

Hero locatie, Breda

Deel 1: Participatieplan (blz 1 – 10)

Deel 2: Participatieverslag (blz 11 -19)



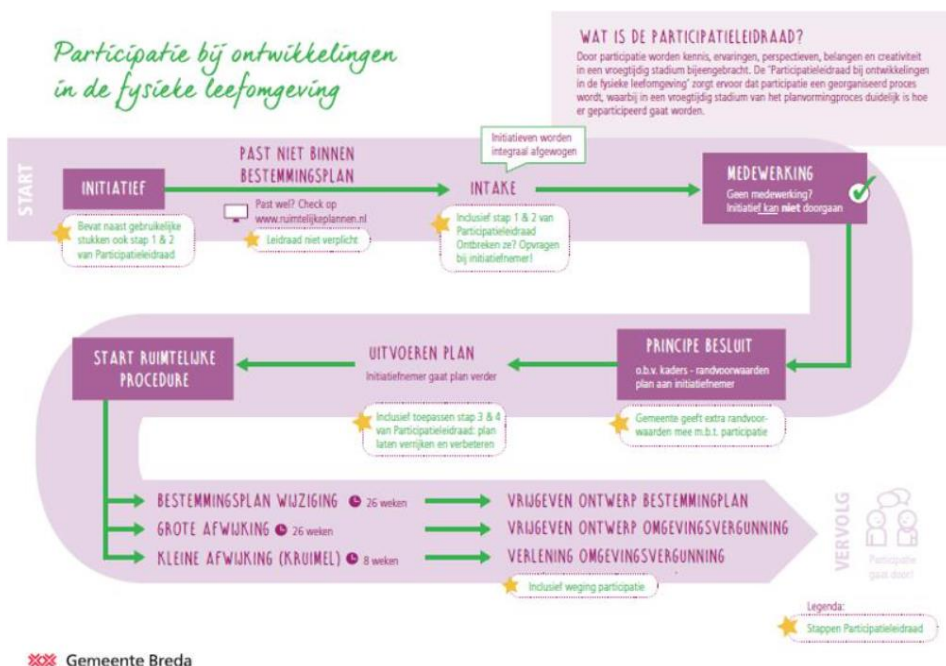
Versie d.d. 26 juli 2022

1. Inleiding

Alle projecten die we als samenwerkende partijen doen, beginnen met participatie. Niet omdat het een modewoord is of omdat het moet, maar omdat we geloven dat samen optrekken met de uiteindelijke gebruikers en écht luisteren naar wat de markt en de buurt wil, de beste en snelste manier is om een duurzaam succesvolle wijk te ontwikkelen. Een wijk wordt niet achter een tekentafel ontworpen, maar in de echte wereld. Voor ons staat 'het samen doen' dan ook voorop, waarbij we kaderstellend zijn om te garanderen dat we aan alle ambities en eisen voldoen.



Om ervoor te zorgen dat Hero past bij de wensen van bewoners en gebruikers én bij de bestaande omgeving, is een participatieplan opgezet. Goede participatie leidt tot een beter ontwerp dat breed gedragen wordt. Hiervoor is de Bredase Participatieleidsraad als basis genomen.



2. Haalbaarheidsfase

In 2008 heeft AM Gebiedsontwikkeling de Hero locatie gekocht om deze voormalige fabriekslocatie te transformeren naar een nieuwe woonbuurt voor Breda. De locatie is daarna gesloopt en er zijn door de jaren heen diverse initiatieven geweest om nieuwe planvorming tot stand te brengen, wat om diverse redenen niet tot stand kwam. De omgeving was hierdoor wel op de hoogte dat er ooit een vernieuwing zou gaan plaatsvinden.

Op 3 juni 2020 hebben Gemeente en AM Gebiedsontwikkeling een intentieovereenkomst getekend, waarna zij gezamenlijk de planvorming gaan uitwerken in een “Haalbaarheidsfase” om de doelen uit het bestuursakkoord (Lef&Liefde) van de gemeente Breda verder vorm te geven in een gebiedsontwikkeling. Tevens hebben er in de afgelopen jaren diverse (participatie) gesprekken met de omgeving plaatsgevonden, zoals omwonenden en ook naastgelegen bedrijf Konings Drinks, zie ook het participatieverslag in deel 2. We zijn blij met de gekozen aanpak om Hero in samenspraak met Gemeente en omgeving te ontwikkelen. Alle betrokkenen zijn op verschillende manieren geïnformeerd (op papier en digitaal) en op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

De resultaten van de “Haalbaarheidsfase” zijn verwerkt in de “Ontwikkelingsvisie Hero Breda d.d. 25 november 2021”, waarin ook een verdiepingsslag heeft plaatsgevonden op de onderdelen van de intentieovereenkomst. De Ontwikkelingsvisie is door het college B&W vastgesteld op 21 december 2021.

Met de Hero ontwikkeling worden er ca. 422 wooneenheden toegevoegd aan Breda, waarmee we een substantiële bijdrage leveren aan de gewenste versnelling woningbouw van Breda. De haalbaarheidsfase is in december '21 afgerond, waarna we verder zijn gegaan met de uitwerking van de anterieure overeenkomst, het ontwerp Bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte.

3. Partners

De gebiedsontwikkeling Hero wordt gerealiseerd in samenwerking met de volgende partners, waarbij er met regelmaat afstemming is met de Klankbordgroep Kwekerijstraat (incl bewoners Teteringsedijk), het bedrijf Konings Drinks (buurman) en de ca. 1.800 inschrijvingen (incl omwonenden) op de website www.nieuwbouwherobreda.nl.



