



Participatieproces 't Zigt & de Zaaier

Het proces om te komen tot een ontwikkelaar voor de voormalige schoollocatie

Datum:

8 juli 2024

Inhoud

1. Aanpak ontwikkeling Zigt en Zaaier	3
Inleiding project	3
Participatie	3
Doel	4
Rol van de gemeente	4
Ambitieniveau participatie	4
Stakeholdersanalyse / participanten	5
Kaders en voorwaarden	5
Mijlpalen besluitvorming	5
Participatievormen, participatievragen en werkvormen	6
Resultaten en verankering	7
Communicatie	7
Resultaten	7
2. Resultaten participatietraject	8
Bijlagen	9



1. Aanpak ontwikkeling Zigt en Zaaier

Inleiding project

Beide scholen 't Zigt en de Zaaier zijn in het voorjaar van 2023 overgegaan naar het nieuwe Kindcentrum West. De oude schoolgebouwen worden gesloopt. In 2021 is deze locatie gepresenteerd als mogelijke woningbouwlocatie. Dat is nader onderzocht en omwonenden hebben de gelegenheid gehad hun suggesties te doen.

Uitgangspunt is dat hier 12 halfvrijstaande koopwoningen gebouwd worden. De gemeente gaat samen met (toekomstige) bewoners en omwonenden het plan vormgeven. Op welke manier dit ingericht gaat worden, wordt verder in dit participatieplan uitgewerkt.

Participatie

Bij de ontwikkeling op deze locatie, is het belangrijk dat niet alleen de gemeente een inbreng heeft, maar dat de inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden ook onderdeel uitmaken van het proces. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking en in deze nieuwe wet wordt hier (nog) meer de aandacht op gelegd dan onder de huidige wetgeving. Participatie krijgt een nog grotere rol bij het opstellen van beleid. In de Omgevingswet wordt onder de participatie verstaan:

Participatiebeleid

Op het moment van schrijven (juli 2023) heeft de gemeenteraad van Eemsdelta de nieuwe beleidsnotitie participatie vastgesteld "Samenwerken in en aan Eemsdelta".

*"Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden
(burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere
overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project
of activiteit".*

In deze notitie is uitvoering gegeven aan de visie van de gemeenteraad op communicatie en participatie en wordt duidelijkheid gegeven aan hoe inwoners meer betrokken dienen te worden bij het maken van plannen. Daarnaast is een aanvulling in het kader van de Omgevingswet vastgesteld door het college. Deze wordt in de raadsvergadering van september 2023 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Deze aanvulling zal in werking treden als de Omgevingswet inwerking treedt.

Het vroegtijdig betrekken van inwoners, bedrijven en organisaties, wordt door de Omgevingswet, maar ook door een andere nieuwe wet "Versterking participatie op decentraal niveau" voorgeschreven. De gemeente geeft in haar beleidsnotitie echter aan dat er wordt ingezet op het verbeteren van participatie "omdat we dat graag willen en niet omdat het wettelijk verplicht wordt".¹

¹ Beschreven in het participatiebeleid van de gemeente Eemsdelta

Het is belangrijk om een goede afweging te maken over het niveau van participatie in het vraagstuk. De mate van participatie wordt vaak omschreven door middel van een participatieladder. Uit het beleid van de gemeente, komen de onderstaande verschillende vormen / treden op de ladder naar voren.

- Zelf doen: eigen plan maken en uitvoeren
- Meebeslissen: samenwerken met initiatiefnemer een proces opstarten en doorlopen
- Meewerken: meewerken met initiatiefnemer aan een plan
- Adviseren: initiatiefnemer wil graag advies over een plan
- Raadplegen: initiatiefnemer wil graag weten wat een ieder vindt van een plan
- Informeren: initiatiefnemer informeert over een plan

Doel

Met het participatieproces willen we gedragen selectiecriteria voor de ontwikkelaar opstellen (voorzien van regels en kaders). Door hier samen over na te denken en aan te geven waar behoefte aan is in de wijk, worden deze criteria een gezamenlijk product. Deze worden door leden van de BVZ (Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt), omwonenden en de gemeente opgesteld en daarmee wordt het een gezamenlijk basis waarop de ontwikkelaar een plan kan maken voor de locatie. In dit proces bevinden we ons in de startfase op de trede van meewerken / meebeslissen.

Rol van de gemeente

De rol van de gemeente in dit proces is samen met de BVZ, omwonenden en eventueel andere stakeholders, de criteria opstellen voor de selectie van de ontwikkelaar en later het ontwerp van het gebied en de woningen. De nadruk ligt op samen en er is sprake van een samenwerkende gemeente. De input, kennis en kunde komt vanuit de inwoners en vanuit de gemeente zelf. De gemeente wil graag gebruik maken van de kennis en kunde die aanwezig is binnen de gemeente, want wie weet nu beter hoe iets werkt of wat belangrijk is voor een wijk (gezamenlijke waarde) dan de inwoners of gebruikers zelf?

De criteria die voortkomen uit dit proces, worden meegegeven aan een ontwikkelaar die het plan verder uit kan werken. Dit plan wordt dan vervolgens weer voorgelegd aan een beoordelingscommissie, die bestaat uit de participatiegroep, stedenbouw en bijvoorbeeld verkeer / BOR.

Ambitieniveau participatie

Om gezamenlijk tot de criteria te komen die aan een ontwikkelaar meegegeven kunnen worden, is het van belang dat in het proces duidelijk is wat de rol is van ieder. In het proces van opstellen zijn er meerdere treden van de ladder aan de orde. De hoofdtrede van het participatieproces zal 'meebeslissen' zijn en er zal aan het einde sprake zijn van 'adviseren'.

Stakeholdersanalyse / participanten

Om inzicht te krijgen op participatie zich moet richten, kortom wie onderdeel uit moet maken van het proces, is het opstellen van een stakeholdersanalyse erg handig. Bij het opstellen van een nieuwe standsnota, zijn de onderstaande stakeholders belangrijk.

- Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt;
- Omwonenden
 - Gezinnen met jonge kinderen
 - Starters
 - Jeugd onder de 18
 - Jeugd boven de 18
 - Gezinnen
 - 65 plus
 - Dorps- en wijkbelangen: Fivelmonde, Fivelzigt

Naast deze stakeholders zijn ook interne adviseurs van belang en niet te vergeten het bestuur.

- Experts ruimtelijke kwaliteit
- Gebiedsregisseur
- Beleidsadviseurs op verschillende terreinen (BOR, GO, RO etc).
- College
- Gemeenteraad

Voor de start van het proces is overleg geweest met BVZ over de aanpak die beschreven wordt in dit document. Namens BVZ komen twee personen in de beoordelingscommissie (fase 1). Daarnaast zullen ook twee omwonenden gevraagd worden om deel te nemen. Dit vormt samen de commissie om te komen tot een ontwikkelaar.

Kaders en voorwaarden

Binnen het participatieproces hebben alle participanten te maken met kaders en voorwaarden. hierop wordt onderstaand kort ingegaan.

- Juridische kaders: na vaststelling worden de selectiecriteria voorgelegd aan een ontwikkelaar(s) en zullen deze als basis dienen voor de plannen;
- Politiek-bestuurlijke kaders: de bestuurders dienen goed meegenomen te worden in het proces van het opstellen van criteria en de gehele ontwikkeling op de locatie;
- Inhoudelijke kaders:
- Financiële- en capaciteitskaders: binnen het project zal een deel van het budget vrijgemaakt moeten worden voor het participatieproces.

