Participatieplan haalbaarheidsstudie, ontwerp en ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling op de locatie notariskantoor/reinwaterkelder’

1) Inleiding
2) Participatieplan
3) Doelen
4) Uitgangspunten
5) Belanghebbenden
6) Strategie
7) Middelen
8) Planning

1) Inleiding

Er zijn plannen ontwikkeld om in de komende jaren nieuwe woningen te realiseren aan de Jan Blankenweg in Vianen. Het projectgebied ligt ruwweg tussen de Jan Blankenweg, de Hoekenstraat en de Bruggenstraat en de La Fayettestraat. Daar staat nu een gebouw, waarin de notarissen Beenen Dantuma Verschuren zijn gevestigd. Ten oosten daarvan is er nu een reinwaterkelder met een bijbehorend pompgebouw.

De initiatiefnemers voor de plannen voor de nieuwe woningen zijn de notarissen, waarbij Den Otter van Leeuwen projectontwikkeling namens hen als initiatiefnemer bij de gemeente als aanspreekpunt optreedt. Het plan bestaat uit verschillende onderdelen. Het huidige kantoor van de notarissen wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw met huisvesting voor de notarissen en daarboven circa 30 koopappartementen. Op de positie van de reinwaterkelder voorziet het plan in een nieuw appartementengebouw met 33 huurwoningen.

De planning is nu, dat het bestaande notarisgebouw en andere onderdelen in de eerste helft van 2027 gesloopt kunnen worden en dat in het tweede deel van 2027 het notarisgebouw en de huurappartementen worden gebouwd. In de loop van 2029 – of zoveel eerder als dat mogelijk is - kan dan deze ontwikkeling gereed zijn.

Voor dit plan wordt/is in maart/april 2026 een intentieovereenkomst tussen de initiatiefnemer met de gemeente Vijfheerenlanden gesloten. Op basis van deze intentieovereenkomst gaat de initiatiefnemer de haalbaarheid van dit plan onderzoeken en verleent de gemeente Vijfheerenlanden haar medewerking aan de uitwerking van dit haalbaarheidsonderzoek. Als de haalbaarheid van het project is aangetoond, wordt het plan verder uitgewerkt en wordt daarvoor de ruimtelijke procedure doorlopen.

2) Participatieplan

Het haalbaarheidsonderzoek en het vervolg gaan gepaard met goede participatie en communicatie. Het is wettelijk geregeld dat er participatie moet plaatsvinden bij nieuwe plannen in de fysieke leefomgeving. De initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk, werkt de participatieaanpak uit (in dit participatieplan) en zorgt voor de organisatie en uitvoering van de participatie. Dat is ook zo beschreven in het vigerende participatiebeleid van de gemeente Vijfheerenlanden (Participatiebeleid-Denkwijzer Vijfheerenlanden, d.d. mei 2024).

Aan het einde van het participatieproces of tijdens essentiële beslismomenten over deze ontwikkeling – zoals bij de afronding van het haalbaarheidsonderzoek en de overgang naar de ruimtelijke procedure - presenteert de initiatiefnemer de keuzes, afwegingen en uitkomsten van de participatie in een participatieverslag.

3) Doelen

Het participatieplan heeft tot doel:

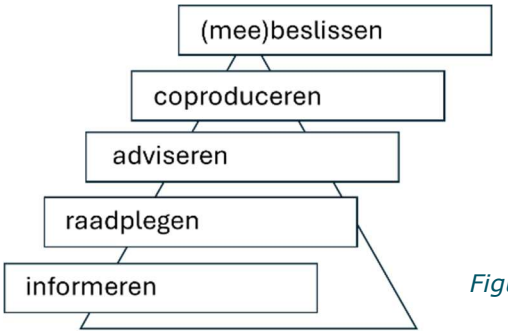
- Het inventariseren en zo mogelijk verwerken van ideeën en aandachtspunten van belanghebbenden in het ontwerp van de beide gebouwdelen op deze locatie en ten behoeve van de bepaling van het haalbaarheidsonderzoek(en) voor deze ontwikkeling.
- Het inventariseren en zo mogelijk verwerken van ideeën en aandachtspunten van belanghebbenden ten behoeve van de verdere uitwerking van het ontwerp ten behoeve van de ruimtelijke procedure als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot een vervolg.

4) Uitgangspunten

De initiatiefnemer hanteert voor de participatie de volgende uitgangspunten:

- Behalve dat goede participatie een vereiste is volgens het vigerende participatiebeleid van de gemeente Vijfheerenlanden, ziet de initiatiefnemer de participatie ook als een mogelijkheid om het ontwerp van beide gebouwdelen te optimaliseren. De initiatiefnemer beschouwt de belanghebbenden, waaronder omwonenden, als 'deskundigen' over hun directe woon- en leefomgeving die aandachtspunten en ideeën kunnen aandragen, waardoor het ontwerp verbeterd wordt. Zowel in dit haalbaarheidsonderzoek als in volgende fasen van deze ontwikkeling. Daarom is de initiatiefnemer echt geïnteresseerd in de meningen van belanghebbenden, **staat open voor ideeën** en houdt daar zoveel mogelijk rekening mee.
- De initiatiefnemer is **open en communiceert tijdig**. Transparante communicatie is essentieel en tijdens het hele proces wordt geregeld gecommuniceerd met de omwonenden. Ook als er niets nieuws te melden is, is het toch belangrijk om in contact te blijven.
- Soms kunnen opmerkingen van belanghebbenden niet worden verwerkt in de plannen. Of zijn delen van een plan geen onderdeel van de participatie. De initiatiefnemer maakt gedurende het participatieproces **vooraf duidelijk waar de ruimte ligt voor inwoners** om inbreng te hebben. Zo wekt de initiatiefnemer vooraf de juiste verwachtingen. Niet alles leent zich immers voor participatie.
- De initiatiefnemer werkt met een **stapsgewijze aanpak**. Dit start met dit participatieplan, daarna worden één of meer participatierondes doorlopen. Van elke participatieronde wordt een verslag gemaakt. Na afloop wordt het participatieproces geëvalueerd en worden de omwonenden daarover geïnformeerd.
- Deze ontwikkeling vindt plaats op een belangrijke locatie in de dorpskern van Vianen. De nieuw te ontwikkelen bouwdelen zijn in zekere mate ook beeldbepalend. Er is sprake van **gemiddelde tot grote invloed op de omgeving** en dat betekent dat de participatie daar ook mee samenhangt (hier geldt de vuistregel: des te groter de invloed op de omgeving, des te meer participatie).

Om de participatie-aanpak concreet te maken is dit participatieplan vormgegeven volgens de participatieladder. Deze ladder telt vijf niveaus: ***informeren – raadplegen – adviseren – coproduceren – meebeslissen.***



Figuur 1: Participatieladder

Informeren: De initiatiefnemers brengen belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte van de plannen. Hiervoor kunnen verschillende communicatiemiddelen worden ingezet, zoals een informatieavond, informatiebrief, (project)website, e-mails en social media. De belanghebbenden hebben geen formele inbreng, wel kunnen ze het initiatief tot zich nemen en reageren.
Raadplegen: De initiatiefnemers gaan in gesprek met belanghebbenden en vragen naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. De initiatiefnemers bepalen daarbij zelf de agenda en luisteren naar de inbreng van de belanghebbenden. De initiatiefnemers zijn niet verplicht om de inbreng van de belanghebbenden te gebruiken. In dat geval moeten de initiatiefnemers wel kunnen motiveren waarom inbreng wel of niet is verwerkt.
Adviseren: De initiatiefnemers gaan in gesprek met belanghebbenden en vragen belanghebbenden om mee te denken over het initiatief. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten van de participatie bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemers de opbrengsten niet gebruiken, bespreken ze met de belanghebbenden waarom ze dit niet doen.
Coproduceren: De initiatiefnemers vragen belanghebbenden om actief mee te doen in de ontwikkeling van het plan. Samen bepalen ze de agenda en de uitgangspunten. Wellicht wordt ook gezamenlijk met de belanghebbenden het ontwikkelproces bepaald en ingericht. Samen zoeken de initiatiefnemers en belanghebbenden naar oplossingen en maken ze keuzes. De initiatiefnemer gebruikt de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.
Meebeslissen: De gemeenteraad beslist doorgaans over ruimtelijke plannen (stedenbouwkundige plannen, omgevingsplannen, vergunningen, etc.). Soms zijn ook andere overheden betrokken bij delen van de besluitvorming (zoals provincie of waterschap). De initiatiefnemers en de gemeente werken samen om te komen tot besluitvorming over het plan. Bij beslissingen over ruimtelijke plannen hebben belanghebbenden volgens de wet ook de mogelijkheid tot participatie: zij kunnen inspreken voordat gemeenteraden besluiten en zienswijzen indienen op ter visie gelegde plannen.

Voor de planning, organisatie en uitvoering van de participatie laat de initiatiefnemer zich ondersteunen door **een onafhankelijk participatieadviesbureau.** Dit bureau heeft een groot aantal participatietrajecten in Midden en West-Nederland begeleid. De onafhankelijke positie betekent dat het erop stuurt, dat verzamelde inbreng van belanghebbenden door de initiatiefnemer wordt verwerkt in de plannen óf dat de initiatiefnemer een goede onderbouwing geeft, indien inbreng niet verwerkt wordt.

5) Inventarisatie van belanghebbenden

In deze paragraaf worden de belanghebbenden beschreven. Een belanghebbende is iemand (of een organisatie) die gevolgen van een plan of ontwikkeling ervaart. Die gevolgen zijn soms positief, maar kunnen ook negatief zijn. Zeker in omgevingen waarin mensen wonen en werken kan een nieuwe ontwikkeling gevolgen hebben voor de leefbaarheid: meer verkeer, verslechtering van het uitzicht, andere beleving van groen, etc. Belanghebbenden worden soms ook wel 'stakeholders' genoemd. Onderstaande belanghebbenden zijn zowel in beeld voor het overkoepelende deel van de ontwikkeling (dus het komen tot een stedenbouwkundige visie/plan) als voor fase I.

Voor dit project zijn de volgende belanghebbenden geïnventariseerd (niet op volgorde van belangrijkheid):

a) Direct omwonenden in de huurwoningen Batensteinplantsoen aan de kant van de Jan Blankenweg
b) Direct omwonenden in de huurwoningen Batensteinplantsoen aan de kant van de LaFayettestraat
c) De omwonenden in woningen aan de LaFayettestraat, die direct uitkijken op de projectlocatie
d) Omwonenden aan de andere zijde van de Hoekenstraat, namelijk aan de Walraven 1 Straat, die direct uitkijken op de projectlocatie
e) Ondernemersvereniging Vianen (OVV)
f) Senioren (KBO afdeling Nieuwegein/Vianen)
g) Gemeentelijke bestuurders Vijfheerenlanden (College B&W, Gemeenteraad)
h) Ambtelijke organisatie Vijfheerenlanden
i) Waterschap Rivierenlanden, beheerder van het dijklichaam, nabij de Jan Blankenweg
j) LEKSTEDEwonen, de eigenaar van diverse woningen in de nabije omgeving van het projectgebied en ook potentiële gebruiker/afnemer van (een deel van) de 33 huurappartementen die op de positie van de reinwaterkelder worden gerealiseerd
k) Huurdervereniging/Huurdersberaad
l) Lokale pers
m) Moskee Al Hadi Nabawi (Islamitische vereniging Vianen)
n) Provincie Utrecht

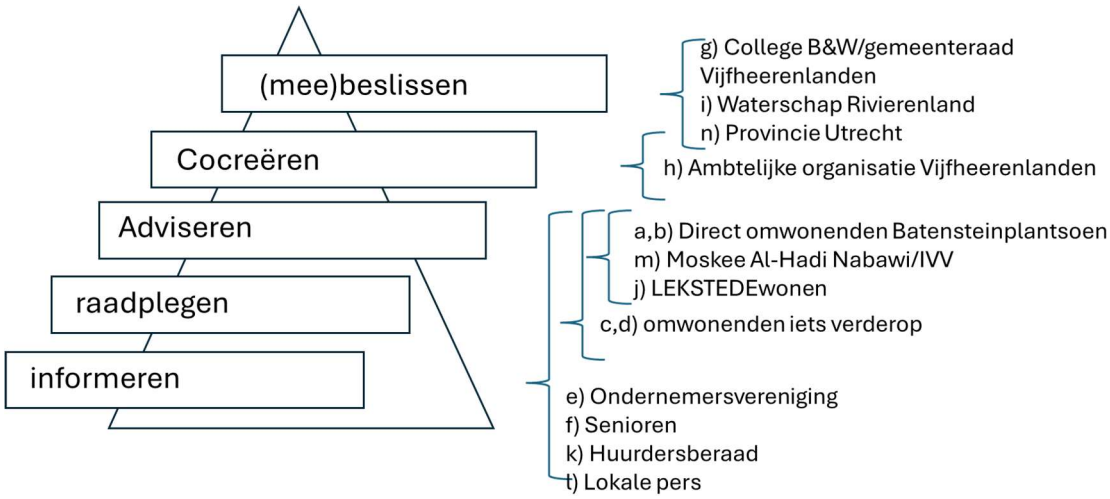
In onderstaand kaartje is het gebied weergegeven, waarin omwonenden (a t/m d) worden benaderd om deel te namen aan de participatie. Aangezien in de participatieladder ook sprake is van de trede 'informeren' zijn in de inventarisatie hierboven een aantal 'stakeholders' opgenomen die op de hoogte worden gehouden, maar niet worden uitgenodigd voor participatie.