Gemeente Breda



4. Projectplanning

De Hero locatie zal gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht, het gaat immers om een groot project met ca. 422 woningen. Door een gefaseerde aanpak kan op een flexibele en efficiënte wijze invulling gegeven worden aan de totaalopgave. We zullen samen met de gemeente de uiteindelijke fasering bepalen en de procesafspraken hierover vastleggen in de anterieure overeenkomst. Op basis van bovenstaande uitgangspunten is het goed mogelijk om medio 2023 te starten met de bouw van een eerste deelfase. Zie ook onderstaande tabel:

Periode	Planfase	Participatie omwonenden	Participatie geïnteresseerden/kopers
Q2 2020 t/m Q4 2021	Haalbaarheidsfase Hero (afgerond op 21 dec '22 middels vaststelling Ontwikkelingsvisie Hero in college B&W)	-Lanceren participatiewebsite: www.Nieuwbouwherobreda.nl -Webinars + oprichten klankbordgroep	Webinars (ivm corona) diverse gesprekken individuele bewoners, bedrijven Konings Drinks en Toerist
Q3 2022	Bestemmingsplanprocedure	-Inloopbijeenkomst (9 juni plaatsgevonden). Voortgang communiceren, alsook in gesprek gaan ivm evt. zienswijzen.	Inloopbijeenkomst (9 juni plaatsgevonden). Najaar volgende bijeenkomst.
Q3 2022 t/m Q2 2023	-Opstaluitwerking -Afspraken woningbouwcorporatie & belegger t.b.v. afzet huurwoningen in sociale- en middeldure segment	-Crowdsource (Thema: Veiligheid, verkeer, privacy) -Panelgesprekken (Klankbordgroep 1x per kwartaal)	-Lanceren projectwebsite voor verkoop -geïnteresseerden kunnen zich inschrijven -Webinars
Q4 2022 t/m Q1 2023	-Aanvraag omgevingsvergunning(en) Fase 1 appartementengebouwen - Start verkoop	- overleg met klankbordgroep over bouwverkeer en bouwwerkzaamheden	-Crowdsource (plan toetsen, inrichting groen, etc) -Panelgesprekken
Q2-Q3 2023	-verlening benodigde vergunningen	- Informeren omgeving periodiek (via projectwebsite)	-Start verkoopbegeleiding -Nieuwsbrieven (maandelijks)
Q4 2022	-start bouwrijp maken 1 ^e fase	- informeren en afstemming omgeving over bouwwerkzaamheden	
Q3 2023	-start bouw 1 ^e fase	- informeren en afstemming omgeving over bouwwerkzaamheden	-Bouwplaats bezoeken

5. Participatieplan

Dit participatieplan is een momentopname, maar is in feite een document dat aan verandering onderhevig is, gedurende de ontwikkeling en realisatie van de Hero locatie. Voor een realistische participatie zorgen we ervoor dat kaders die al vastliggen, opgenomen worden in het plan, zodat mensen die willen meedenken weten aan welke eisen we moeten voldoen, bijvoorbeeld op het

vlak van parkeren of milieu. In december 2021 is de Ontwikkelingsvisie Hero vastgesteld, waarin het projectkader is omschreven. Hierin zijn diverse wettelijk en beleidsmatige aspecten verwerkt, waarop geen inspraak meer mogelijk is.

Daarnaast zijn er nog diverse inhoudelijke thema's en deelprojecten die de komende periode op de participatietafel komen te liggen. Wij zien kansen om de volgende thema's als co-productie op te nemen. Hierbij geven we eventuele kaders waarbinnen we moeten blijven duidelijk aan.

Stakeholders denken en beslissen mee over de planvorming en invulling:

- Groen, sport en inrichting en programmering openbare ruimte
- Invulling buurtkamer en programmering
- Duurzaamheid

Van alle afgelopen participatiemomenten en ook degene die nog gaan volgen, maken we een verslag, waarin we nauwkeurig beschrijven wie op welk moment waarover meegedacht heeft.

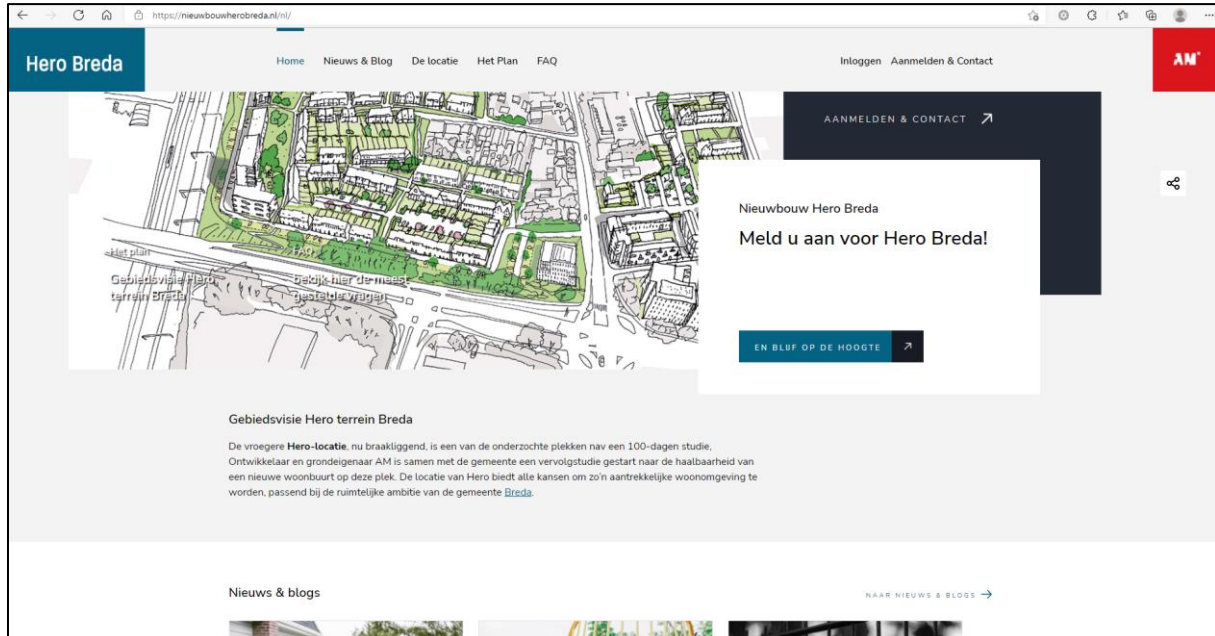
6. Participatiegraad

We zetten waar mogelijk in op participatiegraad 3: coproduceren. Waar dat niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat de uitgangseisen te weinig ruimte laten, vragen we stakeholders om advies binnen deze kaders. We zien de mooiste kansen voor coproductie op de onderwerpen groen en inrichting openbare ruimte. Deze plekken hebben wat ons betreft een buurtoverschrijdende functie en we maken er dan ook werk van om ook omwonenden te bewegen zitting te nemen in de klankbordgroep. Na realisatie kunnen de fysieke plekken die we samen bedenken door de gebruikers mee onderhouden en geprogrammeerd worden. We zien hierbij de stakeholders echt als volwaardige samenwerkingspartner.

