

COMMUNICATIE- & PARTICIPATIEPLAN

ONTWIKKELING KWADRANT 1 & KWADRANT 3 - KLAVERS JANSEN BREDA

14 juni 2021

Gemeente Breda
Consortium Spoorzone Breda



Inhoudsopgave

INLEIDING	3
Wat is participatie?	3
Waarom doen we dit?	3
Vier stappen	3
STAP 1: HET PARTICIPATIENIVEAU BEPALEN	4
Onderbouwing keuze Participatieniveau	5
STAP 2: PARTICIPATIEPLAN	6
Participatieniveau	6
Betrokkenen en belanghebbenden	6
Te organiseren activiteiten:	6
1. <i>Informatieverstrekking via brief/mail</i>	6
2. <i>Oprichten/updaten van projectwebsite CSB/Klavers Jansen</i>	6
3. <i>Informatiemiddagen/avonden in of nabij de ontwikkellocatie</i>	6
Aanwezig zijn namens gemeente Breda & CSB	7
CONCLUSIE	8
Bijlage 1: Voorbeeld uitnodiging participatiebijeenkomst	9
Bijlage 2: Voorbeeld verslaglegging participatiebijeenkomst	10

INLEIDING

De gemeente Breda verkoopt een deel van het voormalige terrein van Klavers Jansen aan het Consortium Spoorzone Breda (Winters bouw & ontwikkeling en woningcorporatie Alwel). Hiermee wordt een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van 155 betaalbare appartementen (conform de Woningbouwimpulsregeling), 10 vrijesector appartementen en een aantal commerciële en culturele ruimten in dit deel van de Bredase Spoorzone. De voorbereiding voor de bestemmingsplanprocedure kan nu worden opgestart. Tegelijkertijd wordt de openbare ruimte ontworpen; er komt een dwaalmilieu met verwijzing en verbinding met cultuur en de voormalige groente- en fruithandel Klavers Jansen.

De gemeente Breda en het Consortium Spoorzone Breda (CSB) willen zich samen met de direct belanghebbenden - (toekomstige) bewoners en culturele en creatieve ondernemers - ervoor inzetten om de locatie Klavers Jansen een nieuwe en inspirerende impuls te geven. Een gezamenlijke zoektocht die zorgt voor een optimale verbinding van erfgoed, cultuurgood, vastgoed en de ontwikkeling van een unieke plek voor Breda.

Wat is participatie?

Het zo snel mogelijk bij elkaar brengen van kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners of andere betrokkenen. Dit betekent niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten worden. Dit is niet het doel van participatie. Participatie betekent dat belanghebbenden volwaardig deelnemen aan het initiatief.

Waarom doen we dit?

1. Plannen verrijken en verbeteren met de inbreng van belanghebbenden.
2. Betere besluitvorming omdat alle belangen in beeld zijn en er met deze belangen rekening gehouden kan worden.

Vier stappen

Gemeente Breda en het Consortium Spoorzone Breda zijn aan zet om het gesprek met belanghebbenden te voeren. Dit proces bestaat uit vier stappen:

Stap 1: Het participatieniveau bepalen

Breda kent 4 participatieniveau's: *Informeren, Raadplegen, Adviseren en Coproduceren*. Het participatieniveau wordt bepaald op basis van de invloed van de ontwikkeling op de belanghebbenden en/of de omgeving.

Stap 2: Een participatieplan maken, inclusief de volgende aspecten:

- Het gekozen participatieniveau + onderbouwing
- Welke belanghebbenden er zijn
- Welke activiteiten georganiseerd worden om in gesprek te gaan met de belanghebbenden
- Hoe en wanneer belanghebbenden betrokken worden
- Wat er met de input van de belanghebbenden wordt gedaan
- Hoe e.e.a. wordt vastgelegd in een verslag

Stap 3: Het participatieplan uitvoeren

Het participatieplan wordt besproken met de gemeente. De gemeente voert het participatieplan gezamenlijk met het CSB uit.