Figuur 2: gebied waarin de omwonenden worden uitgenodigd voor participatie

6) Strategie

Hieronder zijn de belanghebbenden onderverdeeld naar de treden van de participatieladder. Met de 'meebeslissers' en de 'coproducenten' stemt de initiatiefnemer regelmatig af in één-op-één contacten. Met de belanghebbenden die op de trede 'adviseren' en 'raadplegen' staan, organiseert de initiatiefnemer participatiemomenten met de mogelijkheid om input te geven op de plannen. Van alle participatiemomenten worden verslagen gemaakt die openbaar worden gepubliceerd. Aan het einde van het participatieproces of tijdens essentiële tussenmomenten, waarop door de gemeente Vijfheerenlanden besluiten worden genomen over deze ontwikkeling, maakt de initiatiefnemer een (tussen)evaluatie van de participatie. Hierin presenteert de initiatiefnemer de uitkomsten van de participatie en de wijze waarop deze uitkomsten zijn verwerkt in de plannen voor deze ontwikkeling. Of hij beschrijft om welke redenen de opbrengsten niet zijn verwerkt. De (tussen)evaluaties vormen een bouwsteen voor gemeentelijke besluitvorming. De belanghebbenden op de trede 'informeren' worden gedurende de planvorming goed op de hoogte gehouden.



Figuur 3. Toedeling van belanghebbenden naar de treden van de participatieladder

Ondanks bovenstaande toedeling nodigt de initiatiefnemer bij aanvang van het participatietraject alle stakeholders op het niveau van 'cocreëren', 'adviseren', 'raadplegen' en 'informeren' uit, om deel te nemen aan de eerste participatie/informatiebijeenkomst. Een eerste inloopavond is voor deze brede doelgroep bedoeld en heeft zowel een informerend als raadplegend karakter. Daarna vormt de initiatiefnemer uit de deelnemers van deze inloopavond een klankbordgroep met een diverse samenstelling (tussen de 8 en 10 deelnemers). Deze klankbordgroep geeft aan initiatiefnemer feedback over het ontwerp en de uitwerking; een vertegenwoordiger van de ambtelijke organisatie van Vijfheerenlanden heeft in de klankbordgroep een 'standing invitation'.

7) Middelen

De volgende middelen worden ingezet:

- Voor de totale ontwikkeling wordt een projectnaam bepaald (met een eenvoudig beeldmerk). Die projectnaam wordt gedurende de ontwikkeling gebruikt voor de communicatie over dit project.
- De participatie vangt aan met een informatiebrief over de participatie en een uitnodiging voor de eerste informatiebijeenkomst. Aan omwonenden wordt de brief huis-aan-huis verspreid, aan organisaties gebeurt dat via mail.
- Een beknopte participatiewebsite dient voor de informatievoorziening over deze ontwikkeling; de content bestaat uit (beknopte informatie) over het project, informatie over het ontwikkel- en participatieproces, waaronder de resultaten van de participatie (borden, verslagen).
- Nieuwsbrief (digitaal) die 2x uitkomt voor alle betrokkenen en waarin wordt geïnformeerd over voortgang van het project.
- Informatiebijeenkomst (inloopbijeenkomst). Deze bijeenkomsten worden voorbereid met de initiatiefnemer, de gemeente en de architect en van elke bijeenkomst wordt er een verslag gemaakt. Bij de uitnodiging voor een bijeenkomst wordt duidelijk gemaakt waar de bijeenkomst over gaat (en waarover niet); de eerste informatiebijeenkomst heeft met name een informatief karakter. Bij voorkeur worden tijdens deze bijeenkomsten schriftelijk reacties verzameld (met reactieformulieren).