In een latere fase zal ook de uitwerking van de woningen in coproductie worden opgepakt. Hiervoor zullen workshops georganiseerd worden waarbij de voorlopig ontwerpen worden gepresenteerd en een afvaardiging van de stakeholders, in dit geval geïnteresseerden/toekomstige gebruikers, gevraagd wordt mee te denken over uitgangspunten, inrichtingsplan en ontwerp. Ook mobiliteit en de benodigde deelmobiliteiten willen we uitdenken met de toekomstige gebruikers. We kijken hiervoor graag nog verder over de kavelgrenzen heen en betrekken de omringende buurten bij dit specifieke onderwerp.

7. Communicatie

We maken een dual communicatieplan, waarbij we belanghebbenden, ook die niet in de klankbordgroep zitten (en of omgeving wonen), geregeld en volledig op de hoogte houden van de planontwikkeling en de genomen beslissingen. Hiernaast houden we ook belangstellenden graag op de hoogte. Dit doen we door onder andere de projectwebsite [www.nieuwbouwherobreda.nl](https://nieuwbouwherobreda.nl/) en het versturen van nieuwsbrieven naar de ca. 1.800 aanmeldingen van de projectwebsite.



Via de website, kunnen belanghebbenden en belangstellenden zich inschrijven om op de hoogte gehouden te worden. We geven eerste informatie, vertellen over proces en planning en maken de aansprekpunten inzichtelijk. Ook gebruiken we het platform voor crowdsourcing, het afnemen van enquêtes en het ophalen van wensen en voorkeuren. We laten ruimte om vragen te stellen over de ontwikkeling en zijn laagdrempelig en persoonlijk goed bereikbaar. De site groeit met het project mee richting de verkoopfase. Ook tijdens de realisatie dient de site als bron van informatie.

Omwonenden in het omkaderde gebied zijn op de informatieavonden geattendeerd d.m.v.:

1. Huis-aan-huis verspreide brieven
2. Via de website
3. Persoonlijke mail en gesprekken
4. (o.a. via Klankbordgroep mail, die dit hebben verspreidt naar achterban, zijnde bewoners Kwekerijstraat en Teteringsedijk)

Een verhaal als basis

We willen van Hero (of de nader te bepalen projectnaam) een sterk merk maken. De ontwikkeling van een groene en kwalitatieve wijk op deze plek, gaat effect hebben op het imago en functioneren van Breda Oost. Parallel aan het participatietraject, starten we dan ook een brandingstraject. Hierin leggen we vast waar Hero (of de nader te bepalen projectnaam) voor staat en wat de ontwikkeling toevoegt aan Breda en haar ambities. We kiezen een projectnaam en leggen het merk van de wijk tekstueel en visueel vast in een merkboek. Er werkt een groot aantal partijen aan Hero en het is belangrijk dat zij de buurt allemaal op dezelfde wijze uitdragen. Een sterk merk heeft een duidelijke identiteit, gebaseerd op bewijsbare USP's. Door deze vast te leggen, zorg je dat er een eenduidig karakter ontstaat, waarbinnen nog alle ruimte is voor nuance. Deze positionering doen we graag samen met de gemeente.

8. Participanten

Als belangrijkste stakeholders zien we de huidige bewoners rondom het plangebied (de Kwekerijstraat en Teteringsedijk), het bedrijf Konings Drinks, de Toerist en andere ondernemingen in de Teteringsedijk, alsook de toekomstige bewoners en gebruikers, de huidige en toekomstige maatschappelijke organisaties en ondernemers van de commerciële functies. De informatie behoefte van de huidige bewoners en ondernemers zal op onderdelen verschillen van de behoefte van de toekomstige bewoners en ondernemers. Om die reden zullen er twee aparte trajecten opgestart worden om deze belangen te kunnen behartigen.

Huidige participanten

Onder de huidige participant vallen alle personen en bedrijven die zich binnen de invloedssfeer van het bouwplan bevinden. Voor de Hero locatie zijn dit alle bewoners/bedrijven die binnen het aangegeven gebied vallen. Voor de mensen woonachtig in dit gebied is door bewoners reeds zelf een klankbordgroep opgericht, zijnde de Klankbordgroep Kwekerijstraat (en Teteringsedijk). Hier wordt reeds intensief mee gesproken, om op deze manier de plannen op het gebied van de openbare ruimte te kunnen optimaliseren. Zij worden actief betrokken in het proces om het stedenbouwkundig plan aan te vullen met de openbare ruimte. Na de afronding van het stedenbouwkundig plan, zullen de huidige participanten tot aan de oplevering van de woningen geïnformeerd worden over de ontwikkelingen en bevraagd worden over thema's wanneer die noodzakelijk zijn.

Toekomstige participanten

Onder toekomstige participanten verstaan we die personen die in de toekomst graag in ons project willen komen wonen of werken, onze toekomstige klanten. De groep geïnteresseerden en toekomstige kopers heeft nu al de mogelijkheid om betrokken te raken via de website www.nieuwbouwherobreda.nl. Op het moment dat zij zich inschrijven, worden ze vanaf dat moment actief betrokken bij het ontwikkelproces.

