

Communicatienotitie inbreidingslocaties Lisse

Kansen om te bouwen in Lisse

In Lisse zijn er nog weinig plekken over waar nieuwbouw kan komen. Geestwater is de laatste grote uitbreidingslocatie van Lisse; een uitbreidingslocatie is een plek waar nu geen woningen staan maar waar wel gebouwd mag worden. Dat betekent dat om te voldoen aan de huidige en toekomstige woonwensen er anders moet worden gekeken naar bestaande locaties in de bebouwde kom. Op deze zo geheten inbreidingslocaties wordt bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw. Omdat de locaties vaak klein zijn en er toch veel woningen op zo'n plek moeten komen, gaat de bouw omhoog; appartementengebouwen dus.

Kansen in Greveling-zuid

Gemeente Lisse bezit zelf nog een klein aantal stukken grond. Een van die percelen ligt aan de Ruishornlaan 21. Daar staat nu het gebouw De Greef, waarin Jongerenwerk activiteiten en opvang voor de jeugd organiseert. De gemeente is in gesprek met Jongerenwerk om hun werk op een andere locatie in Lisse voort te zetten. Als dat lukt, heeft de gemeente het voornemen om op de locatie van de Greef woningen voor jongeren en starters op de woningmarkt te bouwen. Dit is de eerste locatie waar de gemeente zelf actief invulling kan geven aan het vastgestelde Woonprogramma Lisse 2020-2024 "Evenwicht op de Woningmarkt" en het (Raadsakkoord 2022-2026): "Binnen het woonmilieu van Lisse wordt maximaal gebruik gemaakt van stedenbouwkundige mogelijkheden voor hoogbouw in het dorp en in het centrum van Lisse".

Locatiestudie als startpunt

Om de mogelijkheden voor het gebied Greveling-zuid in het geheel te bekijken, heeft de raad om een stedenbouwkundige verkenning gevraagd, waarna het gesprek met de omgeving gevoerd kon worden. Echter bij de vaststelling van de stedenbouwkundige verkenning met uitgangspunten voor Greveling-Zuid [Z-21-194207/482609] op 23 december 2021 constateerde de raad al de impact op de omgeving. Alleen al het feit dat er een locatiestudie werd uitgevoerd, was aanleiding voor de omgeving om hun visie op mogelijke ontwikkelingen te laten horen. Daarom is aanvullend de motie Groene Gevels vastgesteld, met de opdracht aan het college om in de verdere uitwerking van de plannen hiermee rekening te houden.

Communicatie of participatie

Bij inbreidingslocaties is het betrekken van de omgeving belangrijk, omdat een verandering in een bestaande woonomgeving bijna altijd op weerstand stuit. Hoewel het woord participatie veelvuldig valt in dit traject, is hier sprake van communicatie met de omgeving. De buurt is uitgenodigd een mening te geven over het voornemen van de gemeente om te ontwikkelen op Greveling-zuid. Echter doordat de locatiestudies al werden uitgevoerd, ontstond de gedachte bij omwonenden dat informatievoorziening rondom de besluitvorming niet transparant was. Een buurtcollectief is opgericht en diverse bijeenkomsten om te komen tot een gelijk kennisniveau zijn georganiseerd. Dit heeft niet tot het gewenste resultaat van aanvaarding geleid, maar wel tot diverse WOO-procedures. De kloof tussen overheid en samenleving is daarmee groter geworden.

Scenario's vanuit communicatie

Mogelijkheden om met communicatie tot een betere verstandhouding te komen, vragen om bestuurlijke keuzes. Er zijn verschillende scenario's denkbaar.

1: Terug naar de tekentafel

Wanneer er sprake is van participatie, wordt een initiatief eerst met de omgeving besproken, voordat er een besluit wordt genomen. In het geval van Greveling-zuid zou dit betekenen het voornemen om te ontwikkelen wordt besproken met de omgeving. Die wordt gevraagd naar waar bij het uitvoeren van de diverse studies rekening moet worden gehouden vanuit de buurt. Duidelijke spelregels (respect, luisteren, etc.) en een duidelijk afwegingskader (welke variabelen weegt de raad mee bij besluitvorming) ligt van tevoren op tafel. Op deze manier kan de omgeving maximaal invloed uitoefenen, terwijl in het afwegingskader de raad nog steeds invulling kan geven aan de volksvertegenwoordigende rol (algemeen maatschappelijk belang).

