Communicatie- en participatieplan

Gebiedsontwikkeling en wijkvernieuwing Luchiesland Noord

1. Inleiding

In de buurt Luchiesland Noord staat de komende tijd veel te gebeuren. Actium gaat woningen slopen en nieuwbouwen en de gemeente gaat aan de slag met de herinrichting van gedeelte van de openbare ruimte. In dit plan beschrijven we hoe we belanghebbenden informeren en betrekken bij **de initiatief- en voorbereidingsfase**. Voor de uitvoeringsfase maken we een nieuwe communicatie- en participatieaanpak, in samenwerking met de aannemer. Het kan, door de grootte van het gehele plangebied, wel zijn dat de deze twee aanpakken overlap hebben.

Huidige locatie

De wijk Lariks

Als één van de eerste grote naoorlogse wijken van Assen met het Lariksbos en landgoed De Lariks en de nog zichtbare historische structuur is Lariks een unieke wijk. Zoals in de jaren ‘60 van de vorige eeuw gebruikelijk was, zijn er relatief veel arbeiderswoningen gebouwd. Dit leidde tot een grote omvang van sociale huurwoningen met bewoners met een laag inkomen.

Kijkend naar de data, dan zijn er op sociaal gebied stevige uitdagingen. De wijk kent veel huishoudens met meerdere problemen, zoals werkloosheid, moeite hebben om rond te komen, schulden, laaggeletterdheid, gezondheidsproblemen, misbruik van (verdovende) middelen en huiselijk geweld. Volgens professionals die werkzaam zijn in de wijk en buurten, zijn die problemen geconcentreerd in sommige straten en is de balans van mensen met en zonder persoonlijke problemen scheef gegroeid.

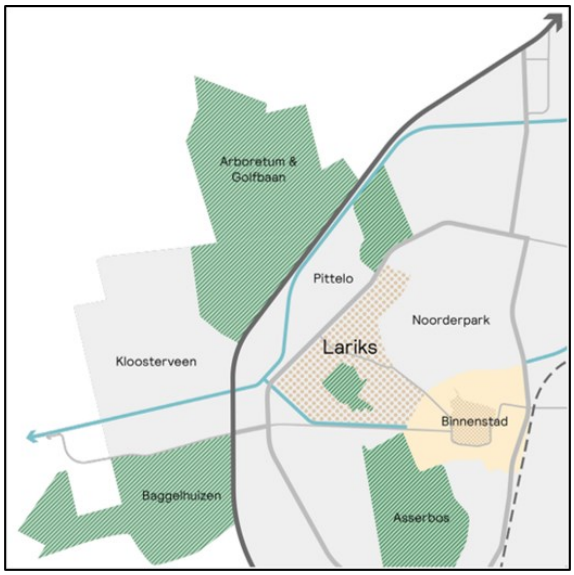
De woningvoorraad in de Lariks bestaat voor 46% uit sociale huurwoningen. In deze woningen woont veelal dezelfde doelgroep. In Lariks staan voornamelijk gezinswoningen en portieketageflats gebouwd in de jaren ‘60. Door het grote aandeel sociale huurwoningen is het lastig om woon-carrière te maken in de wijk. Inwoners die wooncarrière willen en kunnen maken, zijn daardoor al snel genoodzaakt om te verhuizen naar een andere wijk.

In het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie staat dat we streven naar meer menging in eigendom en prijs in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen ver boven het gemiddelde ligt (27%). Lariks is zo’n wijk. Het doel is daarom dat het aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk blijft of daalt en de groei van de voorraad bestaat uit middenhuur- en koopwoningen.