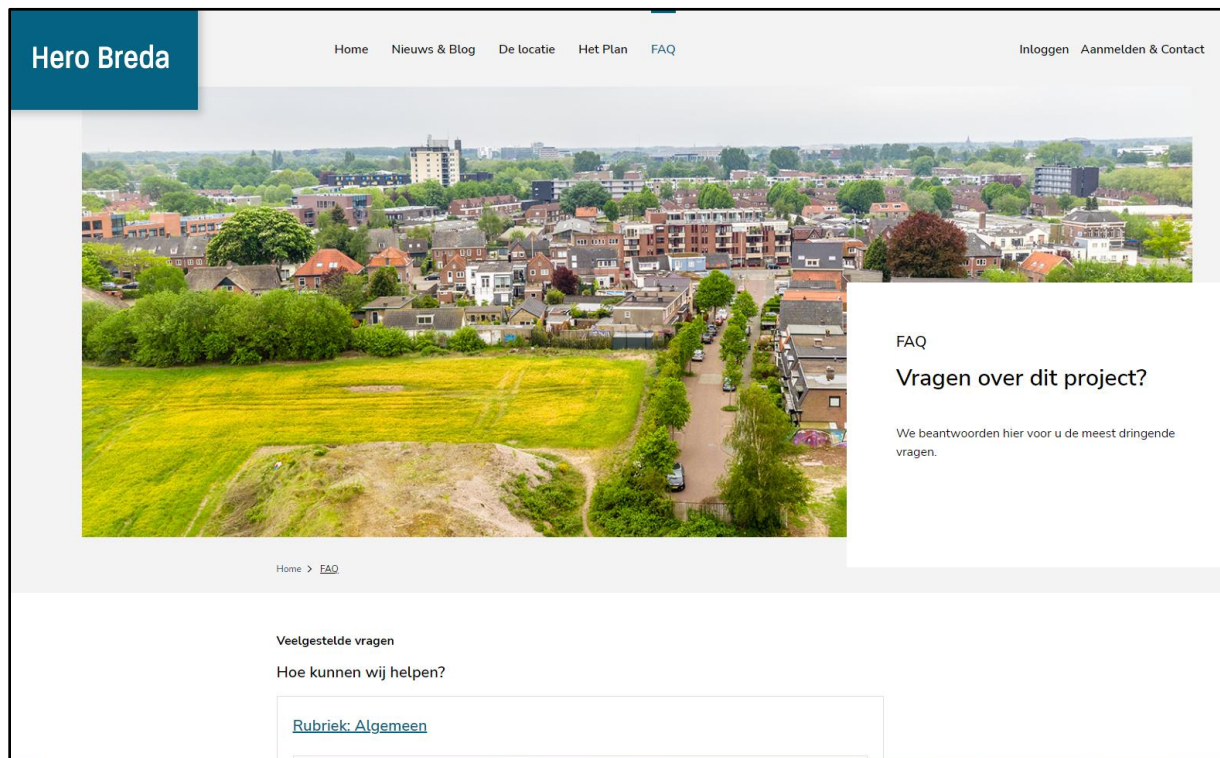
9. Platform

Om participatie mogelijk te maken worden verschillende middelen ingezet. In eerste instantie zijn dit voornamelijk de online platforms, zoals websites en apps om een groter publiek te bereiken. De middelen zijn:

1. Participatiewebsite

Sinds juni 2020 is de website www.nieuwbouwherobreda.nl online met presentaties van de verschillende aspecten van de ontwikkeling (stedenbouwkundig plan, mobiliteit/duurzaamheid, "de Toerist"). Via deze website kunnen belanghebbenden en belangstellenden zich inschrijven om op de hoogte gehouden te worden. We geven eerste informatie, vertellen over proces en planning en maken de aanspreekpunten inzichtelijk. Ook gebruiken we het platform voor crowdsourcing, het afnemen van enquêtes en het ophalen van wensen en voorkeuren. We laten ruimte om vragen te stellen over de ontwikkeling en zijn laagdrempelig en persoonlijk goed bereikbaar. De site groeit met het

project mee richting de verkoopfase. Ook tijdens de realisatie dient de site als bron van informatie. Via deze website kunnen omwonenden kennis maken met de plannen en via mail vragen stellen en op- of aanmerkingen sturen.



2. Projectwebsite

Nadat de branding (o.a. projectnaam etc) is afgerond, wordt er mogelijk nog een tweede (project)website gebouwd. Op deze website wordt periodiek informatie gedeeld, om iedereen op de hoogte te houden van de laatste ontwikkelingen. Daarnaast kunnen mensen zich hier inschrijven als 'geïnteresseerden'. Naast dat er informatie op de website komt te staan, worden er namelijk ook nieuwsbrieven verzonden naar deze geïnteresseerden, zodat zij persoonlijk op de hoogte worden gehouden van de laatste ontwikkelingen.

3. Amy app

Wanneer iemand interesse heeft getoond in het project, wordt er vanaf dat moment gebruik gemaakt van de Amy app. Alle geïnteresseerden wordt gevraagd de app te downloaden om via die weg op de hoogte te worden gehouden. Dit is een app die je begeleidt in het proces om van interesse naar kopen naar oplevering te gaan. Alle informatie over het project, participatiemomenten, contracten en overige documenten worden vervolgens via deze app gecommuniceerd en opgeslagen.

www.amy.nl

10. Participatie tools

De tools zijn de concrete invullingen van participatie. Deze zijn reeds al op verschillende momenten en meerdere malen in het traject ingezet en worden in het vervolgtraject ook gehanteerd. Deze tools zijn:

1. Webinar

Een Webinar is een online live presentatie, waarbij plannen kunnen worden toegelicht en geïnteresseerden/omwonenden live vragen kunnen stellen via een chat functie. Dit stimuleert de interactie en is dynamischer dan een nieuwsbrief. Deze Webinar is op meerdere momenten in het traject ingezet en zal ook ingezet blijven. De software die hiervoor wordt gebruikt is Microsoft Teams, waarbij de uitnodiging om deel te nemen aan de Webinar via de Participatiewebsite/Amy App zal worden verzonden. Achteraf wordt een verslag van de Webinar verzonden naar alle geïnteresseerden/omwonenden.

