

Communicatieplan Leidschendam

Van Ruysdaellaan 41-69



WATERLAND REAL ESTATE

versie: 19 januari 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Communicatiedoelgroepen	4
3. Communicatieaanpak	5
Fase 1: oriëntatiefase / intentiefase	5
Fase 2: ontwerp & ontwikkeling	6
Fase 3: besluitvorming	7
Fase 4: realisatie	8
4. Communicatiematrix	10

1. Inleiding

Van Wijnen Projectontwikkeling Midden en Waterland Real Estate hebben plannen om het bestaande kantoorgebouw aan de Van Ruysdaellaan 41-69 in Leidschendam (tegenover Westfield Mall of the Netherlands) te slopen en te vervangen door een woongebouw met 147 appartementen, waarvan 30% sociale huurappartementen en 70% vrije sector huurappartementen. Op de begane grond komt een Gastenhuis voor intramurale zorg met 20 zorgeenheden en een beheerderswoning. Ook is er ca. 380 m² aan commerciële ruimte in het complex opgenomen.

Aandacht voor de omgeving

De ideeën voor de transformatie van deze locatie zijn de afgelopen jaren met aandacht voor de omgeving uitgewerkt. Vanaf het begin van de verwerving van de locatie en de planvorming in 2018, zijn verschillende initiatieven genomen om omwonenden en belanghebbenden te betrekken en mee te nemen bij de planvorming. Tijdens deze initiatieven was er voldoende ruimte voor het stellen van vragen en het delen van ideeën & aandachtspunten. Ook werd er actief meegedacht over het plan en onderwerpen als *programma*, *bouwhoogte*, *verkeer & parkeren*. Dit heeft geleid tot het huidige ontwerp dat er nu ligt.

Communicatieplan

Met de volgende stap in het proces is het tijd om de communicatie verder op te pakken en uit te breiden. Daarvoor is dit communicatieplan opgesteld. Er is gebruik gemaakt van het format van de gemeente Leidschendam. We onderscheiden vier verschillende fasen in de communicatie, waarvan de eerste twee fasen reeds voltooid zijn:

- **Fase 1: Oriëntatiefase / intentiefase**
Communicatie tot nu toe
- **Fase 2: Ontwerp- en ontwikkeling**
Communicatie tijdens ontwerp & ontwikkeling
- **Fase 3: Besluitvorming**
Communicatie na akkoord anterieure overeenkomst en indiening aanvraag omgevingsvergunning.
- **Fase 4: Realisatie**

2. Communicatiedoelgroepen

T.a.v. de communicatie naar derden hebben we te maken met verschillende doelgroepen en belangen. Om dat in kaart te brengen, is bij de start van dit project samen met de gemeente een inventarisatie gemaakt van de belangrijkste stakeholders, omwonenden en andere belanghebbenden in dit project. Onderstaande doelgroepen zijn daaruit naar voren gekomen. Deze doelgroepen blijven de resterende fasen aangesloten in de communicatie:

- Belangrijke stakeholders
 - o Direct omwonenden
 - o Commissie Leefbare Omgeving Neherpark (contactpersoon: Esther van Doesburg)
 - o Bewoners van de Van Ruysdaellaan 5 t/m 39 (contactpersoon: Marion Langendonk)
 - o VvE Van Ruysdaellaan (contactpersoon: Bob Hendriks)
 - o VvE Banninghaege (contactpersoon: Jan Medendorp)
 - o Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg (contactpersoon: Wim Hendriks)
 - o Stadstuin Rusthout (contactpersoon: Paul Stroebe)
 - o De gemeente Leidschendam-Voorburg
- Andere omwonenden, inwoners en ondernemers van de gemeente Leidschendam-Voorburg
- College en gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg
- Toekomstige bewoners van de Van Ruysdaellaan
- Waterland Real Estate (initiatiefnemer en ontwikkelaar)
- Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. (initiatiefnemer en ontwikkelaar)
- Van Wijnen Haarlemmermeer (aannemer)
- AEGON (vertegenwoordigd door Amvest) eigenaar van bestaande kantoorlocatie en afnemer van nieuwbouw
- Hulpdiensten

3. Communicatieaanpak

In de communicatie onderscheiden we vier verschillende fasen. Hieronder vertellen we meer over de aanpak per fase, waarvan de eerste twee fasen reeds voltooid zijn.

Fase 1: oriëntatiefase / intentiefase

Sinds het initiatief van deze ontwikkeling begin 2018 tot nu, hebben we in nauwe samenwerking met de gemeente het nodige gedaan om in contact te komen met de belangrijkste stakeholders, omwonenden en belanghebbenden in dit project. Zij werden betrokken bij de planvorming en konden hun ideeën, wensen en aandachtspunten (denk aan thema's als *programma, bouwhoogte, verkeer & parkeren*) op verschillende manieren met ons delen:

Persoonlijke gesprekken

Met de belangrijkste stakeholders gingen we vanaf de start van het project regelmatig persoonlijk in gesprek om meer te vertellen over de plannen en op welke manier er meegedacht kon worden over de planvorming. We vertelden over de (voortgang van de) planvorming, de planning & het proces en vroegen naar hun reactie, ideeën & aandachtspunten.

Informatie / inloopbijeenkomsten

We organiseerden meerdere informatie / inloopbijeenkomsten voor omwonenden en belanghebbenden om de (voortgang van de) plannen verder toe te lichten. Tijdens deze bijeenkomsten was er volop gelegenheid om vragen te stellen en mee te denken over de planvorming.

Formele bijeenkomsten VvE's in Raadhuis

Voor de vertegenwoordigers van omliggende VvE's organiseerden we verschillende formele bijeenkomsten in het Raadhuis om mee te denken over de (voortgang van de) planvorming.

Fase 2: ontwerp & ontwikkeling

De reacties die naar voren kwamen tijdens de persoonlijke gesprekken, de informatie/inloopbijeenkomsten en de formele bijeenkomsten met VvE's werden het gehele proces geïnventariseerd, en zoveel mogelijk meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Op 12 oktober 2022 werd er een informele inloopavond gehouden voor direct omwonenden, belanghebbenden en gemeenteraadsleden om een update te geven over de stand van zaken en te laten zien welke wijzigingen er allemaal waren gedaan op het ontwerp n.a.v. de reacties in het gehele proces. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de volgende resultaten:

- Het aantal bouwlagen is verlaagd van achttien naar zeven;
- Het aantal m2 BVO economisch programma is verlaagd van ca. 3.900m2 naar ca. 1.950m2 BVO;
- Er zijn meerdere verkeersonderzoeken en verkeerstellingen uitgevoerd op de Van Ruysdaellaan;
- Er is ruim voldoende aandacht besteed aan het vergroenen, behouden en toevoegen van groen t.b.v. de groenstructuur.

Fase 3: besluitvorming

De volgende stap (voor het indienen van de omgevingsvergunning) is het informeren van de omgeving over het vervolgproces in de ontwikkeling en waar we nu staan, in nauwe afstemming met de gemeente. Dit doen we met behulp van onderstaande communicatiemiddelen:

- We ontwikkelen een **website** met achtergrondinformatie over het project, de planning en het communicatietraject. Hier kan men zich ook aanmelden voor de digitale nieuwsbrief om automatisch op de hoogte te blijven.
- We maken een apart **e-mailadres** aan waar iedereen terecht kan met vragen, aandachtspunten en klachten.
- We verspreiden een **huis-aan-huis brief** in de omgeving om te vertellen waar we staan in de ontwikkeling en wat de vervolgstappen zijn. In de brief vragen we of mensen zich willen aanmelden voor de **digitale nieuwsbrief** om automatisch op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen.
- We organiseren een **informatiebijeenkomst** voor de belangrijkste stakeholders / omgeving in de vorm van een inloopbijeenkomst. De locatie bepalen we in overleg. De aannemer, ontwikkelaar en gemeente zijn hierbij aanwezig. Raadsleden nodigen we uit via een griffiemail. Tijdens de bijeenkomst vertellen we meer over de ontwikkeling, de bouwwerkzaamheden & werkwijze, het team en de planning van de bouw op hoofdlijnen. Er is volop gelegenheid voor het stellen van vragen.
- Op regelmatige basis plannen we een **communicatieoverleg** in met het projectteam (en de gemeente). We hebben het over de planning en welke informatie belangrijk en/of interessant is om met de omgeving te delen.
- We kunnen een bijeenkomst/rondleiding organiseren voor het College en Raadsleden (uitnodiging via griffiemail).