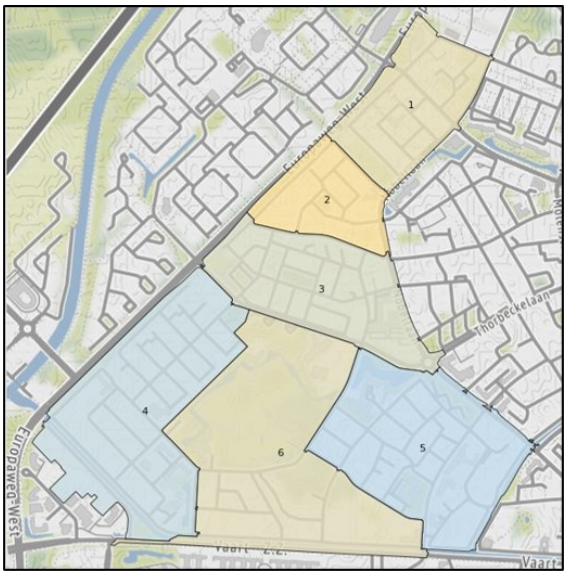
Een groot deel van de huur- en koopwoningen in Lariks is aan vernieuwing toe. Ze vragen aandacht op het gebied van onderhoud en duurzaamheid. Een deel van de sociale huurwoningen is of wordt al vernieuwd. Dit gaat bijvoorbeeld om grote delen van de buurten Luchiesland Zuid, de Molukse Wijk en Lariks West door herstructurering en renovatie. Andere buurten vragen de komende jaren nog om verbetering of vernieuwing door Actium. Het gaat hierbij om circa 600 woningen, waar de woningen van Luchiesland Noord onderdeel van zijn.

De Buurt

Luchiesland Noord is een buurt in de kop van Lariks met ongeveer 413 woningen, waarvan 78% sociale huurwoningen van Actium.



Figuur 1 Kaart ligging Lariks



Figuur 2 Luchiesland Noord is nummer 1

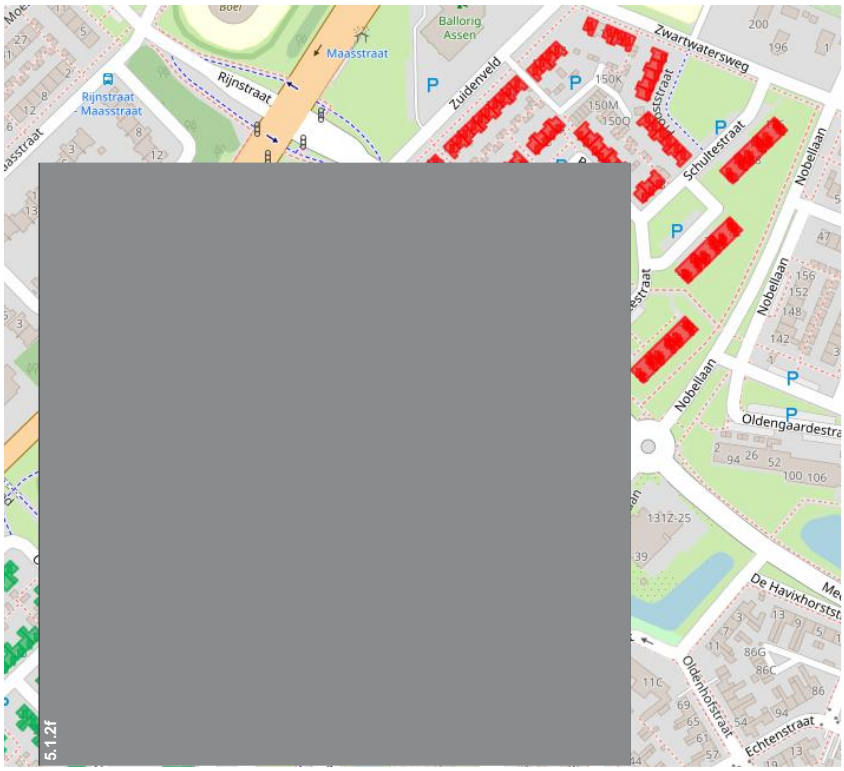
De sloop-/nieuwbouw opgave in Luchiesland Noord richt zich de komende jaren voornamelijk op het noorden van de buurt (rood aangegeven in figuur 3). Het gaat om de volgende complexnummers:

Clusternummer	Straten	Aantal woningen	Type woningen
5.1.2f	Zuidenveld, Schultestraat, Rochtplein, Proostraat, Mr. Groen van Prinsterenlaan, Zwartwatersweg	79	Gezinswoningen, grondgebonden
5.1.2f	Schultestraat	63	Appartement, zonder lift
5.1.2f	Zuidenveld, Mr. Groen van Prinsterenlaan	42	Appartement, zonder lift
5.1.2f	Zuidenveld	31	Garages
X	Particulier bezit (koopwoning)	2	Gezinswoningen, grondgebonden

5.1.2f

5.1.2f

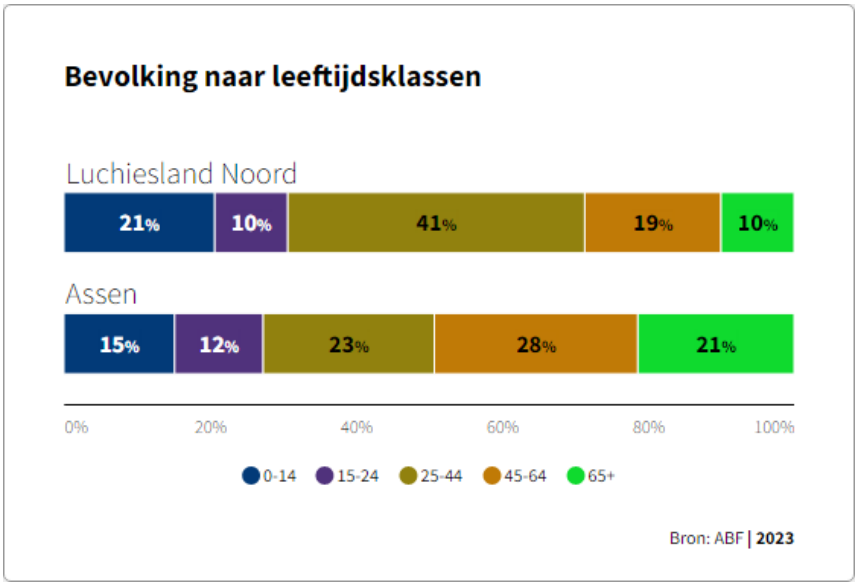
5.1.2f. Er dient bij de uitvoering van dit communicatie- en participatieplan wel rekening gehouden te worden met deze complexen.