2. Crowdsource

Een andere toepassing om online participatie en coproduceren te stimuleren is de crowdsource. Hierbij wordt een enquête uit gestuurd onder alle geïnteresseerden en worden er vragen gesteld over en hoop thema's. Hoewel de plannen voor Hero Breda al grotendeels vaststaan, zijn er enkele thema's waar de bewoners in kunnen bijdragen en over kunnen meedenken. Daarnaast kunnen de plannen worden getoetst onder de mensen. Dit kan ervoor zorgen dat er meer draagvlak is voor het project of kan inzichtelijk maken waar de knelpunten van het plan zitten. De thema's waar de geïnteresseerden over mee kunnen denken zijn:

- a. Prijsvraag naamgeving project
- b. Invulling collectieve ruimte
- c. Invulling fruitbomen
- d. Mobiliteitshub

3. Panelgesprekken

In het participatietraject van de gebiedsontwikkeling of na een crowdsource kan in een gesprek van circa twee uur met 6 tot 8 representanten van de doelgroep de woonwensen, motieven en bepaalde onderwerpen verder uitgediept worden. Zo kan behandeld worden hoe de doelgroep aankijkt tegen de plannen en wat er verbeterd zou kunnen worden om beter aan te sluiten bij de woonwensen. Het gesprek wordt geleid door een moderator van AM Measure aan de hand van een semi-gestructureerde checklist en stimulusmateriaal (beeld en eventueel film). Het doel van het gesprek is om de doelgroep beter te leren kennen en enkele onderwerpen van het project te verdiepen. De mensen die zijn geselecteerd hebben overeenkomstige kenmerken en zijn gekozen uit de crowdsource, uit een belangstellendenbestand of door een selectiebureau.

4. Verkoop begeleiding

In het verkooptraject worden alle mensen zorgvuldig begeleid om het traject zo soepel mogelijk te laten verlopen. Hier speelt de Amy app ook een grote rol in, aangezien veel informatie hier gevonden kan worden en ook vragen gesteld kunnen worden.

5. Nieuwsbrieven

Om mensen te informeren over de laatste ontwikkelingen nadat de woning is verkocht worden nieuwsbrieven gestuurd. Deze zullen frequenter gestuurd, vooral naarmate de bouw vordert.

6. Bouwplaats bezoek

Er worden momenten ingepland waarop de bouwplaats wordt bezocht. Dit is een eerste kennismaking met de nieuwe woonlocatie. Er wordt een rondleiding gegeven over de bouwplaats en mensen kunnen zien hoe hun woning wordt gebouwd, danwel dat de omgeving kan zien hoe de aangrenzende buurt eruit komt te zien.

7. Bezoek Homestudios

Als onderdeel van het verkooptraject worden mensen uitgenodigd naar Homestudios te komen, dit is een onderneming die een aanvulling is op de werkzaamheden van ontwikkelaar AM en (beoogde) bouwer BAM. Hier worden mensen meegenomen in de opties die mogelijk zijn te kiezen voor een nieuwe woning. <https://homestudios.nl/portal/open/>

DEEL 2: PARTICIPATIEVERSLAG

11. Logboek

We hebben een uitgebreide analyse van de verschillende stakeholdergroepen gemaakt, waarbij we belanghebbenden zoals omwonenden, Konings Drinks, nieuwe bewoners en gebruikers en belangstellenden in kaart hebben gebracht. Partners waarmee afgelopen periode gesprekken hebben plaatsgevonden zijn onder meer:

1. Klankbordgroep Kwekerijstraat en Teteringsedijk (afvaardiging omwonenden)
2. Directe communicatie met omwonenden via webinars/ info bijeenkomst
3. 1.800 aanmeldingen website; omwonenden en ook potentiële toekomstige kopers
4. Konings Drinks
5. Exploitant Toerist
6. Wonen Breburg
7. Huisartsen (2 huisartsen praktijken)
8. VZ Overkoepelende Huisartsen (Huisartsenteam en HZG Breda)
9. ALDI onderneming
10. Toekomstige bewoners
11. Wijkraad
12. Belangenorganisaties
13. Instellingen (o.a. Waterschap, Provincie)
14. College en gemeenteraad
15. Gemeentelijke organisatie
16. Diverse overige partijen bij gebiedsontwikkeling
17. AM met ontwerpers en adviseurs



Afbeelding maquette Hero, die we aan ca. 60 omwonenden hebben gepresenteerd op 9 juni 2022.

Gedurende de afgelopen drie jaar hebben we diverse communicatiemomenten via online en fysieke bijeenkomsten gehad, welke hieronder zijn samengevat. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn bij punt 12 toegelicht.

