

Participatieplan woningbouwlocatie Statenland, Oudewater

Inleiding

Project Statenland bestaat uit meerdere stappen om te komen tot woningbouw. In dit participatieplan geven we per stap aan welke participatieruimte er is, welke vereisten er gelden voor participatie en wie verantwoordelijk is voor participatie. Dit is een plan op hoofdlijnen voor het gehele project. Dit plan is geschreven op basis van de uitgangspunten in het Participatiekader Oudewater zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 september 2023.

Huidig gebruik Statenland

Op dit moment kent het gebied andere functies. De participatie in dit project richt zich op de wensen met betrekking tot de woonfunctie in de toekomst. Maar in dat traject moeten we ons wel rekenschap geven van de huidige betrokkenen, in het bijzonder de Oekraïners die hier nu gehuisvest zijn.

Eerdere participatie

In 2021 is een ontwerpstudie gedaan voor Statenland. Hier zijn omwonenden en andere belangstellenden bij betrokken. Er zijn een tweetal online avonden geweest waar zij hun inbreng konden leveren. Hieruit kwamen een aantal aandachtspunten die nu zijn meegenomen in het concept ruimtelijk kader.

In 2025 is bovendien een breed participatietraject georganiseerd voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma (Woonprogramma). Dit was niet in het bijzonder gericht op woningbouw in Statenland, maar geeft wel inzicht in de wensen van verschillende doelgroepen. Dat nemen we ook mee in dit project.

Ruimtelijk kader

Wat	In deze fase wordt een ruimtelijk kader vastgesteld, een ambitedocument op hoofdlijnen voor deze ontwikkelingslocatie dat richting geeft voor het vervolg.
Wanneer	2025
Vast te stellen door	College
Participatie door	College
Ruimte voor participatie	Zeer beperkt, omdat het ruimtelijk kader voornamelijk bestaat uit het bundelen van kaders die voortkomen uit beleid dat al eerder is vastgesteld.
Wel/geen participatie	Ons participatiekader geeft aan dat we participatie alleen organiseren 'als het kan', dus als er voldoende ruimte is om te participeren. Dit om te voorkomen dat we mensen vragen om mee te praten en dat we vervolgens op bijna elk idee moeten aangeven dat dat niet mogelijk is omdat de keuzes al vaststaan. Dit is een reëel risico bij het ruimtelijk kader doordat de participatieruimte

beperkt is. Daar staat tegenover dat woningbouw een onderwerp is dat sterk leeft. En dat omwonenden in het verleden al betrokken zijn geweest en een vervolg hiervan verwachten. Daarom kiezen we hier wel voor bescheiden participatie met aandachtspunten die hier rekening mee houden.

Aandachtspunten voor communicatie en participatie bij deze stap	• Informeren over hoe inbreng uit eerdere fasen is verwerkt. • Informeren over het hele proces: wat komt hier nog na en welke ruimte is er dan om mee te praten. • Verwachtingsmanagement: vooraf scherp aangeven wat al vaststaat en waar nog ruimte is voor inbreng in deze fase. • Het ruimtelijk kader gaat over Statenland als woningbouwlocatie. Op dit moment kent dit gebied andere functies (zwembad, skeelerbaan en de opvang van Oekraïners). Participatie over de toekomstige woningbouwlocatie gaat niet over die andere functies, maar het kan goed zijn dat hier tijdens die participatie wel vragen over komen. Daarom is het van belang daar wel antwoorden op beschikbaar te hebben of in ieder geval te kunnen informeren over het proces van die functies. • Het ruimtelijk kader is nog hoog over. We verwachten dat betrokkenen ook inbreng zullen leveren op meer concrete punten die nog geen plek kunnen krijgen in het ruimtelijk kader, maar die wellicht wel passend zijn in de volgende fase. • Terugkoppelen: aangeven in participatieverslag welke inbreng we verwerken in het ruimtelijk kader en bij welke inbreng dat niet mogelijk is en waarom. Daarbij ook aangeven of die inbreng in een latere fase alsnog meegenomen wordt.
Opzet van participatie	Omdat het ruimtelijk kader voor een groot deel gedefinieerd wordt door bestaand beleid, kiezen we ervoor om eerst een concept ruimtelijk kader op te stellen en dit te bespreken met belanghebbenden op een informatieavond. De focus ligt die avond op communicatie, op het informeren van betrokkenen over het proces en de kaders die al vaststaan. De beperkte participatieruimte die er is, willen we optimaal benutten door tijdens deze avond wel ruimte te bieden om te reageren op het ruimtelijk kader en eigen ideeën in te brengen.
Wijze van participatie	Meepraten
Belanghebbenden	De doelstelling van het project is ondermeer dat er ruimte ontstaat voor doorstroom van ouderen en voor starters. Daarnaast is er plek voor eengezinswoningen. In de participatie dient dus aandacht te zijn voor deze doelgroepen. Daarnaast zijn omwonenden en ondernemers uit de omgeving belanghebbend en maatschappelijke partners.

Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteits- en inrichtingsplan

Wat	In deze fase wordt op basis van het ruimtelijk kader een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Om deze plannen te ontwikkelen wordt een extern bureau aangesteld. Deze plannen geven meer concreet vorm aan de ontwikkeling van Statenland en deze plannen dienen om duidelijke kaders mee te kunnen geven aan ontwikkelende partijen in de volgende fase.
-----	---

Wanneer	2026-2027
Vast te stellen door	Gemeenteraad
Participatie door	Extern bureau in opdracht van college
Ruimte voor participatie	Hier is voldoende ruimte voor participatie. De kaders uit het ruimtelijk kader staan niet opnieuw ter discussie. Maar er is voldoende ruimte voor participatie bij de verdere concrete uitwerking.
Wel/geen participatie	Wel participatie (het kan en het leeft sterk)
Aandachtspunten voor communicatie en participatie bij deze stap	Dezelfde aandachtspunten als in de vorige fase. En verder: • Meenemen van eventuele inbreng uit eerdere fasen voor deze plannen. • Informeren over het ruimtelijk kader als uitgangspunt voor de participatie. • Informeren over mogelijkheid tot inspraak bij besluitvorming in de raad.
Opzet van participatie	We vragen een extern bureau de drie plannen te ontwikkelen. Daarbij geven we de opdracht mee om belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij het opstellen van de plannen. We vragen het bureau een specifiek participatieplan te maken voor deze fase conform het gemeentelijk participatiekader. De gemeente blijft daarbij afzender van participatie en is zichtbaar betrokken tijdens het participatietraject zodat continuïteit gewaarborgd blijft. De gemeente waarborgt ook de communicatie (zorgen dat betrokkenen weten van de mogelijkheid om te participeren) en het terugkoppelen (achteraf informeren over de uitkomsten van participatie).
Wijze van participatie	Meepraten
Belanghebbenden	Idem als bij het ruimtelijk kader.

Omgevingsvergunning (BOPA)

Wat	De plannen uit de vorige fase geven kaders voor een ontwikkelende partij om met een ontwikkelingsvoorstel te komen en daar uiteindelijk een aanvraag omgevingsvergunning voor in te dienen.
Wanneer	2028-2029
Vast te stellen door	College van B&W
Participatie door	De ontwikkelende partij
Ruimte voor participatie	Ja
Wel/geen participatie	Participatie is hier verplicht. De gemeenteraad van Oudewater heeft participatie verplicht gesteld bij een BOPA, tenzij het een omgevingsvergunning betreft die valt onder de kruimelgevallenregeling. Dat is hier niet het geval.
Aandachtspunten voor communicatie en participatie bij deze stap	De ontwikkelende partij moet bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning een participatieverslag indienen. Hierin komen de volgende elementen verplicht aan bod: • Het niveau van participatie • Welk belanghebbenden zijn betrokken • Hoe het participatietraject is verlopen • Wat de opbrengt van de participatie was • Hoe die opbrengst is verwerkt in de plannen

	Dit staat nader uitgelegd op de website van de gemeente .
Opzet van participatie	Keuze aan de ontwikkelende partij. (Participatie door een ontwikkelende partij onder de Omgevingswet is vormvrij. Op de website van de gemeente geven we wel het participatiekader mee als richtlijn.)
Wijze van participatie	Keuze aan de ontwikkelende partij
Belanghebbenden	Keuze aan de ontwikkelende partij
Beoordeling participatie	Het college van B&W gaat bij ontvangst van de aanvraag na of een eindverslag is ingediend en of de door de raad vereiste elementen (zie hierboven onder aandachtspunten) in voldoende mate terugkomen in het verslag. Indien dat niet het geval is kan het college aanvrager in de gelegenheid stellen tot participatie over te gaan. Blijft aanvrager in gebreke dan kan het college de aanvraag buiten behandeling stellen.
Procedure aanvraag	Standaard: regulier (binnen 8 weken) zonder zienswijzenfase Uitgebreid: met zienswijzenfase (max. 26 weken) - Indien B&W dat nodig vinden en aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan.