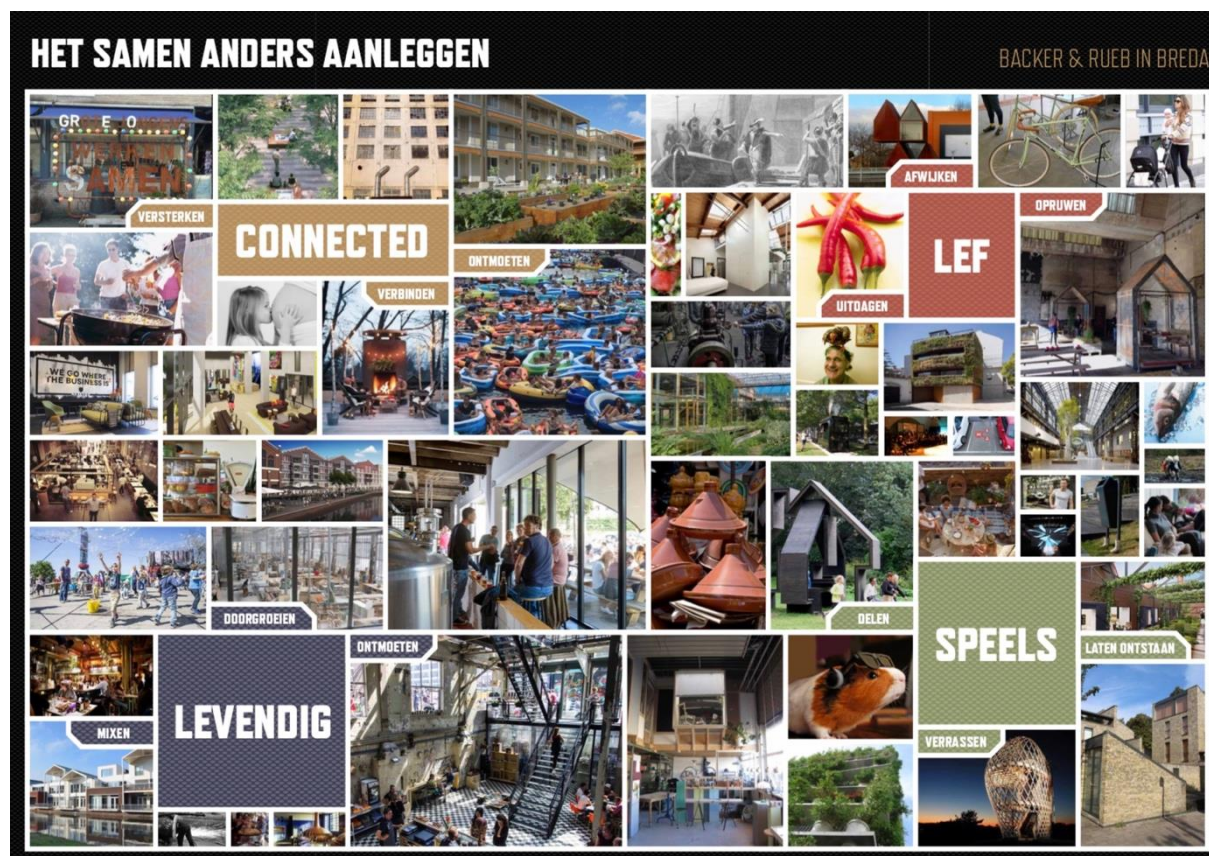


Aan de slag met Backer & Rueb

Aan het water van de Mark ligt een verlaten fabrieksterrein dat veel mensen tot de verbeelding spreekt. Door gezamenlijke inspanning kan er een uitdagende combinatie van wonen, werken en vertier komen, van oud en nieuw. Een plek die Breda nu nog niet kent - maar wel héél graag wil leren kennen.

1. Inleiding. Wat al samen met Breda tot stand is gebracht

Dit participatieplan geeft invulling aan de Bredase 'Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving'. Voor Amvest zijn omgevingscommunicatie en participatie vaste onderdelen in de aanpak van grootschalige gebiedsontwikkelingen. Ook voor Backer & Rueb zijn in een vroegtijdig stadium kennis, ervaringen, belangen en creativiteit gedeeld met mensen uit de omgeving en de stad. Kort na de verwerving van het terrein heeft Amvest belanghebbenden uitgenodigd om een gezamenlijke toekomstvisie voor het gebied op te stellen. Deze heeft de vorm gekregen van een inspirerende ID Card met kernwaarden. Voor de ID card is geput uit onderzoek, de visies voor het havenkwartier en Belcrum, de Krachtateliers, themagesprekken van Amvest met omgevingspartijen, een bewonersbijeenkomst van Amvest in Belcrum op 14 september 2017 en een ID-workshop met stakeholders op 24 oktober 2017. Tijdens de bijeenkomsten is in de buurt en bij stakeholders in Breda opgehaald wat ieders beelden zijn van dit terrein in de toekomst. Dit leverde een overtuigend en verrassend gelijkkluidend beeld op, met vier kernwaarden: lef, speels, levendig en connected.



Bij al deze activiteiten bleek er een buitengewoon groot en aanstekelijk enthousiasme te bestaan voor de herontwikkeling van Backer & Rueb. Er is ruimte voor een plek die anders is dan andere plekken in Breda. Lef is nodig om dat ook daadwerkelijk te realiseren. Het beeld leeft dat er heel veel van hetzelfde is in de stad en dat deze locatie met zijn ruwe en industriële karakter bij uitstek de plek is om daarvan af te wijken. Dat geldt zowel voor de architectuur, de inrichting van openbare ruimte maar ook voor de woningen, winkels, bedrijven en voorzieningen.

Een gebied dat apart en onverwacht is vraagt volgens de deelnemers aan de bijeenkomsten een anders dan gebruikelijk proces van ontwikkelen. Niet een grote ontwikkeling in één keer en in één stijl. Als de structuur helder is en er spelregels zijn om binnen de structuur iets te ontwerpen en te ontwikkelen, dan wordt het een speels geheel waar mensen samen aparte dingen laten ontstaan.

Samen met de gemeente is voor die structuur de afgelopen jaren gezocht naar een stedenbouwkundig model. Dat vergde tijd. Backer & Rueb is een complexe ontwikkeling met herbestemming van oude gebouwen en een veelheid van omgevings- en milieufactoren. Op basis van een programma van 450 woningen en 16.000 m² commercieel vastgoed en de ambities voor CrossMark is er nu een stedenbouwkundig model gevonden. De bedding voor verdere invulling van het gebied samen met de stad is gereed.

Het is al weer lang geleden dat Backer en Rueb van zich liet horen. Het animo in buurt en stad is daardoor 'in ruste'. Het geloof in de ontwikkeling is getaand, zo merken we in contacten met de omgeving. Het is belangrijk om de draad nu weer energiek op te pakken en door te zetten. Nieuwe activering is nodig. Vandaar het motto: aan de slag met Backer & Rueb.



© ARTSTUDIO23.COM

2. A a n p a k. Hoe maken we het transparant en toegankelijk.

Doelen. Wat Amvest met communicatie en participatie wil bereiken.

- A. Een goede verstandhouding en samenwerking met de omgeving.
- B. Actieve inbreng van belanghebbenden en belangstellenden bij
 - 1) openbare ruimte,
 - 2) programma voor wonen, werken en voorzieningen
 - 3) mobiliteit, verkeer en parkeren
- C. Inzicht bij belanghebbenden en belangstellenden in de plannen, planning, verdere besluitvorming, participatie en formele inspraak.
- D. Inzicht bij bestuur van stad en stadsdeel in de reacties van belanghebbenden en belangstellenden op de plannen waarover zij nog besluiten nemen.
- E. Samenwerking tussen de belangrijkste partners (ontwikkelaars, gemeente en derden).

Met de gemeente Breda is het speelveld verkend. Er zijn negen clusters van actoren.

1. De ontwikkelaars en hun ontwerpers en adviseurs.
2. De gemeente Breda (bestuur en medewerkers van stad en stadsdeel).
3. Bewoners, ondernemers en eigenaren uit de omgeving (belanghebbenden bij de ontwikkeling).
4. Belangengroeperingen en incidenteel betrokkenen uit Breda
5. Toekomstige bewoners (belangstellenden voor de woningen en woon-werken)

Jongeren | gezinnen | ouderen | groepswonen/cohousing | expats | woonforenzen randstad | woon-werkcombi's
6. Toekomstige ondernemers (belangstellenden voor de commerciële ruimtes) en hun adviseurs
7. Toekomstige bezoekers, leisure
8. Tijdelijke gebruikers Backer & Rueb
9. Partners en Overlegpartijen die betrokken zijn bij de verdere planvorming, zoals bijvoorbeeld het waterschap.

De participatieleidraad vraagt om een transparante en toegankelijke aanpak. Wij vullen dat als volgt in.

Transparant

- De complexe herontwikkeling laat geen open planproces toe. We formuleren heldere **randvoorwaarden** waarbinnen gewerkt wordt, zoals milieu- en omgevingsfactoren, haalbaarheid, minimaal programma en stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten. Met de randvoorwaarden en uitgangspunten is heel duidelijk welke onderwerpen vastliggen en waarover men kan meepraten (bijvoorbeeld: uitgangspunt is plek van een pleintje, invulling/ materialisering mag men ideeën voor aanleveren)
- We maken vooraf duidelijk welk **participatieniveau per onderwerp** er voor verschillende onderwerpen is (zie schema volgende pagina). De ruimte voor actieve deelname richt zich op drie onderwerpen:
 - Mobiliteit, verkeer, parkeren
 - Openbare ruimte en groen, omgaan met water, verdeling en overgang publiek en privé
 - Invulling programma van wonen, werken en voorzieningen
- We **registreren reacties**, maken **verslagen van bijeenkomsten** en maken een **eindverslag** waarin we beschrijven hoe we met de reacties en inbreng zijn omgegaan.
- We nodigen de gemeente uit om haar eigen **rollen** in het proces te verduidelijken en nemen deze informatie over in onze uitingen en toelichtingen. We communiceren steeds **het eindproduct** van elke stap, **de vervolgstappen en de besluitvorming** (wat doen we ermee, waar leidt dit toe).

Toegankelijk

- We starten op met een ander te bepalen bijeenkomst (bijv. heropening Brack) om met een breed publiek in gesprek te komen.
- We voeren de participatie ook online met een **enquête**
- We maken een **actiewebsite** voor 'aan de slag met Backer & Rueb' en zullen ook via social media aandacht vestigen op enquête en bijeenkomsten. Hierop delen we informatie uit bijeenkomsten en verslagen.
- We nodigen bewoners uit met huis-aan-huis nieuwsbrieven in de wijk.
- We delen de resultaten van de bijeenkomsten en sommige vragen op een website en facebookpagina. We leggen specifieke (vervolg)vragen online aan belangstellenden voor.

3. Programma in een oogopslag. Welke participatie voor welk onderwerp, en wanneer.

Participatieactiviteiten	Niveau	Onderwerpen
Eerste ronde (afgerond)		
1. Kennismakingsbijeenkomst Belcrum	adviseren	identiteit
2. Gezamenlijke identiteitsessie	adviseren	identiteit
3. Kennismakingsgesprekken met stakeholders	raadplegen	verkenning omgevingsfactoren en initiatieven
Tweede ronde (2020)		
4. Inspiratiebijeenkomst (NTB, bijv. heropening Brack)	informereren + raadplegen	stedenbouwkundige opzet woon- en werkwensen
5. Enquête	raadplegen	ontwerpen en programma
6. Plangroep	adviseren	
7. Werkplaats 1, februari 2020	raadplegen	stedenbouwkundige opzet en andere onderwerpen
	adviseren	openbare ruimte, programma en mobiliteit/verkeer/parkeren
8. Werkplaats 2, maart 2020	raadplegen	stedenbouwkundig plan en andere onderwerpen
	adviseren	openbare ruimte, programma en mobiliteit/verkeer/parkeren
	informereren +	onderzoeken en onderbouwing nieuwe bestemming
Derde ronde (uitwerking deelplannen)		
9. Focusgroepen	adviseren	Uitwerken van deelplannen en producten
10. Plangroep omgeving+ belanghebbenden	raadplegen	

4. Toelichting op de tweede ronde. De activiteiten voor 2020

Ad 4. Opening met inspiratiebijeenkomst

We zoeken naar een laagdrempelig moment om het startsein te geven (bijvoorbeeld heropening Brack, of voor jonge mensen en gezinnen, een event op STEK) of we creëren dat zelf. Dit wordt een interactieve informatiemarkt waar een groot publiek ideeën en suggesties kan geven. Men kan zich inschrijven voor een plangroep die op een aantal thema's het schetsontwerp helpt nader uit te werken.

Ad 5. Enquête (januari 2020)

Om reacties en input te krijgen van een breed en gevarieerd publiek houden we een enquête over de plannen voor Backer & Rueb. Deze wordt bekend gemaakt met en social media campagne. Op deze manier bereiken we ook jongere doelgroepen en gezinnen en stimuleren we hun deelname aan de werkbijeenkomsten. Ook voor werving van plangroep.

Ad 6. Plangroep

We vormen een plangroep met vertegenwoordigers van verschillende belangen. Basis is de groep die deelnam aan de identiteitsessie. Omwille van een werkbaar omvang bestaat zij bij voorkeur uit mensen die een bepaald belang, interesse of groep/wijk vertegenwoordigen. De plangroep bestaat eerst uit mensen die aan de twee Werkplaatsen deelnemen.

