

Communicatieplan

Pastoriestaete



Een project van Rhynele Vastgoed B.V. en A. Burggraaff Holding B.V.



A. Burggraaff Holding BV

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Kernpunten van het project, doelstellingen en boodschap
3. Doelgroepen
4. Persberichten
5. Omgevingsparticipatie
6. Aard van de informatie en momenten
7. Informatieavond(en)
8. Omgang met de pers
9. Verkoop informatie

Bijlage:

- 20200820 Memo omgevingsconsultatie

1. Inleiding

Voor u ligt het communicatieplan van het project “Pastoriestaete” te Bodegraven, welke een ontwikkeling is van Rhinleve Vastgoed B.V. en A. Burggraaff Holding B.V. Het document geeft een beschrijving hoe de communicatie van het project is geregeld.

De reden van de opzet van dit uitgebreide communicatieplan is dat de ontwikkeling voor zowel de direct omwonenden en belanghebbenden, als ook diverse andere partijen in Bodegraven belang hebben bij een goede informatiestroom en daarmee de betrokkenheid van alle stakeholders goed te managen. Hierdoor zal met de betrokkenheid van alle stakeholder door interactief met elkaar te communiceren de ontwikkeling beter draagvlak moeten krijgen. Dit kan alleen door alle betrokken stakeholders te betrekken in het gehele proces.

De ontwikkeling is gesitueerd in het centrum van Bodegraven en heeft een impact op het aangezicht van deze kenmerkende locatie. Juist daarom is het zo belangrijk om alle direct omwonenden en belanghebbenden te betrekken in het proces, welke reeds in 2020 in gang is gezet. Hiervan is een memo opgesteld waarin alle eerste reacties op de eerste planvorming zijn weergegeven en die mede hebben geleid tot het huidige plan. In hoofdstuk 5 wordt hier dieper op ingegaan.

De ontwikkelende partijen hebben gemeend om in dit communicatieplan vooraf zoveel als mogelijk alle aspecten weer te geven en zorg te dragen dat alle stakeholders en belanghebbenden correct en juist worden betrokken bij dit project.

2. Kernpunten van het project, doelstellingen en boodschap

Pastoriestaete is een uniek project in het centrum van Bodegraven. Uniek omdat alle wenselijke kaders voor ouderenhuisvesting hier goed samenvallen. De belangrijkste zaken zijn:

- Midden in het centrum bij alle voorzieningen;
- Ruime eigen parkeervoorzieningen;
- Veilige woonomgeving met centrale toegang;
- Kleinschalige passende architectuur;
- Eigen gemeenschappelijke identiteit door binnentuin in atrium;
- Gemengde grootte woningen en diversiteit met sociale sector voor de Bodegraafse bevolking;
- Doelgroep 55+, waarbij deze voor de toekomst wordt geborgd;
- De woningen worden eerst aan Bodegravers aangeboden;
- Historische omgeving, waarbij de kerk een prominente plaats heeft.

Het complex heeft haar identiteit ontleend aan de omliggende bebouwing. Een stedenbouw en architectuur die zich aan deze omgeving heeft aangepast en hierdoor een krachtige uitstraling heeft gekregen. Het complex zal na realisatie zich voegen naar de atmosfeer die past in het dorp en geen dissonant is van de historie van het dorp. Dit gegeven dient in de doelstelling helder naar voren te komen, dat het complex met respect naar de historische omgeving communiceert en geen statement maakt in een afwijkende architectuur.

De doelstelling van de communicatie wordt om binnen de gestelde kaders de direct omwonenden en belanghebbenden van de juiste informatie te voorzien en daarna de wensen en ideeën van alle belanghebbenden worden geïnventariseerd. Eventuele belangentegenstellingen tussen belanghebbenden worden zoveel als mogelijk in goed overleg opgelost, waarbij de initiatiefnemer de gesprekken en oplossingsrichting voor zover mogelijk faciliteert. Wensen en ideeën die haalbaar zijn en passen binnen de gestelde kaders, worden daar waar mogelijk opgenomen in de planvorming. Hierdoor ontstaat nog meer draagkracht vanuit de ontwikkeling.

De participatie boodschap in een kernzin: Samen wonen in het historische centrum.