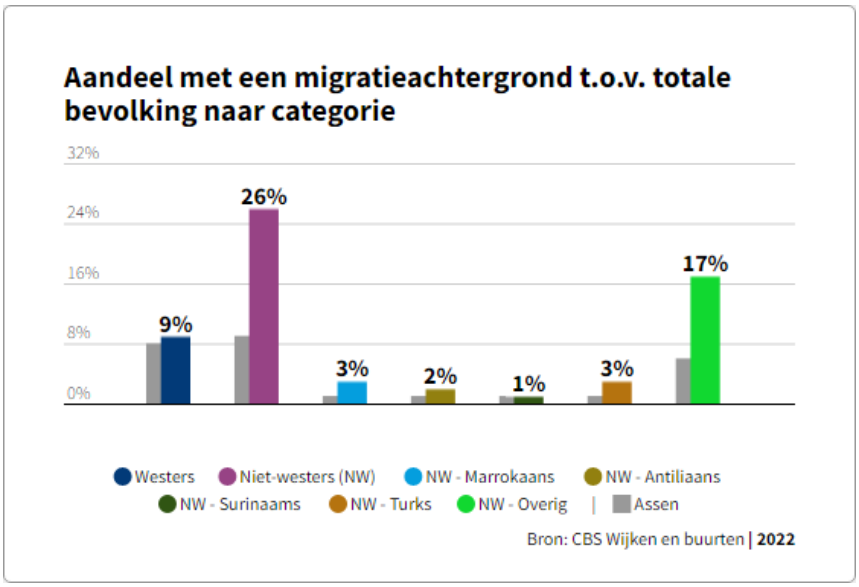


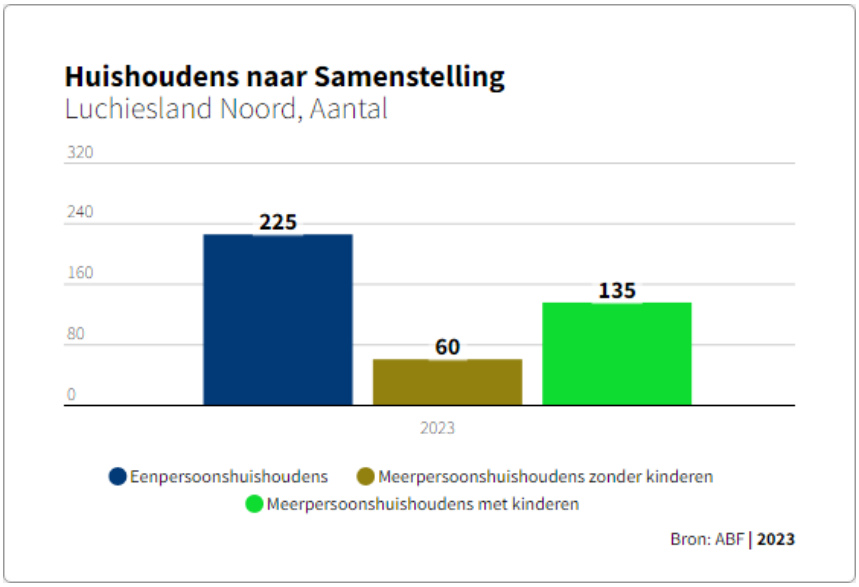
Figuur 3 complexbeheerplannen Luchiesland Noord

Het gehele gebied waar dit communicatie- en participatieplan zich op richt bestaat dus in totaal uit 81 gezinswoningen, 105 appartementen en 27 garages. In bijlage 1 gaan we dieper op de verschillende complexnummers in.

De bewoners







Betrokkenheidsprofielen

In Luchiesland-Noord wonen overwegend (96%) eigenzinnige lokalen. Het is hiervan van belang om …

2. Doelgroepen

Externe doelgroepen

- **Huidige huurders van de woningen**
  Bewoners van de woningen binnen het plangebied krijgen het meest te maken met de voorgenomen sloop- en nieuwbouw van hun woning. Zij moeten hun huidige woning verlaten. Het is belangrijk om deze groep actief te informeren. Bewoners zijn de gebruiker van de straat. Zij weten vanuit hun ervaring en beleving waar evt. knelpunten of kansen in het ontwerp zitten. Deze input kunnen we gebruiken om het ontwerp verder aan te scherpen.

- **Huidige huurders van de garages**
  De huurders van de garages binnen het plangebied krijgen te maken met de voorgenomen sloop van hun garage. Hun huurcontract wordt opgezegd. Ze moeten op zoek naar een andere plek voor de inventaris in de garage. Het is belangrijk om deze groep actief te informeren.

- **Kopers van de woningen in het projectgebied**
  In het projectgebied zijn twee particuliere eigenaren van woningen die grenzen aan huurwoningen die Actium voornemens is om te slopen. Voor hen geldt, dezelfde omschrijving

als van de huidige huurders, echter hebben de kopers in het proces een ander belang en andere rechten.

- **Omwonenden projectgebied**
  Bewoners uit de straten Nobellaan, Mr. Groen van Prinsterenlaan, Etstoelstraat, Zuidenveld, Lottingstraat, Noordenveld en Zwartwatersweg. Zij wonen in de buurt en krijgen te maken met de veranderingen in de straat en de werkzaamheden die daarvoor uitgevoerd moeten worden. Het is belangrijk om deze groep actief te informeren. Bewoners zijn de gebruiker van de straat. Zij weten vanuit hun ervaring en beleving waar evt. knelpunten of kansen in het ontwerp zitten. Deze input kunnen we gebruiken om het ontwerp verder aan te scherpen.