Stap 4: Het verslag maken

De acties die ondernomen zijn in het participatieproces en de resultaten van deze acties worden vastgelegd in een participatieverslag.

STAP 1: HET PARTICIPATIENIVEAU BEPALEN

In de keuze van een passend participatieniveau wordt rekening gehouden met de invloed van het initiatief op belanghebbenden en/of de omgeving. Gemeente Breda hanteert een viertal niveaus:

Niveau 0: Informeren +

De initiatiefnemer brengt de belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte van het plan. Hiervoor kunt u verschillende communicatiemiddelen zoals een informatieavond, informatiebrief, e-mail en social media gebruiken.

De belanghebbenden hebben geen formele inbreng, wel kunnen ze uw initiatief aanhoren en reageren.

Niveau 1: Raadplegen

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

Niveau 2: Adviseren

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden om mee te denken over het initiatief. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, bespreek met de belanghebbenden waarom hij/zij dit niet doet.

Niveau 3: Coproduceren

De 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. De initiatiefnemer gebruikt de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.

De volgende facetten worden in acht genomen bij de keuze van een passend participatieniveau:

- **Omvang van de ontwikkeling:** Binnen Klavers Jansen vindt een grootschalige ontwikkeling plaats. In het plangebied wordt bestaande bebouwing gerenoveerd en worden 4 nieuwbouwwolumes gebouwd met onder meer 165 (betaalbare) appartementen, commerciële en culturele ruimten, fiets-hubs en een parkeergarage.
- **Locatie van de ontwikkeling:** Klavers Jansen is gelegen op een hoogwaardige binnenstedelijke locatie in Breda. Dit betekent: veel omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden in de directe omgeving.
- **Onderdeel van een groter geheel:** De ontwikkeling van Klavers Jansen staat niet op zichzelf; de komende jaren zal de gehele Strip van het Havenkwartier een achtenswaardige transformatie doormaken. In combinatie met de naastgelegen ontwikkellocatie Backer & Rueb wordt een nieuw levendig *Creative District* ontwikkeld in het Havenkwartier.
- **Cultuurcluster Klavers Jansen:** Aansluitend op het *Creative District*-profiel, wordt Klavers Jansen getransformeerd tot een cultuurcluster waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd gaat worden. Hier wordt op korte termijn een haalbaarheidsonderzoek voor opgestart. Naast de woningen en commerciële/culturele ruimten die ontwikkeld worden door het CSB, krijgt Klavers Jansen een extra cultuurimpuls a.d.h.v. de ontwikkeling van huidige cultuurfuncties als Podium Bloos en de Stokvishallen. De plannen van het CSB worden nauw afgestemd op de ontwikkeling van het cultuurcluster.
- **Huidige fase project:** Na een langdurige en uitvoerige fase van overleggen, schetsen, ontwerpen en afstemmen, hebben de gemeente Breda en het CSB middels een koop- en ontwikkelovereenkomst overeenstemming bereikt over het schetsontwerp van Klavers Jansen. Binnen deze kaders onderzoeken de gemeente en het CSB gewillig hoe de input van de omgeving het plan nóg optimaler kunnen aanvullen.
- **Eerdere participatiemomenten: (cultuurcluster):** Eerdere participatiemomenten met de omgeving hebben reeds plaatsgevonden bij Electron. Deze bijeenkomsten vonden medio augustus 2018 en medio november 2018 plaats in de vorm van een informatiebijeenkomst voor Klavers Jansen en een informatiemarkt m.b.t. de verschillende ontwikkelingen in de Bredase spoorzone.

Onderbouwing keuze Participatieniveau

Gemeente Breda en het CSB beschouwen **participatieniveau 2 (Adviseren)** als het meest geschikte niveau voor de ontwikkeling Klavers Jansen.