De commerciële boodschap in een kernzin: Leven met gemak, wonen met karakter. Pastoriestaete!

Middels bovenstaande zijn de doelstellingen het volgende:

1. Vanaf het eerste moment van het naar buiten treden met het project dienen de belangrijkste zaken gecommuniceerd te worden;
2. De communicatie dient eenduidig en consistent te zijn;
3. Uitgangspunt dient te zijn dat de communicatie naar de omwonenden en belanghebbenden in basis ook voor het interesseren van belangstellenden voor een appartement geldt;
4. Door de informatie met de direct omwonenden en de belanghebbenden te delen er een interactief participatie proces tot stand komt, waarbij alle partijen hun inbreng kunnen geven;
5. Zorgdragen dat in publicaties feiten goed worden weergegeven en geen fictie wordt vermeld.

Het participatie proces zal moeten zorgdragen dat het gehele proces van initiatief, voorbereiding en uitvoering voor alle partijen als plezierig wordt ervaren. Dat bereik je door goede duidelijke informatie te delen en op basis daarvan de betrokkenheid van alle stakeholders kan in het participatieproces tot een voor alle partijen gewenste situatie te brengen. Het participatieproces is een geslaagd proces als alle stakeholders heel helder hebben en houden wat er gaat gebeuren en dat

A. Burggraaff Holding BV



hun inbreng, binnen de gestelde kaders, ook leidt tot optimalisatie van deze ontwikkeling waar iedereen blij van wordt. Deze ontwikkeling moet niet alleen eigendom worden van de bewoners, maar gevoelsmatig ook van de gehele directe omgeving en onderdeel gaan uitmaken van het ensemble rondom de kerk.

3. Doelgroepen

Voor dit project onderscheiden we de navolgende doelgroepen. Deze doelgroepen zijn in sub doelgroepen geformuleerd, daar elke subdoelgroep anders benaderd dient te worden.

1. Een bestuurlijke doelgroep zijn de raadsleden, welke benaderd dient te worden met een portfolio van stukken en uitgangspunten, alsmede nadere technisch inhoudelijke zaken die voor de besluitvorming van belang zijn voor de raadsleden. Hiertoe is de ruimtelijke onderbouwing en dit communicatieplan een goed middel. Samen met de tekeningen en de input vanuit de het college en de ambtenaren is het voor de raadsleden mogelijk om een goed compleet beeld te krijgen van het project met alle invalshoeken en participatie mogelijkheden.

2. De belanghebbenden doelgroep zijn de partijen die direct of indirect een relatie hebben met het project. Deze doelgroep is:

- Wijkteam Noord
- Hart van Bodegraven
- De hervormde kerk
- De historische vereniging
- De ondernemersvereniging (BOV)

Deze doelgroep zal middels een overleg geïnformeerd worden en verkrijgen ook de tekeningen en artist impressions van het plan. Daarna draaien de partijen mee in het participatie proces.

3. De omwonenden doelgroep zijn de direct omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. De direct omwonenden en de belanghebbenden (eigenaren van de winkelpanden, e.d.) zullen geïnformeerd worden middels een brief (de definitie hiervan is de lijst die de gemeente aan de initiatiefnemers heeft afgegeven). In deze brief worden de betrokkenen uitgenodigd voor in eerste instantie een informatie avond. Deze zal op de locatie zelf worden gehouden en heeft een informeel karakter. De plannen zullen op presentatieborden worden gepresenteerd en de initiatiefnemers zullen zorgen voor toelichting op de plannen. Daarnaast kunnen mensen hun vragen schriftelijk kwijt op formulieren die aanwezig zijn en zich inschrijven voor toekomstige informatie en in het meedoen in het participatie proces.

4. Persberichten

Persberichten zijn noodzakelijk om correcte en juiste informatie aan de pers te overhandigen. Deze persberichten dienen tussen de initiatiefnemers en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk afgestemd te worden. Dit ook om zorg te dragen dat zowel de gemeente als de initiatiefnemers de juiste informatie aan de pers geven.

Er zijn een tweetal persmomenten die afgestemd dienen te worden.