COMMUNICATIEMOMENTEN OMGEVING

Nr	Wanneer	Wat	Wie
1	Juli 2020 => heden	Sinds juli 2020 zijn AM (en Gemeente) in contact met de omgeving, die zich onder meer hebben verenigd in de Klankbordgroep Kwekerijstraat en Teteringsedijk. Er hebben velen overleggen plaatsgevonden via de mail, teams, telefonisch en ook fysieke afspraken bij de leden thuis in de Kwekerijstraat. Uit deze communicatiemomenten zijn zorgpunten, vragen en wensen opgehaald, welke ook zo goed als mogelijk zijn beantwoord en uitgelegd. Daarbij hebben we diverse verzoeken in de plannen verwerkt. Bijvoorbeeld dat de Kwekerijstraat graag een doodlopende straat wilde blijven, om verkeersdruk in hun straat te voorkomen, wat zo is verwerkt in het plan.	Diverse partners: - Klankbordgroep Kwekerijstraat, - 1.800 aanmeldingen website (incl omgeving) - Konings Drinks - Exploitant Toerist - Huisartsen - Wonen Breburg - Overigen
2	Juli 2020 => heden	Daarnaast heeft er in vroegtijdig stadium met naastgelegen bedrijf Konings Drinks overleg plaatsgevonden. Dit om de nieuwe woonwijk en de bedrijfsvoering Konings Drinks naast elkaar mogelijk te maken. In periode 2020 en 2022 hebben er ca. 8 fysieke afspraken op bedrijfslocatie Konings Drinks plaatsgevonden. Wat uiteindelijk in december 2021 heeft geresulteerd in een brief met samenwerkingsafspraken.	- Konings Drinks (bedrijfsleider en directie)
3	Jan 2020 => heden	AM is ook in vroegtijdig stadium met de ondernemer van de Toerist locatie in gesprek gegaan, om in gezamenlijkheid op te trekken in de nieuwbouwplannen. Hiervoor zijn ook schriftelijke samenwerkingsafspraken gemaakt, zodat er één integrale woonwijk wordt gerealiseerd.	- Conceptual Residences is eigenaar van Toerist en wordt integraal meegenomen in Hero ontwikkeling.
4	21 april 2021	Op 21 april 2021 heeft er een webinar (ivm corona lockdown) plaatsgevonden om geïnteresseerden bij te praten over de stand van zaken van de ontwikkeling. Hier hebben ca. 40 mensen uit de omgeving aan deelgenomen, waarbij zij ook in de	- Ca. 40 omwonenden. Zie ook verslag.

		gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen via de chat, die ook direct zijn beantwoordt aan iedereen. Hier is een verslag van gemaakt, welke naar de deelnemers is verstuurd en ook is geplaatst op de website www.nieuwbouwherobreda.nl .	
5	Aug 2021 + okt 21	In 2021 is AM in gesprek gegaan met diverse omwonenden (bij hen thuis), om de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande situatie te bespreken. Bij de verdere planuitwerking worden er met alle aangrenzende bewoners gesprekken gevoerd over de aansluiting van de bestaande woningen en tuinen op de nieuwe woonwijk.	- Diverse individuele gesprekken omwonenden. In toekomst met elke bewoner in gesprek over aansluiting achtertuin.
6	9 juni 2021	Op 9 juni 2021 is er een nieuwsbrief naar de omwonenden gestuurd, waarin een toelichting wordt gegeven op de voortgang en men is uitgenodigd voor een online informatiebijeenkomst op 9 sept 2021 (ivm lockdown).	- Ca. 60 omwonenden hebben een mail gehad.
7	8 september 2021	Op 8 september 2021 heeft er wederom een webinar (ivm corona lockdown) plaatsgevonden met de klankbordgroep Kwekerijstraat + Teteringsedijk en ook mensen uit de overige omgeving. Waar we in gesprek zijn gegaan over onder meer de “de Gezondste wijk”, alsook het stedenbouwkundige plan en de planning zijn besproken. Tevens zijn de verschillende planfacetten besproken, van wonen, parkeren, openbare ruimte, groen, etc. Er waren ca. 35 mensen aanwezig in de Teams bijeenkomst, waarbij zij ook in de gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen via de chat, die ook direct zijn beantwoordt aan iedereen. Hier is een verslag van gemaakt, welke naar de deelnemers is verstuurd en ook is geplaatst op de website www.nieuwbouwherobreda.nl .	- Ca 35 omwonenden hebben interactief webinar bijgewoond. Zie presentatie en verslag.
8	17 november '21	Op 17 november '21 heeft er een fysieke afspraak met een vertegenwoordiging van de klankbordgroep plaatsgevonden op stadskantoor Breda met gemeentelijk projectleiders en ook projectontwikkelaar AM. Hierin is het proces besproken rondom	- 3 tal omwonenden als afvaardiging Klankbordgroep Kwekerijstraat + projectleiders Gemeente en AM.

		afroning Haalbaarheidsfase, alsook een doorkijk naar de vervolgstappen en welke rol/inspreek de omgeving hierin kan hebben (bestemmingsplan, omgevingsvergunning). Tevens zijn zorgpunten over onder meer parkeren en verkeersdrukte Teteringsedijk besproken. Deze punten zijn door Gemeente en AM mee intern teruggenomen en de beantwoording van vragen hierover zijn teruggekoppeld in het volgende webinar op 2 december '21.	
9	2 december 2021	Op 2 december '21 heeft er wederom een webinar (ivm corona lockdown) plaatsgevonden met de klankbordgroep Kwekerijstraat + Teteringsedijk en ook mensen uit de overige omgeving. Waar we in gesprek zijn gegaan over afronding Haalbaarheidsfase en vervolgstappen (uitwerking Bestemmingsplan), alsook zijn ingegaan op verkeersaspect Teteringsedijk en invoering gefiscaliseerd parkeren in Brabantpark. Er waren ca. 45 mensen aanwezig in de Teams bijeenkomst, waarbij zij ook in de gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen via de chat, die ook direct zijn beantwoord aan iedereen. Hier is een verslag van gemaakt, welke naar de deelnemers is verstuurd en ook is geplaatst op de website www.nieuwbouwhero breda.nl .	- 1.800 omwonenden en geïnteresseerden zijn uitgenodigd. Uiteindelijk ca. 45 deelnemers aan webinar. Zie presentatie en verslag.
10	December 2021	In het kader van de besluitvorming van de afronding Haalbaarheidsfase Hero hebben er medio december 2021 diverse communicatiemomenten plaatsgevonden tussen de Gemeente en leden van de klankbordgroep, om de voortgang over en weer te bespreken.	- Diverse individuele gesprekken tussen Gemeente en omwonenden.
11	December 2021	In december 2021 heeft de Gemeente op verzoek van de klankbordgroep, diverse relevante documenten van de Hero planvorming toegestuurd naar de klankbordgroep, om hen inzage te geven in de onderzoeken die hebben plaatsgevonden gedurende de Haalbaarheidsfase.	- Gemeente stuurt relevante Hero documenten naar Klankbordgroep.
12	28 januari 2022	In januari 2022 is AM in gesprek gegaan met ALDI om de aansluiting van de nieuwbouw op	- AM in gesprek met supermarkt ALDI.