2: Terug naar de gesprekstafel

Een verregaande vorm van consultatie, waarbij de stedenbouwkundige verkenning – inclusief de kosten van de verschillende varianten – besproken wordt met de omgeving.

Omdat er al veel wantrouwen zit over de handelswijze van de gemeente is het aan te raden deze versie te starten met een kritiek-repliek sessie, waarna een set afspraken voor het vervolgtraject kan worden gelopen uitgangspunt wordt. Denk hierbij aan spelregels (respect, luisteren, etc.) en afwegingskader (welke variabelen weegt de raad mee bij de besluitvorming). Daarna kan op basis van de bestaande stedenbouwkundige verkenningen het gesprek verder worden gevoerd, met een duidelijke planning en transparantie over de beslismomenten.

3: Verder met planvorming

Op basis van het vastgestelde raadsprogramma en de woonvisie, heeft de raad voldoende argumenten om de volksvertegenwoordigende rol in te vullen en een maatschappelijk verantwoorde afweging te maken. De weerstand in de wijk zal daarmee niet verdwijnen, wellicht zelfs toenemen. Een gesprek met de omgeving over hoe-nu-verder moet uitgangspunt worden voor het te volgen communicatietraject, waarbij tijdigheid (planning), transparantie en volledigheid de basis zijn. Het is te adviseren om in dit geval een b-o-b procedure voor het afwegingskader van de raad toe te passen. De beeldvormende sessie kan bijvoorbeeld worden ingevuld met een gesprek met omwonenden, expertmeeting over 'knoppen waaraan gedraaid kan worden'.

4: Stop op alle planvorming om eerst een maatschappelijk debat te voeren

In het raadsprogramma is opgenomen om een maatschappelijk debat te voeren over bouwen binnen de bebouwde kom in Lisse. Dit debat staat gepland voor het eerste kwartaal van 2023. De uitkomsten van dit debat geven houvast aan de samenleving waar zij op kunnen rekenen in besluitvorming door de raad. En geeft de raad duidelijkheid hoe zij hun rol als volksvertegenwoordiger kunnen invullen en wat daarbij goed is om mee te nemen in het afwegingskader. Aangezien er al voldoende kaders zijn voor besluitvorming over Greveling-zuid is het niet noodzakelijk om te wachten. Wel is het in de beeldvorming over de overheid wrang dat een heikel-debat voor Greveling-zuid los van het maatschappelijk debat wordt gevoerd. Als de keuze is om de twee los te zien van elkaar, is het aan te raden Greveling-zuid op te voeren als casuïstiek op het maatschappelijk debat.

Ten slotte

Het is lastig om standvastig te zijn in een keuze als de omgeving zich roert. Daarom is het van belang om de afwegingen in keuzes helder te vertellen en hierover ook te communiceren met de samenleving. Verder is het zaak om scherp te zijn om de woorden die worden gebruikt bij toezeggingen aan de samenleving. Het woord participatie ligt vaak voor in de mond, terwijl in praktijk een initiatief al is gestart en we dus slechts kunnen spreken van consulterende communicatie. Daarom hierbij een handvat hoe de twee begrippen naast elkaar te hanteren.

Communicatie

Communicatie vindt altijd plaats. Voor, tijdens, na een initiatief. Daarbij zijn kernwoorden: transparantie, tijdig en volledig. Qua vormen spreken we hierover informeren en consulteren. Informeren is traditioneel zendercommunicatie, waarin wij vertellen wat wij gaan doen en waarbij er een weinig ruimte is voor aanpassing van plannen. Consulteren is vragen om een reactie op plannen die al door ons (of in opdracht van ons) gemaakt zijn. Die worden vervolgens op basis van de consultatie in meer of mindere mate aangepast.