Tijdens informatiebijeenkomsten worden op borden de plannen gepresenteerd en door deskundigen toegelicht.

- Klankbordgroep-bijeenkomst (optioneel) met beperkt aantal deelnemers om inhoudelijk feedback te verkrijgen, die de initiatiefnemer benut om het ontwerp uit te werken. De klankbordgroep wordt alleen samengesteld als daar animo van belanghebbenden voor is.
- Evaluatie van het participatieproces (aan het einde en op tussenmomenten) ter ondersteuning van de beslissers. In deze verslagen wordt met name beschreven wat de participatie heeft opgeleverd aan input, hoe deze is verwerkt in de plannen of een nadere toelichting waarom dit niet is gebeurd.

8) Planning

April/mei 2026: In april/mei 2026 worden **de informatiebrieven** naar belanghebbenden gestuurd/verspreid over deze ontwikkeling en de participatie. De eerste informatiebijeenkomst wordt voorbereid als inloopbijeenkomst. Als de brieven worden verspreid is **de participatiewebsite** gereed.

Mei/juni 2026: Tijdens **de eerste inloopbijeenkomst** wordt met name geïnformeerd over het haalbaarheidsonderzoek en worden eerste reacties op het plan verzameld. Tijdens de inloopbijeenkomst wordt gevraagd welke mensen in een klankbordgroep willen deelnemen. Het verslag van deze bijeenkomst wordt kort na de inloopbijeenkomst opgesteld.

Juni 2026: **De klankbordgroep** (optioneel) wordt samengesteld op basis van de aanmeldingen. Er wordt een diverse samenstelling nagestreefd.

Zomer 2026: Gedurende de uitwerking van het ontwerp tijdens de haalbaarheidsstudie worden **2 klankbordgroep-bijeenkomsten** (optioneel) gehouden: één nog voor de zomer en één daarna. Bespreekpunten in de klankbordgroep zijn specifieke onderwerpen zoals beeldkwaliteit, ruimtelijke inrichting, verkeer/aanrijroutes en de ruimtelijke procedure (Bopa, omgevingsplan, vergunningen). Elke klankbordgroep-bijeenkomst wordt voorgezeten door de onafhankelijke deskundige van het participatiebureau. Leden van de klankbordgroep worden tijdig uitgenodigd en in de uitnodiging staat vermeld waar de vergadering over gaat. Van de bijeenkomsten worden verslagen gemaakt.

Q3/Q4-2026: Om realisatie van het plan mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Hiervoor zal een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden gevolgd, die in de tweede helft van 2026 zal starten. Het doorlopen van deze procedure kent onder meer besluitvorming in College en gemeenteraad nadat de Bopa ter visie heeft gelegen. Dit betekent dat de haalbaarheidsstudie in Q3 2026 wordt afgerond. Van het dan doorlopen participatieproces wordt **een evaluatieverslag** gemaakt ten behoeve van de besluitvorming over de afronding van de haalbaarheidsstudie en het besluit tot de voorbereiden en starten van de ruimtelijke procedure.

Q4-2026/Q1-2027: Een informatiebijeenkomst in de vorm van **een (tweede) inloopbijeenkomst** vindt plaats om de belanghebbenden breed te informeren over de wijze waarop het ontwerp samen met de klankbordgroep is uitgewerkt, over de ruimtelijke procedure en over de verdere planning. De initiatiefnemer heeft de wens dat het bestaande notarisgebouw en andere onderdelen in de eerste helft van 2027 gesloopt kunnen worden en dat in Q2 van 2027 het notarisgebouw en de huurappartementen

worden gebouwd. Tijdens de informatiebijeenkomst wordt zo mogelijk al geïnformeerd over de aanpak van de sloop, de wijze waarop overlast wordt geminimaliseerd, etc.

Tijdens het traject worden **2 nieuwsbrieven** opgesteld en verspreid aan iedereen die interesse heeft getoond voor deze ontwikkeling. De eerste komt na de zomer uit als de twee klankbordgroep-bijeenkomsten hebben plaatsgevonden en er geïnformeerd kan worden over de opbrengsten (op hoofdlijnen). De tweede zal begin ’27 worden verspreid over de verdere planning, de genomen besluiten, etc.