- **Stakeholders projectgebied**
  In en rondom het projectgebied zitten een aantal belangrijke stakeholders die te maken krijgen met de veranderingen in de buurt. Het gaat om: Balorig en Praktijkschool Pro Assen. Ook zij zijn dagelijks gebruiker van de openbare ruimte. Het is belangrijk dat zij weten wat er staat te gebeuren.

- **Inwoners Lariks**
  De komende jaren staat er veel te gebeuren in Lariks. De gebiedsontwikkeling van Luchiesland Noord is een van de vele projecten die – al dan niet tegelijkertijd – in de wijk plaatsvinden. We willen inwoners van de Lariks actief informeren over deze ontwikkeling.

- **Inwoners Assen**
  De Lariks is een wijk die bloeit. Op deze nieuwe plek komen ook woonplekken vrij voor nieuwe bewoners. We laten zien welke stappen we zetten om de Lariks verder op te knappen én hoe we bouwen aan een nieuwe woningvoorraad in Assen (aansluiten bij woonvisie).

- **Media**
  Dat in Lariks de komende jaren veel staat te gebeuren heeft ook de media opgepikt. Naast dat media een communicatiemiddel is, is het ook verstandig om de media proactief te benaderen met updates, om zo ruis en onwaarheden over het project te voorkomen. De media kunnen daarom gezien worden als stakeholder in het geheel.

Interne doelgroepen

- **Overige collega's binnen Actium**
  Binnen Actium werken veel collega's in/aan dezelfde wijk die niet allemaal primair deelnemen aan het projectteam. Denk bijvoorbeeld aan verhuur, serviceonderhoud, planmatig onderhoud en woondiensten. Het is belangrijk dat deze collega's goed geïnformeerd worden over de voorgenomen plannen en het proces, zodat zij met de juiste informatie keuzes kunnen maken in hun werk en bewoners kunnen informeren.

- **Overige collega's binnen de gemeente Assen**
  Binnen de gemeente Assen werken veel collega's in/aan dezelfde wijk die niet allemaal primair deelnemen aan het projectteam. Het is belangrijk dat deze collega's goed geïnformeerd worden over de voorgenomen plannen en het proces, zodat zij met de juiste informatie keuzes kunnen maken in hun werk en bewoners kunnen informeren.

- **Project- en uitvoeringsgroep Lariks (MBA)**
  In de Lariks werken collega's van Actium, gemeente en Vaart Welzijn samen. Deze zijn georganiseerd in een project- en uitvoeringsgroep. Via het overleg houden we deze groepen op de hoogte van de ontwikkelingen in Lariks en werken we samen aan dit participatie- en communicatieplan.

- **Management Team (MT) en RvC Actium**
  Het MT adviseert de Directeur Bestuurder over besluiten rondom deze gebiedsontwikkeling/wijkvernieuwing. Het is van belang om – naast de reguliere beslisdocumenten – regelmatig op de hoogte te houden van de ontwikkelen, gezien de omvang van het project.

- **Gemeenteraad en college van B&W**
  De gemeenteraad en het college nemen besluiten over nieuwe bestemmingsplannen of stellen deze vast. En vragen aan/verlenen krediet rondom de herinrichting van de openbare ruimte. Gemeenteraadsleden worden actief uitgenodigd voor de bijeenkomsten met inwoners.

3. Aanpak

Kernboodschap

De Lariks bloeit en groeit verder; aan de slag in jouw buurt!
In jouw buurt staat de komende tijd veel te gebeuren. Actium gaat de huidige woningen slopen en nieuwe woningen bouwen. Daarnaast is het riool en de bestrating aan vervanging toe. De gemeente gaat aan de slag met de herinrichting van de openbare ruimte. We kijken of we de straten verkeersveiliger en groener kunnen inrichten, waarbij er genoeg ruimte blijft voor parkeren.