Participatie

Participatie vindt plaats voordat een initiatief wordt gestart. Er is dan sprake van een voornemen om iets te gaan doen. Dit is een bewuste keuze om op basis van een startnotitie met duidelijke spelregels te komen tot een initiatief waarop de samenleving maximaal invloed heeft kunnen uitoefenen. Wij gebruiken hiervoor de termen meedenken en meedoen. Bij meedenken gebruiken wij de gezamenlijke denkkracht van de samenleving om initiatieven zo goed mogelijk te laten aansluiten op de wensen van de omgeving (afgezet tegen andere wegingsfactoren). Bij meedoen nodigen wij de samenleving uit om te co-creëren met ons.

Communicatieaanpak Ruishornlaan 21

Uitwerking naar aanleiding van de commissievergadering 15 februari 2023

De commissie heeft in de vergadering van 15 februari 2023 een open discussie gevoerd over de stand van zaken in projectgebied Greveling-zuid. De conclusies uit dat debat zijn verwerkt in het voorliggende raadsvoorstel. Dat betekent dat uit de mogelijkheden uit de 'communicatienotitie inbreidingslocaties Lisse' de keuze is gemaakt voor scenario 3: verder met de planvorming. Het is van belang om vanaf dit moment samen met de belanghebbenden verder op te trekken. Hierbij een voorstel hoe dat communicatietraject eruit kan zien.

Communicatietraject Greveling-zuid

Er is sprake van drie deelprojecten in het plangebied Greveling-zuid. Voor ieder deelproject is een andere partij inhoudelijk verantwoordelijk, de gemeente voor de ontwikkeling op het terrein van De Greef, stichting Knarrenhof voor de ontwikkeling van een Knarrenhof en het kerkgenootschap voor de ontwikkeling van de Pauluskerk. De gemeente treedt op als regievoeder op de ontwikkeling van het totale gebied. Zoals aangegeven tijdens de commissiebehandeling is het van belang de communicatie met de buurt te verbeteren door transparante en tijdige communicatie over de ontwikkelingen en welke reikwijdte de inbreng van de omgeving heeft op de verdere planvorming. Ook worden vanaf nu toekomstige bewoners betrokken bij de uitwerking van de plannen. Een zorgvuldig traject kost tijd en verloopt in een aantal stappen. Soms is er voor een stap zelfs meer tijd of meerdere sessies nodig. De volgende stap komt pas in beeld als de huidige stap tot het beschreven resultaat heeft geleid. Let op: er wordt gestreefd naar wederzijds begrip, niet noodzakelijkerwijs naar eensgezindheid.

Stap 1: Inzicht

Alle stakeholders uitnodigen voor een frisse (door)start. Dat wil zeggen de projectorganisatie nodigt namens het college de huidige omwonenden, de drie ontwikkelende partijen, de toekomstige bewoners en als toehoorders de leden van de raad uit. Tijdens deze bijeenkomst staan het plangebied, de woonopgave en de (maatschappelijke) doelen van de gemeente centraal. Ook geeft de gemeente uitleg over de verschillende stappen in de planontwikkeling en maken we samen een woordenboek met begrippen die we het komende traject gaan hanteren. We spreken aan het begin van de bijeenkomst een aantal spelregels af:



Naar verwachting is hiervoor één grote intensieve bijeenkomst nodig, onder leiding van een onafhankelijke gespreksleider. Deze bijeenkomst moet bij voorkeur binnen een maand na besluitvorming plaatsvinden.

Stap 2: Opstellen participatie-aanpak

In de volgende stap gaan we met elkaar bepalen wat de rol van de verschillende betrokkenen kan zijn in het komende traject. Wat zijn de weegfactoren die bepalend zullen zijn in het besluitvormingstraject en welke invloed hebben omwonenden, betrokken partijen en toekomstige bewoners op de verdere planontwikkeling. Ook hiervoor gelden de spelregels als hierboven. De uitkomst van deze stap is een participatievoorstel waarbij voor iedereen duidelijk is welke rollen er zijn, welke invloed en op welk moment mogelijk is, wat de wegingsfactoren zijn. De wegingsfactoren worden uit verschillende invalshoeken ingebracht en zijn voor de raad hanteerbaar in de besluitvorming; denk bijvoorbeeld aan omgevingsbelang, maatschappelijk belang, financiële ruimte.