Waarom participatieniveau 2?

Bij het hanteren van **participatieniveau 2 (Adviseren)** gaan de gemeente en het CSB in gesprek met belanghebbenden. In dit proces worden belanghebbenden ook uitgenodigd om mee te denken over het initiatief. Men kan problemen of bezwaren vroegtijdig aangeven en oplossingen aandragen. Gemeente en CSB zullen de opbrengsten gebruiken in de uitwerking van het plan. Wanneer uit nauwkeurige afweging blijkt dat bepaalde input van de omgeving niet kan worden meegenomen, wordt uitvoerig met de belanghebbenden besproken waarom deze keuze wordt gemaakt.

Waarom niet participatieniveau 0 of 1?

De ontwikkeling heeft aanzienlijke invloed op de (directe) omgeving van het plangebied. Voor een ontwikkeling van deze schaal, oordelen de gemeente en het CSB de participatieniveau's *0-(Informer)* en *1-(Raadplegen)* als onvoldoende. Binnen deze niveaus hebben belanghebbenden geen of te weinig invloed op de ontwikkeling.

Waarom niet participatieniveau 3?

Gezien het uitvoerige voorbereidings- en haalbaarheidstraject dat het project Klavers Jansen de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, leidt *participatieniveau 3-(Coproduceren)* niet tot een passende aanpak. Deskundigen van de gemeente, het CSB en architectenbureau GBVA hebben uiterst nauwkeurige, weloverwogen keuzes gemaakt om tot een gedragen schetsontwerp te komen. Daarnaast hebben medio 2019 meerdere participatiemomenten met de omgeving plaatsgevonden. Het project is daarmee dusdanig gevorderd dat een proces van coproduceren in deze fase ondienstig is en enkel tot onnodige vertraging leidt. De huidige juridische kaders (Koop- en Ontwikkelovereenkomst) en wettelijke en gemeentelijke kaders in deze fase limiteren de beïnvloedingsruimte van de omgeving. Het participatieniveau Coproduceren zou daarmee valse verwachtingen scheppen.

Conclusie

Gemeente Breda en het CSB vertrouwen erop dat met **participatieniveau 2 (adviseren)** een maximale verrijking van het plan wordt bereikt. Belangen uit de omgeving worden in kaart gebracht en vroegtijdig verwerkt en gecommuniceerd om te komen tot een zo hoog mogelijk draagvlak. Belanghebbenden worden er vroegtijdig op geattendeerd dat de grove kaders van het plan al vastliggen en dat de input naar verwachting niet tot significante planwijzigingen kan leiden. Belanghebbenden kunnen vanzelfsprekend wel een adviserende rol aannemen t.b.v. de verdere (gedetailleerde) planuitwerking.

De plannen voor het cultuurcluster, dat eveneens een ontwikkeling gaat doormaken, en de plannen van het CSB moeten nauw op elkaar aansluiten. Daarom wordt gekozen om met de initiatiefnemers/betrokkenen van het cultuurcluster separate bijeenkomsten te organiseren, waarbij de plannen op elkaar worden afgestemd.

STAP 2: PARTICIPATIEPLAN

Participatieniveau

Gemeente en CSB maken de keuze voor **participatieniveau 2 (Adviseren)**. De keuze voor dit niveau is toegelicht en onderbouwd in Stap 1.

Betrokkenen en belanghebbenden

*De groep direct **belanghebbenden** binnen het plangebied Klavers Jansen (voor zover deze niet worden uitgeplaatst) bestaat uit:*

- Gebruikers/huurders cultuurcluster (Podium Bloos, Stokvishallen, The Scene)
- Huidige gebruikers/huurders in plangebied (huurders Azijnfabriek, Loads, bewoners, voor zover deze niet worden uitgeplaatst in het kader van dit project)
- Fysiotherapie Monné en eigenaren bovenwoningen.
- Huurders/bewoners hoekpand (Lian Verhoeven)
- Initiatiefnemers cultuurcluster