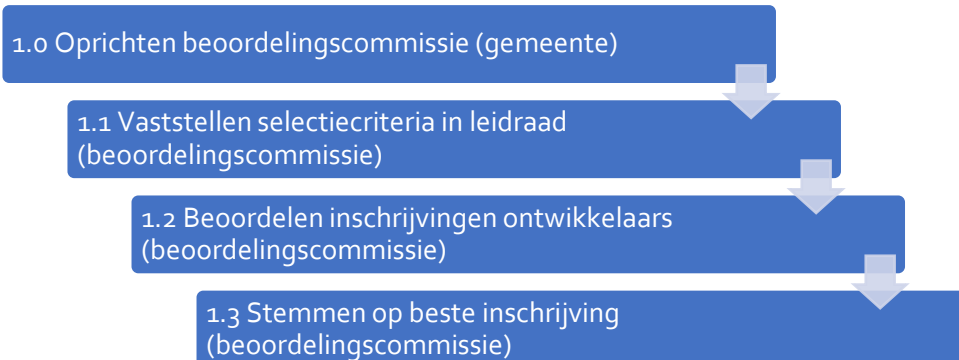
Randvoorwaarden: er dient bij start duidelijkheid gegeven te worden aan alle participanten welke rol ze hebben en waar wel en waar geen invloed op is in het proces. Daarbij wordt ook duidelijk aangegeven dat mee doen aan dit proces niet betekent dat alles overgenomen gaat worden wat aangegeven wordt. Er wordt geprobeerd om tijdens en aan het einde van het proces gezamenlijk tot overeenstemming te komen over de criteria waar een ieder zich (redelijk) in kan vinden.

Mijlpalen besluitvorming

De wens is om in september 2023 te starten met het opstellen van de criteria. De planning is dat eind 2025 de woningen opgeleverd worden.

Fase 1: Selecteren ontwikkelaar (sept/okt 2023)

De eerste fase heeft als doel om een ontwikkelaar te selecteren die het gebied gaat ontwikkelen.



- 1.1 Om te komen tot een geschikte ontwikkelaar worden eerst de selectiecriteria opgesteld waar aan de toekomstige ontwikkelaar beoordeeld wordt. Dit gebeurt in samenspraak met de beoordelingscommissie. Vanuit bijeenkomsten met omwonenden en belangstellenden is er al veel informatie opgehaald. Op basis van daarvan gaat de gemeente de concept-leidraad opstellen.
Er komt 1 bijeenkomst om de inhoud van de leidraad vast te stellen.
- 1.2 De deelnemers in de beoordelingscommissie beoordelen afzonderlijk van elkaar de inschrijvingen van de ontwikkelaars. Ze toetsen op de invulling/beantwoording op/van de criteria.
- 1.3 Vervolgens stemmen de 3 partijen in de commissie op het beste plan. Welke ontwikkelaar volgens hen het beste invulling heeft gegeven op de gevraagde criteria.

Fase 2: Ontwikkelaar maakt een plan

In de tweede fase gaat de geselecteerde ontwikkelaar aan de slag om het plan verder uit te werken tot woningen die in de verkoop kunnen. Dat doet hij aan de hand van de gestelde criteria uit de selectieleidraad. In deze fase is het een vereiste dat hij de participatie van belangstellenden en omwonenden in stand houdt en waar nodig uitbreidt, zodat het eindproduct goed aansluit op de wensen van de voornaamste doelgroep (eigenaren uit de Zandplatenbuurt).

Participatievormen, participatievragen en werkvormen

Om alle stakeholders op een juiste manier te betrekken bij het proces en een stem te kunnen geven, is het belangrijk dat er aandacht is voor de verschillen tussen de stakeholders. Niet alleen in de informatie die we graag ophalen bij de stakeholders, maar ook de manier van betrekken en op welk tijdstip nodig je ze uit, hoe communiceer je met de verschillende stakeholders. Hierbij zijn verschillende werkvormen te bedenken.

Belangrijk hierbij is om hier ruimte voor op te nemen in de planning van het totale proces. Alle input moet verwerkt kunnen worden en er moet aangegeven worden wat er met de input gedaan is. De werkvorm moet ook goed passen bij de stakeholders, jongeren komen niet snel af op een inloopbijeenkomst, maar zullen misschien wel enthousiast zijn op een online iets of iets met een wedstrijdelement erin.

Werkvormen + tijdstippen

De werkvormen moet nog verder over nagedacht worden en worden uitgewerkt.