Fase 4: realisatie

Van Wijnen Haarlemmermeer verzorgt de bouw en is aangesloten bij de “Bewuste Bouwers Gedragscode”. Dit betekent dat er belang gehecht wordt aan een goede inrichting van de bouwplaats en bouwen met aandacht voor de omgeving. De focus in de communicatie ligt op het goed informeren van alle doelgroepen voor, tijdens en na de bouw. Hiervoor stellen we de volgende aanpak voor:

- We plannen een **periodiek communicatieoverleg** met de uitvoerder en de projectleider op de bouw. Hoe ziet de planning eruit, wat gaat er gebeuren qua werkzaamheden, hoeveel hinder gaat dit geven en welke informatie is nog meer interessant om met de omgeving te delen? De overlegfrequentie is afhankelijk van de fase waarin we zitten tijdens de bouw en het effect daarvan op de omgeving.
- We stellen een **BLVC-plan** op waarin we omschrijven welke maatregelen worden genomen om de **Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie** gedurende het bouwproces te waarborgen.
- Tijdens dit project zijn er een aantal stakeholders waarop de bouwwerkzaamheden een grotere invloed heeft, dan de rest van de wijk. Deze stakeholders hebben we in het voortraject intensief gesproken en houden we goed in de gaten. Bij zorgen/vragen staan we voor hen klaar om **persoonlijk in gesprek** te gaan. Dit contact verloopt via de projectleider.
- Via **nieuwsbrieven** houden we de buurt regelmatig op de hoogte van de ontwikkelingen zodat zij weten waar we mee bezig zijn en wat ze kunnen verwachten qua hinder en werkzaamheden. Afhankelijk van de fase van de bouw waarin we zitten, bepalen we wanneer er een brief uitgaat. De nieuwsbrief stemmen we ook af met de communicatieadviseur van de gemeente, o.a. om te kijken of er berichten interessant zijn om te delen in de wekelijkse nieuwsbrief van de gemeente.
- Via de **website en het e-mailadres** kunnen burens ons benaderen met vragen, klachten en aandachtspunten. Met de communicatieadviseur van de gemeente stemmen we af om een link van onze website opnemen op de projectwebsite van de gemeente: www.ingesprekmetlv.nl/vanruysdaellaan.

- Om directe buren te bedanken voor hun geduld en begrip na de sloopwerkzaamheden, kunnen we **een kleine attentie** verspreiden. Denk bijvoorbeeld aan bloemenpost of een presentje om op te halen bij een winkel om de hoek. Kleine attenties worden altijd zeer op prijs gesteld en dragen bij aan een positief imago.
- Omdat we ons kunnen voorstellen dat omwonenden en belanghebbenden nieuwsgierig zijn naar de ontwikkelingen op de bouwplaats, kunnen we op den duur **een rondleiding over de bouwplaats** organiseren voor omwonenden/ondernemers, bijvoorbeeld als het casco gereed is.

Uiteindelijk zetten we bovenstaande stappen in een overzichtelijke planning welke aansluit op de planning van de bouwwerkzaamheden.

4. Communicatiematrix

Activiteit	Te informeren partij				door	
	Toekomstige bewoners	Omwonenden	Hulpdiensten	Gemeente (via projectleider)		
Het aangaan van een anterieure overeenkomst					Gemeente	Dit wordt gepubliceerd en een zakelijke beschrijving wordt ter inzage gelegd op het gemeentehuis. De gemeente verstuurt een persbericht + social mediabericht (twitter, LinkedIn) + digitale nieuwsbrief.
De aanvang procedure planologische maatregel					Gemeente	Het Krantje
Ter inzagelegging planologische maatregel					Gemeente	Het Krantje + digitale nieuwsbrief gemeente
Aanvraag omgevingsvergunning		X			Ontwikkelaar Gemeente	Informatiebijeenkomst Het Krantje
Verlening omgevingsvergunning		X			Gemeente	Het Krantje + digitale nieuwsbrief gemeente
Aanvang sloopwerkzaamheden		X		X	Ontwikkelaar	Schrijven omwonenden incl. bekendmaking website en bouwapp
Aanvang bouwrijp maken		X		X	Ontwikkelaar	Website en bouwapp
Aanvang bouw		X		X	Ontwikkelaar	Website en bouwapp
Start bouw event				X	Ontwikkelaar	Persbericht ontwikkelaar + gemeente, social media (twitter, LinkedIn, misschien facebook) en digitale nieuwsbrief. Openbaar optreden wethouder aanvragen.
Overlast gevende bouwactiviteiten		X		X	Ontwikkelaar	Overlast zoals herrie, trillingen, stof, parkeren, schade openbare weg; bouwapp
Gebruik openbare weg		X	X	X	Ontwikkelaar	Eventueel vergunning Voorwerpen op de openbare plaats aanvragen
Gereedmelding		X		X	Ontwikkelaar	Iom toezichthouder
Opleveringsevent	X			X	Ontwikkelaar	Wethouder uitnodigen