Later in het proces dient zij als klankbord voor de gebiedsontwikkeling. Plannen en activiteiten worden hier dan op hoofdlijnen doorgesproken en van reacties voorzien. Frequentie en duur van de plangroep zijn naar op dat moment behoefte, in overleg met de deelnemers.

Ad 7. Werkplaats 1 met plangroep (februari 2020)

Amvest start de daadwerkelijke herontwikkeling na de visievorming en de eigen voorbereidingen en onderzoek met een interactieve bijeenkomst: de werkplaats. In het gebouw van Backer & Rueb richten we presentaties, ateliers en werkruimtes in over alle aspecten van de ontwikkeling. De basis voor de werkplaats wordt gevormd door de groep stakeholders die vanaf de identiteitsessie (2017, uitgebreid met recente contacten). De werkvorm is afhankelijk van het niveau van participatie. Wij nodigen verder breed uit in Belcrum, het Havenkwartier en de stad. Ook belangstellenden voor wonen, werken en andere functies zijn welkom. De avond bestaat uit drie delen.

1. Introductie op de avond, de mate van participatie per onderwerp, verslaglegging en besluitvorming
Introductie van visie en het stedenbouwkundig ontwerp
2. Open werkplaats met stands, presentaties en ateliers. Thema's zijn in ieder geval stedenbouw, openbare ruimte en groen, mobiliteit, programma en zo mogelijk ook duurzaamheid en gezondheid.
3. Plenaire terugkoppeling van de resultaten uit de werkgrepen en workshops, gelegenheid voor aanvullingen

Follow up

Er volgt een werkperiode waarin het team van Amvest de ideeën en reacties beoordeelt en uitwerkt. We geven een overzicht wanneer welk onderwerp in het ontwikkelproces aan de orde komt. Zo kan een idee voor een woongroep of voor een ondernemingsvestiging in de derde ronde aan de orde komen.

Voor onderwerpen die direct actie vragen neemt Amvest waar nodig contact op met deelnemers en nodigt hen uit voor vervolgoverleg, een werkgroep of een tussentijdse bespreking van de uitwerking.

Ad 8. Werkplaats 2 met plangroep (maart 2020)

Tijdens een tweede werkbijeenkomst geeft het ontwikkelteam feedback over wat er met de reacties al is gedaan of wanneer dat onderwerp aan de orde komt. Dit gebeurt weer in de vorm van een open werkplaats. We peilen hierin de reacties over de verschillende oplossingen of bieden keuzes aan.

Een van de onderdelen is een stand over bestemmen, waarbij de onderzoeken voor het bestemmingsplan worden getoond. Op deze wijze kunnen we tijdig signaleren waar en voor wie nog aandacht nodig is en welke vervolgoverleg met potentiële bezwaarmakers raadzaam is.

Follow up

Amvest maakt in afstemming met de gemeente Breda een eindverslag op van de participatie. We verantwoorden hierin wat we met de reacties van deelnemers hebben gedaan en nog zullen doen, of we onderbouwen waarom we suggesties niet kunnen honoreren.

Op basis van de belangstelling formeren we focusgroepen voor de totstandkoming van deelplannen voor wonen, werken en voorzieningen. Op deze manier houden we de belangstelling levend.

Met de gemeente Breda wordt een formele bijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan voorbereid.

Amvest neemt deel aan de gemeentelijke bijeenkomst(en) over CrossMark.

Participatieniveaus (uit Leidraad gemeente Breda)

Informeren +

Initiatiefnemer brengt de belanghebbenden vroegtijdig op de hoogte van het plan en kan hiervoor het hele scala van communicatiemiddelen gebruiken. De initiatiefnemer doet inspanningen om alle belanghebbenden te bereiken. De belanghebbenden hebben geen formele inbreng en zijn voornamelijk toehoorder.

Raadplegen

Initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden naar mening, ervaringen en ideeën over het initiatief/beleid. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de input van de belanghebbenden. De initiatiefnemer hoeft de input niet te gebruiken en motiveert waarom hij/zij de input wel/niet verwerkt.

Adviseren

Initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden om advies over het initiatief/beleid. Belanghebbenden kunnen problemen aankaarten en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de verdere uitwerking van het plan. De input en oplossingen kunnen bijdragen aan een beter plan en voor meer draagvlak zorgen. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt of afwijkt, dient hij/zij dit te motiveren/te bespreken met de belanghebbenden gedurende het proces.

Coproducteren

Initiatiefnemer vraagt belanghebbenden om actief mee te doen in de ontwikkeling van het plan. Samen bepalen ze de agenda, uitgangspunten en eventueel de inrichting van het proces. Samen zoeken ze naar oplossingen en maken ze keuzes. Initiatiefnemer verbindt zich aan de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.