Doelen

Met dit communicatie- en participatieplan streven we ernaar om verschillende doelen te halen in deze fase van het gebiedsontwikkelingsproces:

In deze fase is de communicatie erop gericht om met name de doelgroep bewoners/direct omwonenden en stakeholders zo goed mogelijk te *informeren* over de plannen en wat de impact hiervan voor hen is.

Daarnaast willen we ons door de huidige bewoners/direct omwonenden laten *adviseren* over de ontwerpen voor de openbare ruimte en de woningen. We halen actief de wensen en eisen op van de (huidige) gebruiker van het plangebied binnen de kaders die daarvoor gelden.

Strategie

Dit zijn de belangrijkste strategische uitgangspunten en randvoorwaarden voor onze communicatie aanpak:

- **MBA is de afzender van de communicatie**
  Binnen het project werken Actium, gemeente en Vaart Welzijn samen. Om losse berichtgeving vanuit verschillende partijen naar de omwonenden te voorkomen, communiceren we vanuit de MBA-vlag in de buurt. Daarbij gebruiken we de slogan 'De Lariks bloeit en groeit verder'; dit is de slogan voor de ontwikkeling van de wijk. We bieden een mix van verschillende communicatiemiddelen aan, om zo aan de sluiten bij de brede doelgroep. Enkel officiële en persoonsgerichte documentatie, zoals de sloopaanzegging wordt vanuit de betrokken partijen zelf gestuurd.

- **We sluiten aan bij de communicatiestructuur van de Lariks**
  Vanuit de wijkaanpak wordt er een 'communicatie infrastructuur' opgezet. Om de inwoner uit de Lariks te bereiken sluiten we zo veel mogelijk aan bij deze communicatiemiddelen.

- **We zijn transparant**
  Alles wat we weten over de voorgenomen sloop-/ en nieuwbouw, dat delen we met de bewoners. Zo ontstaat er een zo gelijkwaardig mogelijke samenwerking tussen de bewoners en de betrokken instanties. We zijn transparant over de dingen die we nog niet weten, of die nog onduidelijk zijn. We zijn ook duidelijk over de kaders waarbinnen bewoners input kunnen leveren op de plannen en we laten zien hoe we deze input verwerkt hebben. We maken geen loze beloftes: we doen wat we zeggen, en zeggen wat we doen.

- **Haalbare planning**
  Dit participatie- en communicatieproces is alleen haalbaar en toepasbaar op het moment dat we transparant met de bewoners kunnen communiceren over de haalbare planning. Voordat het traject van start gaat en de eerste communicatie richting bewoners de deur uit gaat is het noodzakelijk om de planning – al dan niet in een goed concept – te hebben opgesteld en afgestemd met elkaar.

4. Middelen

In samenwerking met MijnBuurtAssen en gemeente

1. **Startbijeenkomsten**
   We organiseren een algemene startbijeenkomst voor de hele buurt. Waar we de bewoners informeren over de voorlopige strategie van Actium, namelijk sloop en nieuwbouw. Tijdens deze bijeenkomst lichten we de tot nu toe vastgestelde kaders en het participatieproces toe. We geven (eventueel) informatie over het traject rondom sloop.

   Vanwege de grootte van het plangebied organiseren we meerdere bijeenkomsten bij Pro Assen waarin we een gerichte groep per keer uitnodigen. De inhoud van de bijeenkomst is overwegend gelijk, maar kan toegespitst worden – met name vanwege de planning – op het specifieke woonblok waar de betreffende deelnemers in wonen.

   Doelgroepen: huurders woningen/garages en kopers in projectgebied

2. **Inloopbijeenkomsten**
   Na de startbijeenkomst organiseren we 3 inloopbijeenkomsten bij Pro Assen Hier kunnen de bewoners binnenlopen en aangeven wat hun wensen en ideeën zijn met betrekking tot de nieuwbouw en de omgeving (openbare ruimte) en hoe deze eruit moet komen te zien. Belangrijk om te benoemen: Dit betekent niet dat alle wensen en ideeën meegenomen kunnen worden. Waar mogelijk en passend binnen het kader proberen wij wensen en ideeën mee te nemen. Aan het einde van de bijeenkomsten kunnen we gekregen input vertalen tot bijvoorbeeld een top 10 met de meeste genoemde wensen/ideeën. Tijdens de inloopavonden/middagen vragen wij ook aan bewoners of zij deel willen nemen aan een Klankbordgroep om verder met ons de plannen uit te werken.