1. Bij het collegebesluit voor goedkeuring vervolg planvorming;
2. Bij goedkeuring door de raad voor het voornoemde collegebesluit.

In de toekomst kan het mogelijk gewenst zijn om nog aanvullende persberichten op te stellen. Afspraak dient te zijn dat zowel de gemeente als de initiatiefnemers deze persberichten vooraf afstemmen.

Indien de pers partijen, omwonenden en belanghebbenden benadert hebben we natuurlijk niet altijd kans om het verhaal goed te voorzien van de juiste informatie. Daarom is het zo belangrijk dat iedereen toegang heeft tot de juiste gegevens. Hiertoe zal de internet pagina goed voorzien moeten zijn van de juiste informatie. Dit is de bron welke iedereen als eerste zal raadplegen.

5. Omgevingsparticipatie

De communicatie met de omgeving, welke is benoemd in het hoofdstuk doelgroepen, zal een vervolg moeten krijgen totdat de nieuwbouw is gerealiseerd. Bij de eerste informatie avond dient duidelijk gemaakt te worden dat de omgevingsparticipatie serieus genomen wordt en dat de interactie langdurig gestalte dient te krijgen. Het gaat niet alleen om de eerste kennismaking bij de informatie avond, maar zorgdragen dat het participatieproces wordt opgestart en dat hier het fundament wordt gelegd om te komen tot een proces dat tot en met de eindoplevering in stand wordt gehouden. Dit initiatief moet ook gevoelsmatig van de direct omwonenden worden en belanghebbenden. Dit kan alleen als men de gelegenheid heeft om te participeren en dat is een proces van twee richtingen. De initiatiefnemer zal blijven het initiatief moeten nemen om de direct omwonenden en belanghebbenden er bij te betrekken en te informeren. Daarnaast moet de initiatiefnemer alle reacties en inbreng van de direct omwonenden en belanghebbenden zorgvuldig behandelen en persoonlijk in gesprek hierover treden.

De reeds uitgevoerde eerste omgevingsconsultatie, welke door Covid-19 digitaal is gehouden, dient op de eerst volgende informatieavond ook toegelicht te worden. Al was het plan kleiner, de hoofdpunten is vergelijkbaar en uit deze informatieronde bleken twee hoofdpunten:

- Parkeren
- Historische kenmerken

Deze punten hebben veel aandacht gekregen in de verdere planuitwerking en worden toegelicht in de eerste informatie avond. In de bijlagen is de volledige inspraak terug te vinden.

Een ander aandachtspunt is dat wij wel dienen te voldoen aan de AVG. Dat betekent dat wij mensen niet zomaar mogen benaderen, maar dat zij zich dienen in te schrijven en dus toestemming geven voor de informatiestroom. Deze informatiestroom zal tot en met de aanvang van de bouw activiteiten door de initiatiefnemers worden verzorgd en dan gezamenlijk met het betreffende uitvoerende bouwbedrijf worden opgepakt.

Juist in dit participatieproces met de direct omwonenden en belanghebbenden, alsmede dat degene die het initiatief nemen tot vragen of opmerkingen dienen daadwerkelijk serieus worden genomen. Dit is niet mogelijk met persberichten en een informatie avond. Dit is zorgen dat je open staat om vragen te beantwoorden. Dit vergt een continue proces van aandacht voor de omgeving.

Middelen die hiervoor ter beschikking staan zijn:

- Informatie/voorlichting avond;
- Participatie avonden;
- Nieuwsbrieven;
- Internetpagina met alle relevante informatie over het project en de mogelijkheden om vragen te stellen of contact te willen;
- Ronde tafel gesprekken;
- Lokale (digitale) media;
- Regionale media;
- Op de locatie zelf (bouwdoeken bijvoorbeeld).

Voor de sloop en in de bouwfase zouden er periodiek rondleidingen kunnen worden georganiseerd om een ieder die dat wenst ook te laten zien wat er daadwerkelijk gebeurt. Dit om de betrokkenheid van alle stakeholders te vergroten.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een ondersteunende en faciliterende rol. De communicatie dient met de initiatiefnemers te worden onderhouden, waarbij de gemeente wel actief door de

initiatiefnemers wordt meegenomen in het proces. De initiatiefnemers gaan de gemeente goed op de hoogte houden van de aard van de vragen en ook vooraf de nieuwsbrief aan de gemeente doen toekomen. Hierdoor zullen partijen elkaar op de hoogte houden, opdat er geen “verrassingen” zijn.

6. Aard van de informatie en momenten

Allereerst dient alle informatie juist, correct en begrijpelijk voor iedereen te zijn. Dat is het absolute uitgangspunt. Dit geldt voor de informatie avonden als zeker ook voor de participatie avonden en de klankbord groep.

De aard van de informatie bevat in basis altijd de volgende onderdelen:

- Informatie over de plannen (plattegronden, artists, etc.);
- De status van de plannen (waar zitten we in het proces);
- Wat is de inbreng van het participatie proces en hoe zijn deze punten opgelost en/of verwerkt;
- Welke stappen worden de komende drie maanden genomen;
- Wat zijn de ruimtelijke gevolgen tijdens de bouw (verkeer, parkeren, etc.)
- Wat is de globale planning de komende jaren.

Door consistent en open deze onderdelen altijd te communiceren, wordt het een ieder helder wat hij de komende tijd kan verwachten, maar ook zeker wat er met zijn inbreng is gedaan. Dat is tijdens informatie avonden en participatie avonden, maar ook in de nieuwsbrief en op de internet pagina. Juist op de internet pagina kan zeer adequaat de laatste vorderingen worden vermeld.

Wat zijn de verwachte punten die het participatieproces kunnen opleveren. Dit is direct verwerkt in een SWOT analyse van het plan:

Sterkte:

- Het uitvoeren van het gewenste beleid om minder leegstand van het winkelbestand te krijgen
- Het toevoegen van woningen in het centrum nabij de voorzieningen om de nood aan woningen te verlichten
- Doorstroom op de woningmarkt door te bouwen voor de specifieke doelgroep (55+)
- Verpaupering te stoppen op deze locatie
- Geen extra druk op de omgeving voor parkeren door parkeergarage
- Toevoegen bijna energie neutrale woningen aan het woonbestand van Bodegraven

Zwakte:

- Het huidige beeld rond het kerkplein wordt aanzienlijk veranderd
- De historisch ogend pand op de hoek gaat verdwijnen
- De kastanjeboom in de Kerkstraat moet verdwijnen
- We kunnen het niet iedereen naar het zin maken

Bedreigingen:

- Sloop- en bouwactiviteiten kunnen invloed hebben op de technische staat van de omliggende bebouwing
- Het woongenot in de directe omgeving zal door de bouwactiviteiten worden aangetast voor een periode
- Bezwaren van omwonenden die juridisch worden aangevochten

Kansen:

- Een passende ontwikkeling op deze locatie die de kop van de Kerkstraat weer allure geeft
- Een toekomstbestendig gebouw dat voldoet aan de eisen en wensen van nu
- De mogelijkheid van stakeholders om middels dit participatie proces ook daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op het plan en ook tijdens de bouwperiode.
- De directe omgeving van de kerk meer allure geven die uitstraalt op de kerk
- Samen een mooi stukje Bodegraven maken

De momenten om met de stakeholders te in gesprek te gaan of juist te informeren zijn globaal de volgende:

1. Na besluit college van B&W (november 2022), informatie avond op locatie.
2. Na besluit Raad van Bodegraven Reeuwijk (december 2022), participatie avond op nader te bepalen locatie. Deze periodiek herhalen tot in ieder geval start sloop.
3. Op uiterlijk 1 januari 2023 start met het online gaan van de internet pagina (www.pastoriestaete.nl).
4. Start met nieuwsbrieven (zowel op de site als naar degene die zich hebben ingeschreven en de belanghebbenden en de raadsleden ter informatie).
5. Start sloop ter plaatse ook vieren met de omwonenden en belanghebbenden.
6. Vanaf start sloop een klankbord groep in werking laten treden om structurele zaken beter te kunnen managen. Degene die in de klankbordgroep zitten, worden in het participatieproces gevraagd.
7. Met en door de aannemer periodiek de omwonenden op de hoogte stellen van de activiteiten en wat men kan en mag verwachten.
8. Half jaarlijks rondleidingen voor belangstellenden.