Naar verwachting zijn hier meer kleine bijeenkomsten nodig, waarin per thema de verschillende belangen worden besproken. Dit zijn interactieve werksessies onder begeleiding van een expert.

Deze bijeenkomsten volgen zo snel mogelijk ná stap 1 en vinden in een tijdspanne van maximaal 6 weken plaats.

Stap 3: Activiteiten

Nu we met elkaar – omwonenden, toekomstige bewoners, Knarrenhof en Pauluskerk e.a. - hebben vastgesteld wat het komende traject gaat worden en waar invloed op kan worden uitgeoefend, gaan we aan de slag met het verzamelen van de wensen van de omgeving, toekomstige bewoners én andere partijen in het gebied. We werken toe naar moodboards met referentiebeelden: hoe ziet een gebouw er idealiter uit en hoe het gebouw is gepositioneerd in de ruimte. Voor het creëren van begrip voor de wegingsfactor 'financiën' is het ook van belang inwoners mee te nemen in de consequenties van keuzes afgezet tegen de financiële situatie van de gemeente. Ook onderwerpen als parkeren en wensen voor de inrichting van de openbare ruimte komen aan de orde. *Let op: sommige onderdelen, zoals de inrichting van de openbare ruimte, kunnen op een samen te bepalen moment in de toekomst (bijvoorbeeld wanneer er een definitief bouwplan ligt) een eigen participatietraject krijgen met dan te bepalen stakeholders en kaders. Dit is dus een op zichzelf staand traject.*

Ook in deze stap zijn meer bijeenkomsten denkbaar. Het gaat hier om interactieve werksessies aan de hand van verzamelde beelden; waarbij een onderscheid gemaakt kan worden tussen meest ideaal en hoogst haalbaar. Deze sessies volgen zo snel mogelijk na stap 2 en kunnen binnen 6 opeenvolgende weken worden georganiseerd.

Stap 4: Wegen en besluiten

De opbrengst van stap 3 Activiteiten leidt tot een moodboard met referentiebeelden. Dit resultaat kan worden meegenomen in de uitvraag naar een ontwikkelaar. Let op; de referentiebeelden zijn één van de factoren waarop een ontwikkelaar wordt geselecteerd, naast factoren als geld, ruimtelijke inbedding en andere vereisten. Voor het proces is het van belang dat de uitvraag aan naar de ontwikkelaar transparant verloopt met de deelnemers aan de vorige stappen. Zo zien en horen zij wat er met hun belangen wordt gedaan en tegen welk ander belang dit wordt afgezet. Het doorlopen van bovenstaande stappen leidt niet persé tot draagvlak voor de plannen, maar wel tot meer begrip voor de afwegingen die een bestuurder moet maken. Om de communicatie met de buurt en toekomstige bewoners goed te houden, moet in dit stadium ook alvast afspraken gemaakt over het vervolgtraject, wanneer een ontwikkelaar is geselecteerd en het plan gaat uitwerken. Welke invloed is er dan mogelijk.

Stap 5: Evaluatie

Tot slot is het van belang met elkaar het proces te evalueren. We kijken dan naar wat gaat er goed en wat kan er beter. Het resultaat van de evaluatie is de inbreng voor komende participatietrajecten.

Tijd en geld

De voorgestelde participatieaanpak vraagt tijd. Ná besluit van de raad op deze aanpak, kan met de inzet en beschikbaarheid van de juiste mensen, dit traject in de een vier tot zestal maanden uitgevoerd worden. Dat betekent dat de frequentie van samenkomsten hoog en intensief is. Ook is het van belang dat de juiste communicatiemiddelen ingezet kunnen worden, zoals goede plankaarten, referentiebeelden etc. Voor de eerste bijeenkomst, waarin we de klokken weer gelijk willen zetten, is het aan te bevelen een onpartijdige dagvoorzitter aan te stellen. Verder is de aanwezigheid van een (architectonisch) tekenaar relevant, om gevolgen van keuzes zichtbaar te maken in schetsen én is betrokkenheid een financieel expert wenselijk om de consequenties van keuzes financieel zichtbaar te maken.