



Participatieplan woningbouw

Nieuw-Rijngeest Zuid

Inleiding

De Universiteit Leiden wenst de betrokkenen en omwonenden te informeren en te raadplegen over de nieuwbouw ontwikkeling op de locatie Nieuw-Rijngeest Zuid in het Bio Science Park.

Universiteit Leiden hecht net als de gemeente Oegstgeest waarde aan een zorgvuldige participatie over de woningbouw. Daarom hebben de Universiteit en de gemeente in lijn met het participatiebeleid van de gemeente Oegstgeest gekozen voor een participatietraject waarbij bewoners en andere belanghebbenden op Nieuw-Rijngeest Zuid worden geraadpleegd over de inpassing van de woningbouw. Dat betekent dat de participatie niet gaat over de vraag of er woningbouw moet komen maar over de vraag: in hoeverre kan bij de beoogde ontwikkeling rekening worden gehouden met de wensen van de omgeving. Hoe gaat het eruit zien? Waar moet de gemeente/Universiteit rekening mee houden op die locatie? Voor welke doelgroepen wordt er gebouwd?

Aan de hand van het participatiebeleid is een eerste voorstel uitgewerkt over welke participatieruimte er is, de vorm, de planning en de doelgroep. Doordenken over wie er allemaal geïnformeerd moeten worden is een momentopname. Nieuwe betrokkenen kunnen ook op ons pad komen door de activiteiten die we ondernemen. We zullen ons dus regelmatig af moeten vragen of we nog wel met de juiste mensen en op het juiste moment bezig zijn en de kring van betrokkenen aangevuld of aangepast moet worden.

Dit document gaat in op de doelstellingen van de participatie en op de wijze waarop de participatie door de universiteit wordt vormgegeven.

Waarom samenwerken?

Doelstellingen:

- Met omgeving in gesprek over de voorgenomen tenderprocedure. Hierbij wordt de procedure in hoofdlijnen toegelicht en wordt het gesprek gevoerd over wat belangrijk wordt gevonden bij deze ontwikkelingen hoe dit in selectie- en gunningscriteria vertaald kan worden.
- Met omgeving in gesprek over de inrichting van de buitenruimte;
- Met omgeving in gesprek over hun ideeën, perspectieven, belangen of wensen voor dit gebied t.a.v. de woningbouwontwikkeling;

Het is mogelijk dat belanghebbenden uit de omgeving hun wensen, mening en ideeën op meerdere momenten in iedere planfase delen. Door tegenstrijdige belangen en wensen blijft een heldere afweging en regelmatige terugkoppeling over gemaakte keuzes noodzakelijk. De universiteit Leiden is initiatiefnemer en besluit of en hoe de inbreng invloed heeft op de verdere besluitvorming.



Hoe samenwerken?

Gezien bovenstaande zal het accent bij de participatie liggen op: *raadplegen*. Binnen deze trede uit de participatieladder worden participanten gevraagd hun mening, opvatting en/of visie op de verschillende onderwerpen te geven. Een trede lager (informereren) wordt gezien de opgave te beperkt gezien. Binnen die trede is het vrijwel onmogelijk input op te halen en te verwerken. Een trede hoger (consulteren) gaat uit van formelere rol van een eventuele klankbordgroep en/of workshops. Gezien het feit dat de publiekrechtelijke kaders reeds zijn vastgesteld en de universiteit niet de ambitie heeft daarbuiten te treden, wordt de trede 'consulteren' als een te zwaar middel gezien.

Om participatie te laten slagen, is het van belang de omgeving goed te informeren over het project en waarover geparticipeerd kan worden, zodat de verwachtingen helder zijn. Het is daarom van belang dat we uitleggen wat de ontwikkeling voor de omgeving in de praktijk betekent. Daarnaast is duidelijke en vindbare informatie over uitvoeringsplanning essentieel. Later in het proces zullen voorgestelde wijzigingen in het openbaar gebied concreet gemaakt worden.

Wat gaan we doen?

Er is een duidelijke fasering in de participatie aanwijsbaar. In de eerste fase is de universiteit als grondverkopende partij aan zet. Tot deze fase behoort de bestemmingsplanprocedure (nagenoeg afgerond) en de tenderprocedure. De tweede fase is het moment dat een ontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd wordt. Op dat moment zal de verantwoordelijkheid van participatie van universiteit naar ontwikkelaar schuiven. De universiteit neemt dan ook dit participatieplan mee in de voorgenomen tenderprocedure.

Concreet worden de volgende stappen genomen:

Fase 1: Universiteit aan zet

1. Stakeholdersanalyse: Inzichtelijk maken van de stakeholders en sleutelfiguren.
 - a. Volgend op de stakeholderanalyse is het voeren van één-op-één gesprekken met invloedrijke belanghebbenden. Voorbeelden hiervan is de woningcorporatie MeerWonen.
2. Participatieavond 1:
 - a. Presenteren van het Beeldkwaliteitsplan en hier een reactie op vragen.
 - b. Doornemen van de voorgenomen tenderprocedure inclusief onderwerpen waarop geselecteerd zal gaan worden
3. Participatieavond 2:
 - a. Presentatie definitief beeldkwaliteitsplan en wijze waarop opmerkingen/suggesties zijn verwerkt.
 - b. Terugkoppeling definitieve tenderstrategie en wijze waarop opmerkingen/suggesties zijn verwerkt.

Fase 2: Ontwikkelaar aan zet:

De stappen in deze fase worden samen met de nog te selecteren ontwikkelaar uitgebreid. In ieder geval worden onderstaande stappen genomen:

4. De geselecteerde ontwikkelaar organiseert samen met de universiteit Leiden en gemeente Oegstgeest een derde participatieavond .



- a. Het winnende consortium wordt voorgesteld aan de omgeving. Hierbij wordt het consortium gevraagd een doorkijk te geven in het proces, maar ook de wijze waarop zij de omgeving verder betrokken willen houden en wie optreedt als contactpersoon.
 - b. Het ingediende ontwerp wordt gepresenteerd en toegelicht.
 - c. De omgeving wordt gevraagd of en welke onderwerpen zij mee willen geven aan de ontwikkelaar voor verdere uitwerking.
5. Participatieavond 4: De ontwikkelaar presenteert het plan dat dient als basis voor het uitwerkingsplan.
6. Realisatie: de ontwikkelaar is in aanloop naar en na de oplevering verantwoordelijk voor de programmering en de verbinding van de gebouwen met de buitenruimte. Tevens zorgt de ontwikkelaar dat ook in deze fase woningcorporatie MeerWonen, toekomstige bewoners, omwonenden, de gemeente Oegstgeest en de Universiteit tijdig geïnformeerd worden over de voortgang.

Om alle processtappen en ontwikkelingen helder te communiceren worden gedurende het proces digitale informatiebrochures/nieuwsbrieven opgesteld en verstuurd. In de informatiebrochure staat informatie over de ontwikkeling, parkeren, bomen en beplanting en aandachtspunten voor de uitvoering inclusief fasering en later ook de contactgegevens ontwikkelaar/aannemer.

Communicatiemiddelen

Er zijn een aantal middelen die de universiteit zal inzetten in het bereiken van de omgeving:

- Informatie over het project te vinden op:
 - <https://www.lbspvastgoed.nl> (ook bedoeld voor alle achtergrondinformatie)
 - Website gemeente Oegstgeest?
- Communicatiekanalen van de gemeente Oegstgeest gebruiken
- Nieuwsbrieven via email

In de communicatie wordt consequent gebruik gemaakt van het emailadres woningbouw-nrz@vastgoed.leidenuniv.nl om contact mogelijk te maken.



Bijlage 1: Stakeholders

Om de juiste mensen aan tafel te krijgen is een eerste lijst opgesteld van de te betrekken personen. Belangrijk zijn bijvoorbeeld de ondernemers en vastgoedeigenaren. Daarom wordt hun contactinformatie voor zover bekend opgenomen in dit document. Daarnaast worden de namen en emailadressen verzameld van mensen die op enig moment een bijdrage of wens indienen.

DUWO	
MeerWonen	
BPD	
Omwonenden (Rhijnhofweg)	
Biopartner	
BMS	
IFF	
Dura Vermeer	
Avery	
Hilton	
Corpus	
Galapagos	