Resultaten en verankering

Er moet duidelijk aangegeven worden hoe er met de resultaten omgegaan wordt. Wat wordt of kan wel worden verwerkt en wat niet. Wie bepaald wat? Als iets niet verwerkt kan worden, dan moet dit ook aangegeven worden aan de participanten. Meedoen betekent niet automatisch dat het overgenomen wordt.

Communicatie

Nader in te vullen, ook af te stemmen met communicatieadviseur.

Organisatie

In het plan van aanpak dient duidelijk opgenomen te worden wie waar verantwoordelijk voor is. Wat de planning is, wie er onderdeel vanuit maken, wat het budget is, wie ambtelijk en bestuurlijk verantwoordelijk is. Een projectleider welstandsbeleid zal waarschijnlijk het gehele traject begeleiden.

Resultaten

Het is belangrijk dat iedereen die deelgenomen heeft aan het participatieproces (alle stakeholders, maar ook intern) weet wat er gedaan is met de uitkomsten. Als zaken niet zijn overgenomen in het beleid, dan is het belangrijk om aan te geven waarom niet. Dit dient ook opgenomen te worden in het college- en raadsvoorstel. Het bestuur toetst of er in voldoende mate aan participatie heeft plaatsgevonden.

2. Resultaten participatietraject

Om tot een ontwikkelaar te komen, zijn er meerdere bijeenkomsten geweest. Hierbij waren de volgende partijen aanwezig:

- BVZ – [REDACTED];
- Omwonenden – [REDACTED];
- Gemeente – [REDACTED] (projectleider), [REDACTED] (Ruimtelijke Ontwikkeling – stedenbouw), [REDACTED] (Specht Architecten) en [REDACTED] (Ruimtelijke Ontwikkeling – gebiedsontwikkeling / participatie).

Deze betrokkenen vormden samen de selectiecommissie.

Bijeenkomsten

Tijdens de eerste bijeenkomst op 2 november 2023, zijn de betrokkenen bijgepraat over het planvoornemen en is de concept leidraad besproken. Wat willen we uitvragen aan de ontwikkelaars die zich in kunnen schrijven voor het plan Zigt en Zaaier. Na het overleg heeft de gemeente de leidraad waar een ieder zich in kon vinden, gepubliceerd en konden geïnteresseerde partijen zich aanmelden. Om een ontwikkelaar te kunnen kiezen, werd gevraagd om een concept kaveltekening op te stellen, de visie op participatie op te nemen, referentieprojecten te laten zien,

Ook is inzichtelijk gemaakt hoe de beoordelingsmethodiek ingestoken was. Alle partijen (BVZ, omwonenden en gemeente) hadden 1 stem. Om een gelijk beoordeelingsformulier opgesteld die een ieder heeft ingevuld, om zo gezamenlijk tot een eindoordeel te komen.

Ter voorbereiding op de tweede bijeenkomst, zijn de betrokkenen gevraagd om de beoordeelingsformulieren gezamenlijk voor te bereiden. Tijdens de tweede bijeenkomst op 19 december 2023 zijn deze bevindingen met elkaar gedeeld en is de totale beoordeelingsformulier ingevuld en een ontwikkelaar gekozen via de eerdere vastgelegde beoordeelingsmethodiek. De ontwikkelaar Zethoven – Hoornstra kwam als winnaar naar voren. De gemeente heeft daarna de ontwikkelaars die zich ingeschreven hadden namens de selectiecommissie op de hoogte gebracht van deze uitkomst.

Tijdens de laatste bijeenkomst in dit deel van het traject op 10 januari 2024, is het proces besproken met de betrokkenen en aangegeven hoe nu verder en zijn de betrokkenen bedankt voor deelname aan het proces. De betrokkenen gaven aan dat ze het erg leuk vonden om op deze wijze betrokken te zijn bij een dergelijke ontwikkeling. Eén van de deelnemers (omwonende) is tijdens het proces afgehaakt, omdat hij er toch een ander beeld bij het proces had.

De verslagen/uitkomsten van de bijeenkomsten zijn als bijlage bij dit participatieplan opgenomen.