		de bestaande situatie te bespreken, alsook het parkeren van diverse ALDI bezoekers op het Hero terrein. AM heeft medegedeeld dat de Hero locatie in de komende jaren wordt omgebouwd naar een nieuwe woonwijk, waardoor ALDI bezoekers niet meer op het Hero terrein mogen parkeren. Tevens heeft ALDI een toelichting gegeven op haar nieuwbouwplan voor de locatie Teteringsedijk. De Gemeente is hier volledig van op de hoogte.	
13	19 januari 2022	Op 19 januari 2022 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de klankbordgroep op het stadskantoor Breda, waarin diverse aspecten rondom verkeer en parkeren zijn besproken. De klankbordgroep heeft toen ook een lijst met vragen ingebracht, welke in het gesprek zo goed als mogelijk zijn toegelicht.	- 5 tal omwonenden als afvaardiging Klankbordgroep Kwekerijstraat + projectleiders Gemeente en AM
14	23 maart 2022	AM stuurt in maart 2022 een schriftelijke reactie op de lijst met vragen van de klankbordgroep.	- Verslag met antwoorden naar Klankbordgroep, zie verslag.
15	2021- => heden	In 2021 en 2022 hebben AM en de Klankbordgroep regelmatig contact gehad over de uitvoering van de onderzoekswerkzaamheden (milieu bodem, trillingen, archeologie, etc) op het terrein. Deze korte communicatielijnen willen we graag doorzetten naar de toekomst en gedurende de realisatie van de nieuwe woonwijk.	- Diverse telefonische en mailafstemming tussen AM en klankbordgroep over bouwwerkzaamheden en ad hoc vragen.
16	9 juni 2022	Op 9 juni 2022 heeft er een inloop informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij alle 1.800 aanmeldingen op website www.nieuwbouwheroBreda.nl zijn uitgenodigd, inclusief de omwonenden en klankbordgroep. Tijdens de avond zijn er ca. 60 mensen geweest die diverse vragen en opmerkingen hadden, welke tijdens de avond in groep sessies zo goed als mogelijk zijn beantwoord. Daarbij is er een verslag van de bijeenkomst gemaakt, welke naar de (ca. 1.800) genodigden zijn gestuurd en ook op de website is geplaatst.	- Mailing met ca. 1.800 genodigden (o.a. omwonenden en toekomstige bewoners) met uitnodiging voor inloopavond. Ca. 60 mensen hebben toelichting gehad en antwoorden gehad op hun vragen.

Gedurende de komende jaren willen wij bovenstaande communicatie en participatie graag doorzetten met de omgeving, de klankbordgroep en alle overige geïnteresseerden. Hieronder is uitgewerkt wat wij met diverse opmerkingen en suggesties hebben gedaan in de planvorming.

Afbeeldingen diverse interactieve webinars met omgeving.



12. Inhoudelijk resultaat

Uit de gesprekken met stakeholders (voorafgaand en na afloop van de bijeenkomsten) en de gestelde vragen komen onderstaande (aandachts)punten en suggesties naar voren. Deze notitie beperkt zich tot een beknopte samenvatting van de belangrijkste bevindingen uit het doorlopen proces.

12.1. (Bouw)overlast

Er is een aantal vragen gesteld over (bouw)overlast en vooral over het voorkomen daarvan. AM geeft aan dat overlast tijdens de bouw niet te voorkomen is, maar dat dit de volle aandacht heeft bij zowel de ontwikkelaar als bij de toekomstig bouwer van het plan. Daarbij zal bij de faseringsplannen er ook rekening worden gehouden om het bouwverkeer via de nieuwe randweg en de twee aansluitingen op de Teteringsdijk (zijde Toerist en zijde Konings Drinks) te laten plaatsvinden en dus niet (of bij hoge uitzondering) via de bestaande Kwekerijstaat. Dit mede op verzoek van de Klankbordgroep.

12.2. Integrale ontwikkeling

Uit de gestelde vragen lijken er zorgen te zijn over de samenhang/ integrale afstemming van de verschillende plannen van enerzijds Hero, de Toerist en de HOED, alsook de plannen voor vernieuwing van de ALDI locatie en de invoering van gefiscaliseerd parkeren in Brabant park. Aangegeven is dat de ontwikkeling van deze plannen een langdurig traject is. De ontwikkelingen worden zoveel mogelijk op/ met elkaar afgestemd maar blijven als separate bestemmingsplannen behandeld worden. De ruimtelijke en architectonische samenhang wordt door Diederik Dirrix in de persoon van Bert Dirrix bewaakt. De keuze voor één landschapsarchitect (Buro Lubbers) voor het gehele gebied is ook een manier om de integriteit te borgen, zodat alles in één lijn wordt ontwikkeld.

12.3. Kwekerijstraat verkeersluw

Op verzoek van bewoners Kwekerijstraat hebben we in het nieuwbouwplan de Kwekerijstraat een doodlopende straat laten zijn, zodat de nieuwe bewoners Hero niet voor meer verkeersdruk gaan

krijgen. Daarbij krijgt het Hero plan een tweetal hoofdaansluitingen op de Kwekerijstraat, namelijk waar nu ook de entree van het parkeerterrein van de Toerist ligt en de andere entree komt aan de zijde van Konings Drinks, waar tot enkele jaren geleden ook de toegang van het fabrieksterrein lag.

12.4. Verkeersdruk en ontsluiting

Tevens hebben we er ook voor gezorgd dat er (nagenoeg) geen nieuwe parkeerplaatsen aan de zijde Kwekerijstraat komen, zodat er geen toename van verkeer is voor deze straat.

