planontwikkeling en zorgen en kansen ophalen. Daarna mogelijkheden onderzoeken hoe deze ingepast kunnen worden
Verwerkingswijze:	De uitkomsten uit de brainstorm worden gevisualiseerd, hierdoor kan de haalbaarheid nog beter inzichtelijk worden gemaakt.
Wijze van terugkoppeling:	Met behulp van de gevisualiseerde uitkomst wordt de haalbaarheid besproken met de leden van de werkgroep. Dit betreft meerdere vormen van haalbaarheid, niet enkel financiële haalbaarheid. Afhankelijk van de uitkomst

wordt in de terugkoppeling ook gewerkt aan aanpassingen of verfijning van de woonwensen. De terugkoppeling is dus een zelfstandige participatiesessie.

6.2 Denktank services, diensten en activiteiten

De werkgroep Hof van Flakkee heeft actieve, lokaal bekende en betrokken leden. Door hun actieve zoektocht kunnen zij wellicht input leveren op gewenste service, diensten en activiteiten op het Menheerse Erf. Ook hiervoor wordt een denktank georganiseerd.

De denktank zal over verschillende onderwerpen gaan:

- Service en diensten;
- Activiteiten;
- Begeleiding en organisatie;
- Bijbehorende ruimtelijke vormgeving;

1. Service en diensten

Aan welke service en diensten is wellicht behoefte op het Menheerse Erf:

Thuiszorg

...

2. Activiteiten

Aan welke activiteiten is wellicht behoefte op het Menheerse Erf:

Wandelen

...

...

3. Begeleiding en organisatie

Hoe denkt u over de begeleiding en organisatie van de hiervoor genoemde services, diensten en activiteiten?

*Lokale partijen,
namelijk: ...*

Vrijwilligers

4. Ruimtelijke vormgeving

Wat is er nodig voor de/ aan bijbehorende ruimtelijke vormgeving?

*Rollatorvriendelijke
wandelpaden*

...

Praktische vormgeving

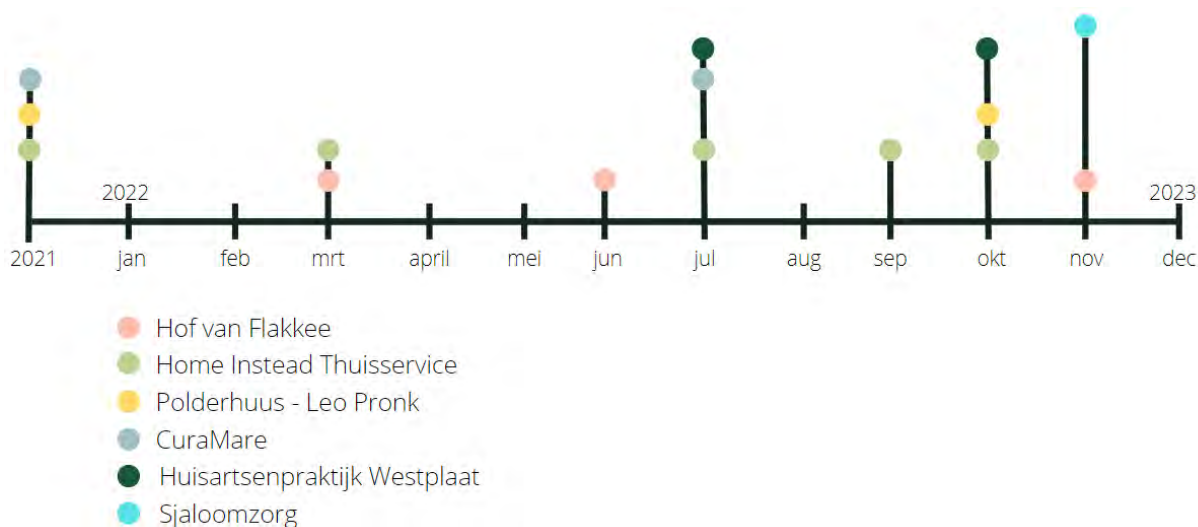
Genodigden:	Alle leden van de werkgroep Hof van Flakkee + gemeente
Locatie:	Middelharnis (exacte locatie later te bepalen)
Doel:	Bij Hof van Flakkee informatie ophalen over gewenste service, diensten en activiteiten op het Menheerse Erf
Verwerkingswijze:	De uitkomsten uit de brainstorm worden gevisualiseerd in een mindmap. Per onderdeel wordt door de ontwikkelaar gekeken of de ontwerpers of lokale partijen feedback kunnen geven op de haalbaarheid van de ideeën.
Wijze van terugkoppeling:	Na een haalbaarheidstoets door de ingeschakelde partijen van de ontwikkelaar, worden de uitkomsten teruggekoppeld aan de werkgroep. Afhankelijk van de uitkomsten wordt deze terugkoppeling los van of samen met de terugkoppeling van de eerste denktank gedaan.