   Van de bijeenkomst, maken we naast een nieuwsbrief, ook eventueel 'visuele notulen', die aansprekender en begrijpelijker zijn dan een lange, ingewikkelde tekst

Doelgroepen: huurders woningen, omwonenden en stakeholders projectgebied

3. **Klankbordgroep**
   Bij voldoende aanmeldingen gaan we na de inloopmiddag samen met de klankbordgroep(en) aan de slag. Met de input van de inloopmiddagen en de klankbordgroep stellen wij een Programma van Wensen (PvW) voor de woningen en de openbare ruimte op. Tijdens het ontwerptraject zullen zij samen met ons verder gaan denken/adviseren over de invulling van het plan. Afhankelijk van de interesse kunnen er een of meerdere groepen gevormd worden over bijvoorbeeld meerdere onderwerpen (ontwerp, planning, etc.)

   Doelgroepen: huurders woningen, omwonenden en stakeholders projectgebied

4. **Huis-aan-huis nieuwsbrief**
   In het projectgebied sturen we een huis-aan-huis nieuwsbrief met de belangrijkste projectupdates. In de nieuwsbrief geven we ook de tussentijdse terugkoppelingen van de uitkomsten in de klankbordgroep. De nieuwsbrief wordt minimaal 1 keer per kwartaal verstuurd naar bewoners en direct omwonenden, maar bij voldoende informatie kan dat ook vaker.

   Doelgroepen: huurders woningen, kopers, omwonenden en stakeholders projectgebied

5. **Website Mijn Buurt Assen en Actium**
   Op de website van Mijn Buurt Assen en Actium maken we een projectpagina aan met informatie over gebiedsontwikkeling in Luchiesland Noord. Daarop staat actuele informatie over de verschillende ontwikkelingen die hier spelen. Deze informatie houden we up-to-date.

   Doelgroepen: inwoners Lariks en Assen, media

6. **Facebookpagina Mijn Buurt Assen**
   Via de facebookpagina van Mijn Buurt Assen informeren we inwoners van de Lariks/Assen over de ontwikkelingen.

   Doelgroepen: inwoners Lariks en Assen, media

7. **Media**
   Bij belangrijke mijlpalen sturen we een persbericht naar de media van Assen óf nodigen we ze uit voor een persmoment. De eerste belangrijke mijlpaal is de aanzegging van de sloop (na de startbijeenkomst).

   Doelgroepen: inwoners Lariks en Assen, media

Vanuit Actium

1. **Brieven**
   Naast het participatietraject richting het ontwerp van de nieuwe woningen, zijn er ook een aantal momenten waarin bewoners formele brieven/aanzeggingen ontvangen t.b.v. de sloop van de huidige woningen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om:
   - De aankondigingsbrief met intentie tot sloop
   - De uitnodigingsbrief voor de startbijeenkomst
   - Een sloopvoorstel (sociaal plan)
   - Het definitieve sloopbesluit met sloopaanzegging met voorgenomen datum huuropzegging en sloop

- De huuropzegging en sloopdatum

De eerste brief voorzien we van basisinformatie voor het gehele plangebied, om ze op dezelfde vlieghoogte te brengen en onrust in de buurt te voorkomen. De overige brieven worden per deelgebied of zelfs per huishouden afzonderlijk opgesteld. Algemene informatie gaat via de nieuwsbrieven.

Doelgroepen: huurders woningen/garages en woningeigenaren in projectgebied.