Na het proces

Na het proces om te komen tot een ontwikkelaar, heeft de ontwikkelaar het participatieproces overgenomen van de gemeente. In de bijlage van dit participatieverslag zit het plan van Zethoven – Hoornstra met daarin het participatieplan rondom de ontwikkeling Zigt en Zaaier.

Bijlagen

1. Verslag bijeenkomst 2 november 2023
2. Leidraad definitief
3. Beoordeling Gersteland 1-3 - totaal
4. Plan [REDACTED] met participatieproces

Verslag

Datum	2 nov 2023
Aan	Beoordelingsgroep openbare selectie ontwikkelaar Gersteland 1 en 3 (Zigt en Zaaierlocatie)
CC	Buurtcommissie Fivelbuurt, de BVZ, wethouder RO gemeente Eemsdelta
Van	██████████ projectleider
Betreft	Verslag bijeenkomst 2 nov 2023

Bijlage – Presentatie 2 nov

Aanwezig:

██████████ (Beleidsadviseur ruimte en gebiedsontwikkeling)
██████████ (Beleidsadviseur ruimte en gebiedsontwikkeling)
██████████ (Projectleider gebiedsontwikkeling)
██████████ (namens de omwonenden)
██████████ (namens de omwonenden)
██████████ (namens de omwonenden)
██████████ (namens de BVZ)

Niet aanwezig:

██████████ (namens de BVZ)

Zaken die besproken zijn, aanvullend op de presentatie:

- De gemeente bedankt iedereen voor deelname in deze beoordelingscommissie en benoemd voor de duidelijkheid dat deelname in deze beoordelingscommissie niet betekent dat er een voorkeurspositie is in het verdere proces of straks bij de aankoop van een woning.
- Er is behoefte aan betaalbare woningen, voor alle inwoners in Delfzijl. Dit graag ook benoemen in de leidraad.
Dit wordt nog expliciet benoemd in de leidraad. Uiteraard binnen de uitgangspunten en voorwaarden van deze opgave.
- Er moet ruimte zijn voor diversiteit in de halfvrijstaande woningen. Als de linker helft van de kap een kleinere levensloopbestendige woning wil en de rechter helft een grotere gezinswoning, dat moet de leidraad daar ruimte voor bieden.
Dit wordt nog bijgewerkt in de leidraad.
- De mogelijkheid voor een rijtje van 3 of meer woningen is er niet. Die is heel duidelijk uitgesproken eerder op een informatiebijeenkomst door de omwonenden. Dat geldt ook voor vrijstaande woningen. Daar is wel plek voor in het ontwerp van de nieuwe wijk Delfzicht. Die gaat tegelijk in de verkoop met deze locatie.
- Het heeft ieders voorkeur om zo snel mogelijk de leidraad te publiceren, zodat we de planning van mei 2024 start verkoop kunnen halen. De gemeente streeft er naar in de week van 6 t/m 10 november de leidraad te publiceren. De ontwikkelaars hebben dan tot de week van kerst om hun plannen in te dienen. Dit wordt aangepast in de leidraad.
- Het heeft de voorkeur van iedereen om een iets meer uitgebreide scoremethodiek te gebruiken dan alleen 1 stem uitbrengen op het beste plan.

Dat is volgens de gemeente ook een vereiste binnen de Didam arrest. Er moet straks een beoordeling komen die goed onderbouwd en uitlegbaar aan de deelnemers is. De deelnemers in de beoordelingscommissie zal dan ook worden gevraagd om een onderbouwing op schrift per criterium. De gemeente komt nog met een format.

- Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan (op te stellen tijdens het ontwikkelproces samen met de ontwikkelaar) moet geen ruimte laten voor half afgebouwde opstallen. Als voorbeeld wordt genoemd de mogelijkheid dat kopers nu vast een fundering voor een garage plaatsen, maar de bouw tot in lengte van dagen uitstellen. De woningen moeten bij oplevering ook echt helemaal af zijn.
- We spreken af dat we de tweede week van januari weer bijeen komen om de plannen van de ontwikkelaars te beoordelen en ronden de bijeenkomst af.