7. Planning

Onderstaand is een globale planning weergegeven van de participatietrajecten. Het betreft een globale planning welke afhankelijk is van de producten die opgeleverd worden voor de ontwikkeling. Er kan dus afgeweken worden van de in de planning benoemde tijd.

Zorgpartijen

Het participatietraject met de zorgpartijen loopt gedurende de planontwikkeling door. HD heeft het participatietraject met enkele lokale partijen al opgestart.



Omwonenden

Het traject met de omwonenden bestaat uit nu twee ingeplande bijeenkomst. In de toekomst worden dit meer bijeenkomsten. Deze invulling en het tijdsbestek hiervan zijn nader te bepalen.



Omliggende bedrijven, organisaties en stichtingen

De omliggende bedrijven, organisaties en stichtingen krijgen via een separaat participatietraject informatie over de invulling van het plangebied.



Toekomstige bewoners

Bij de toekomstige bewoners wordt het participatietraject gestart met de Werkgroep Hof van Flakkee. In een later stadium worden overige toekomstige bewoners betrokken. De invulling en het tijdsbestek hiervan zijn nader te bepalen.



8. Bijlagen

8.1 Bijlage 1 – Concept enquête website

Menheerse Erf wordt de buurt van (n)u. We willen ook echt dat deze plek een meerwaarde gaat bieden. Daarom willen u graag de ruimte bieden om uw vragen, verwachtingen, behoeften en belangen te delen. Op deze manier kunnen wij ervoor zorgen dat wij dit prachtige project kunnen ontwikkelen en uw mening kunnen meenemen in de planvorming. Alvast bedankt voor het invullen van deze vragenlijst.

Vraag 1

Welke vragen en/of observaties roept het plan van Menheerse Erf bij u op?

Vraag 2

Welke normen en waarden horen bij deze plek?

Vraag 3

Wat is uw betrokkenheid met het gebied?

Vraag 4

Wat vindt u belangrijk om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van Menheerse Erf?

Vraag 5

Wilt u verder betrokken worden bij het participatieproces?

Vraag 6

Heeft u nog een andere dringende vraag die nog niet aan bod is gekomen?

Vervolgens een aantal thema vragen:

Wonen - vraag 1

Ziet u hier uzelf wonen?

Wonen - vraag 2

Welk type woning mist u in Middelharnis?

- ☐ Appartement
- ☐ Eengezinswoning
- ☐ Levensloopbestendige woning
- ☐ Aanleunwoning

Zorg – vraag 1

Aan welke zorg is behoefte in Middelharnis?

Openbare ruimte - vraag 1

Wat zou je graag willen terugzien in de openbare ruimte bij Menheerse Erf?

Meedenken - vraag 1

Wil je specifiek meedenken over de buitenruimtes of de woningen?

Ik ga akkoord met de opslag en verwerking van de door mij ingevulde gegevens door deze website *