2. **Huisbezoeken**
   Na de aanzegging van de sloop gaat Actium – gefaseerd – bij alle bewoners in het plangebied op huisbezoek om de persoonlijke situatie te bespreken en de verhuiswens en/of wens tot terugkeer. We hanteren voor de volgorde van huisbezoeken de wooncluster en de voorlopige planning van de gefaseerde sloop.

   Sommige mensen zullen al in een vroeg stadium willen verhuizen, sommige mensen hebben een sterke wens te blijven en/of terug te keren. Door deze mix kan er binnen het bestaande plan gezocht worden naar tijdelijke wisselwoningen. Voor die laatste groep, om zo de wijk ook tijdens de sloop-/nieuwbouw leefbaar te houden.

   Doelgroepen: huurders woningen en kopers in projectgebied

3. **Inloopspreekuur**
   Tijdens de gehele initiatief-/ en voorbereidingsfase bieden we de bewoners de mogelijkheid om langs te komen met individuele vragen tijdens een inloopspreekuur: iedere donderdag tussen 11.00 en 12.00 uur.

   Doelgroepen: huurders woningen/garages, kopers, omwonenden en stakeholders projectgebied

Planning

We lijnen de twee communicatiestromen (vanuit MBA en vanuit Actium) uit in een planning. De twee verschillende stromen zijn gemarkeerd door middel van kleuren: MBA en Actium.

<u>Eerste grove schets:</u>

September 2024	Eerste aankondigingsbrief en uitnodiging startbijeenkomst
September/oktober 2024	Startbijeenkomsten
November/december 2024	Inloopbijeenkomsten incl. uitnodigingsflyer, start nieuwsbrieven en inloopspreekuren, inrichten website MBA /Actium
December t/m januari 2025	Klankbordgroep
November t/m januari 2025	Opstellen sociaal plan en sloopvoorstel
Februari 2025:	Definitieve sloopbesluit met sloopaanzegging met voorgenomen datum huuropzegging en sloop.
Februari 2025:	Bijeenkomst over sloop, huuropzegging en terugkoppeling plannen en n.a.v. uitwerking klankbordgroep.

1 maart 2025: Huuropzegging, sloopdatum en ingang sociaal plan eerste fase

Bijlage 1: Huidige producttypes per complexnummer

	Omschrijving huidig product			
Complexnummer	**Woningtype**	**Huurprijsklasse**	**Aantallen**	**Blokken**
1039 incl. 2 koop	Eengezinswoning Tussen/hoekwoning	Betaalbaar –laag	81	14
Adressen: Mr. Groen van Prinsterenlaan 102 t/m 118 (even) Proostraat 1 t/m 21 (oneven) Rochtplein 1 t/m 25 (oneven) Rochtplein 2 t/m 38 (even) Schultestraat 1 t/m 13 (oneven) Zuidenveld 126 t/m 158 (even) Zwartwatersweg 195 t/m 203 (oneven) Koop: 5.1.2e en 5.1.2e				

	Omschrijving huidig product			
Complexnummer	**Woningtype**	**Huurprijsklasse**	**Aantallen**	**Blokken**
1044	Appartement zonder lift	Betaalbaar –laag € 524	63	3
Adressen: Schultestraat 2 t/m 126 (even)				

	Omschrijving huidig product			
Complexnummer	**Woningtype**	**Huurprijsklasse**	**Aantallen**	**Blokken**
1047	Appartement zonder lift	Betaalbaar –laag	42	2
Adressen: Mr. Groen van Prinsterenlaan 149 t/m 189 (oneven) Zuidenveld 84 t/m 124 (even)				

	Omschrijving huidig product			
Complexnummer	**Woningtype**	**Huurprijsklasse**	**Aantallen**	**Blokken**
1914	Garages	X	20	
Adressen: Zuidenveld 150 A t/m T				

	Omschrijving huidig product			
Complexnummer	**Woningtype**	**Huurprijsklasse**	**Aantallen**	**Blokken**
1910	Garages	X	11	
Adressen: Zuidenveld 82 A t/m E Noordenveld 77 A t/m F				

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	12
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2, 3