Klankbordgroep: In deze klankbordgroep zitten 1 of 2 afgevaardigden van de direct omwonenden, uit de hervormde kerk en uit het wijkteam Noord. Daarnaast zitten de initiatiefnemer en de aannemer in dit klankbord. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk mag aanschuiven als men dit wenst.

7. Informatie- en participatieavond(en)

In 2020 is door ons een informatie avond gepland. Echter door de uitbraak van Covid is dit een digitale versie geworden waar mensen op konden reageren. Deze primaire reacties zijn reeds in de planvorming meegenomen en hierdoor is de planvorming gewijzigd om daar waar mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen uit de directe omgeving en belanghebbenden. Echter een fysieke informatie avond is wel gewenst en zeker nu de planvorming zo uitgebreid gewijzigd is.

Primair is een informatie avond bedoeld om een veelheid aan informatie met de doelgroep te delen. De eerste informatie avond zal enkele weken na het collegebesluit plaatsvinden. Op deze informatie avond zal men vooral in de gelegenheid zijn om de plannen te bekijken en de initiatiefnemers vragen te stellen. Op deze avond hebben wij de gelegenheid om ook de gegevens van de mensen te verzamelen die geïnformeerd willen worden (AVG).

Na deze informatie avond willen we het participatieproces opstarten; dan zijn het geen informatie avonden, maar participatie avonden. In hoofdstuk 6 is al aangegeven wanneer dit wordt uitgevoerd en hoe vaak dit plaatsvindt. Het doel is om vanuit het participatieproces de stakeholders bij de uitwerking van dit initiatief betrokken te houden. Dit wordt middels de klankbordgroep verder vorm gegeven. Dit om de interactie tussen stakeholders optimaal te houden en de gemaakte afspraken ook te laten zien dat ze worden uitgevoerd en gerealiseerd.

Van alle bijeenkomsten, of dit nu informatie- of participatie avonden zijn, ook van de klankbordgroep, worden door de initiatiefnemer verslagen gemaakt. Deze worden met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gedeeld.

Losse inbreng van partijen die de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ontvangt als ook de initiatiefnemer, zullen worden gedeeld met elkaar. Uitgangspunt dient te zijn dat zowel de initiatiefnemer als de gemeente Bodegraven-Reeuwijk volledig op de hoogte is van dit proces.

8. Omgang met de pers

De persvrijheid in Nederland is een groot goed. Helaas gebeurt het regelmatig dat de informatie in de pers niet volledig is of zelfs onjuist. Dit is niet alleen doordat men zich niet genoeg verdiept in de materie, maar ook door gebrek aan goede informatie. Deze goede informatie kan alleen verzorgd worden als de initiatiefnemers en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk helder formuleren wat wanneer en hoe zo volledig mogelijk de pers wordt geïnformeerd en hoe om te gaan met situaties die niet voorzien zijn. Hiertoe dienen beide partijen heldere afspraken te maken.

9. Verkoop informatie

De communicatie dient tevens het doel om gegadigden voor een appartement goed te informeren. Juist in een dorp als Bodegraven-Reeuwijk gaat het één en ander bijzonder snel. In de communicatie zal helder gemaakt moeten worden wat het plan duidelijk omvat en vanaf welk moment de verkoop wordt opgestart. Juist de communicatie met de omgeving en ook de dorpsbewoners, die onze primaire doelgroep zijn, dient correct, inhoudelijk juist en volledig te zijn voor zover de informatie op dat moment beschikbaar is.

De initiatiefnemers zullen bij hun communicatie zoveel als mogelijk ook helder zijn over de mogelijkheden voor potentiële kopers. In zoverre zal de communicatie met de doelgroepen en de marketing van het plan enigszins in elkaar overlappen, zonder het als een commercieel praatje te verwoorden. Dit komt het meest tot uiting op de internet pagina. Daarin zal alle informatie, ook voor kopers, gestructureerd worden verwoord. Daar de kopers primair uit Bodegraven komen en de informele informatie voorziening in Bodegraven heel snel gaat, is deze opzet ook gekozen om voor iedereen hetzelfde heldere verhaal te geven.