12.5. Parkeerdruk

De Klankbordgroep Kwekerijstraat wil graag dat zij een andere vergunning gebied krijgen dan de Hero, want hiermee willen zij voorkomen dat er bezoekers of bewoners uit de nieuwbouwwijk Hero in hun straat kunnen gaan parkeren. Hier wordt rekening meegehouden want de Hero krijgt een andere vergunninggebied dan de Kwekerijstraat en de Teteringsedijk. De Hero is in feite een op zichzelf staand parkeergebied.

12.6. Aansluiting achtertuinen bestaand op nieuw

Alle bestaande woningen krijgen met de komst van de Hero een achterom met toegang in de brandgang, wat voorheen niet mogelijk is wegens het afgesloten fabrieksterrein Hero. Dit is een vooruitgang voor de bewoners.

12.7. Stedenbouwkundige inpassing nieuwe woningen

De nieuwe woningen worden niet direct tegen de bestaande achertuinen aangezet, maar zoveel mogelijk sluiten de achtertuinen van de nieuwe woningen aan op de tuinen van de bestaande woningen, waarbij er een brandgang of een straat tussen zit. Hierdoor wordt zo optimaal rekening gehouden met ruimtelijkheid.

12.8. Aandacht voor uitzicht

Vanuit de gesprekken komen aandachtspunten als uitzicht naar voren. Wij hebben hier met de stedenbouwkundige opzet zo goed als mogelijk rekening gehouden, zie ook voorgaand punt. Daarbij zal door de functiewijziging van bedrijven naar wonen er in de toekomst ook geen hoge fabrieksgebouwen gekomen, dus ook qua functie een verbetering ten opzichte van de huidige bestemming mogelijkheden, waarin een fabriekshal van 15 m1 ruimtelijk mogelijk is.

12.9. Mobiliteitsplan/ deelauto's ook beschikbaar voor huidige bewoners

Hero krijgt een mobiliteitsplan met deelauto's, waarvan de bestaande bewoners ook gebruik willen maken, wat mogelijk wordt gemaakt.

12.10. Aandacht voor parkeerdruk Teteringsedijk

Vanuit de omwonenden zijn er zorgen geuit over parkeerdruk in Teteringsedijk. Hierbij speelt ook het ALDI parkeren in de straat een rol. Er is nu een initiatiefplan om de ALDI locatie te herontwikkelen, waarbij ook het toekomstig parkeren op ALDI terrein wordt opgelost. Dit wordt door de Gemeente versneld opgepakt (faciliterend), wat een positief effect kan hebben op de Teteringsedijk.

12.11. Afstemming met fabriek Konings Drinks

Door een goede afstemming met Konings Drinks liggen er nu schriftelijke afspraken om gezamenlijk een goede scheidingsmuur te maken (als goede burens), waarbij Konings Drinks haar bedrijfsvoering goed kan doorzetten en de nieuwe bewoners daar zo min mogelijk overlast van ervaren en een goed woon- en leefklimaat hebben.

12.12. Integraliteit Toerist als entreegebouw

Er is een samenwerking gezocht met de ondernemer van de huidige Toerist locatie. Door gezamenlijk op te trekken ontstaat er een integraal plan van de Toerist en Hero, waarbij de Toerist als een meerlaags appartementen gebouw een belangrijk entreegebouw van de wijk Hero wordt, tezamen met het appartementen gebouw de “HOED” locatie (zijde Konings Drinks).

12.13. Voorzieningen voor de omgeving

AM heeft een samenwerking gezocht met een tweetal huisartsenpraktijken in de wijk Brabantstad die zich willen gaan vestigen op de HOED locatie. Hiermee wordt er ook aan het voorzieningenniveau voor de bestaande en nieuwe bewoners gewerkt. Het HOED gebouw vormt ook een belangrijk entreegebouw van de wijk.

13. Vervolgproces en nawoord

Dit participatieverslag is een onderdeel van het Ontwerp Bestemmingsplan voor het plan Hero. Tijdens de informatiebijeenkomsten en andere contactmomenten hebben omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid gekregen om antwoord te krijgen op hun vragen. Bij de uitwerking van de plannen hebben we de aandachtspunten en suggesties zo goed als mogelijk verwerkt, maar uiteindelijk kunnen we het niet iedereen naar hun zin maken.

De aandachtspunten rondom onderwerpen als bouwoverlast, parkeren, fasering en verkeersontsluiting blijven uiteraard wel een terugkerend element in de verdere uitwerking van de plannen voor de gebouwen en de buitenruimte. Daarbij gaan we ook een compleet hoogteplan maken, waarbij we een inventarisatie maken van de bestaande erfafscheidingen om een goede aansluiting van de bestaande tuinen op de nieuwe situatie te maken. Dit zodat oud en nieuw goed op elkaar aansluiten en er een echte integrale gebiedsontwikkeling ontstaat.

AM en partners blijven de geïnteresseerden en omwonenden (ca. 1.800) via de digitale nieuwsbrief op de hoogte houden van nieuwe ontwikkelingen, en ook blijven wij met betrokkenen (o.a. Klankbordgroep Kwekerijstraat) in gesprek. De website www.nieuwbouwherobreda.nl blijft als informatiebron bestaan.

We danken betrokkenen voor hun inbreng en zien uit naar een interactief vervolgproces van de gebiedsontwikkeling Hero.

14. Bijlagen

1. Heldenpark (Hero) webinar omwonenden 21 april 2021
2. Verslag bijeenkomst Klankbordgroep 8 april 2021
3. Verslag klankbordgroep 30 juni 2021
4. Presentatie bewoners hero 8 sept 2021
5. Verslag informatiebijeenkomst 8 sept 2021
6. Presentatie informatiebijeenkomst 2 dec 2021
7. Verslag informatieavond 2 dec 2021
8. Schriftelijk reactie op vragen omwonenden 25 maart 2022
9. Nieuwsbrief infobijeenkomst mei 2022
10. Informatiebijeenkomst Hero 7 juni 2022

Verslagen zijn separaat toegevoegd.