*De groep direct **belanghebbenden** buiten het plangebied Klavers Jansen bestaat uit:*

- Wijkraad Belcrum
- Direct omwonenden – Speelhuislane, Belcrumweg, Minister Kanstraat en Industriekade
- Bedrijven/organisaties in de nabijheid

Overig (**belangstellend**)

- Markkant Breda (natuurvereniging)
- Natuurplein De Baronie (federatie van natuurverenigingen)

Te organiseren activiteiten:

De gemeente en het CSB organiseren het adviserende participatieniveau diverse activiteiten om de omgeving bij het plan te betrekken. Per deelactiviteit wordt een kort plan van aanpak beschreven:

1. Informatieverstrekking via brief/mail

Bewoners en belanghebbenden ontvangen een brief met relevante projectinformatie. De brief/mail bevat tevens een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst(en). Gemeente Breda verzorgt de opzet en verzending van de brieven en ziet toe dat bewoners, ondernemers en grond-/vastgoedeigenaren in de omgeving een brief ontvangen.

2. Oprichten/updaten van projectwebsite CSB/Klavers Jansen

- Belanghebbenden en belangstellenden kunnen projectinformatie inwinnen via de website www.consortiumspoorzonebreda.nl.

3. Informatiemiddagen/avonden in of nabij de ontwikkellocatie

Eén of meerdere bijeenkomsten vinden plaats (hangt af van o.a. opkomst en belangstelling.) De informatieverstrekking vindt plaats gedurende verschillende dagdelen zodat zoveel mogelijk genodigden in de gelegenheid zijn om naar de bijeenkomst te komen. Wanneer de coronamaatregelen geen grotere bijeenkomsten toelaten, worden kleinere groepen en/of tijdsloten gehanteerd.

- **Thema's:** Gedurende deze middagen/avonden presenteren de gemeente en het CSB het structuurontwerp, inclusief de volgende thema's uit het "moederdocument":
 - Gebiedsperspectief Havenkwartier en de samenhang met Backer & Rueb
 - Stedenbouwkundige keuzes en overwegingen
 - Toolbox openbare ruimte (inclusief stand van zaken herinrichting Minister Kanstraat, Industriekade en binnengebied Klavers Jansen)
 - Beeldkwaliteit
 - Duurzaamheid & Energie (WKO en Aquathermie)
 - Natuurinclusiviteit & Water

- Geluid & Akoestiek
- Wind & Bezinning
- Mobiliteit (parkeren, deelmobiliteit, herinrichting Min. Kanstraat)
- Planning en uitvoering werkzaamheden
- **Tools:** Gedurende de bijeenkomsten worden verschillende presentatietools ingezet, te weten:
 - Moodboards/panelen: per moodboard één thema. Op de moodboards worden de verbeeldingen, visualisaties en toelichtingen uit het stedenbouwkundig plan en Moederdocument Klavers Jansen weergegeven.
 - Maquette van het plangebied
 - 3D ervaring doormiddel van filmpjes/beeldmateriaal.
 - (Powerpoint)-presentaties & toespraken vertegenwoordigers gemeente / CSB
- **Locatie:** De informatiebijeenkomst wordt georganiseerd in Podium Bloos.
- **Planning:** Uitgangspunt is dat de omgeving vóór het goedkeuren/vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan worden betrokken. De eerste bijeenkomst vindt daarom nog voor de zomervakantie plaats op woensdag 14 juli 2021. Afhankelijk van de opkomst en belangstelling worden meerdere bijeenkomsten georganiseerd.
- **Programma bijeenkomst:** Ontvangst -->welkomstdrankje en/of hapje --> rondgang langs de verschillende panelen/moodboards --> rondgang eindigt bij maquette en paneel waar het gehele plan samenkomt
- **Input omgeving:** Aanwezigen kunnen (per moodboard) reacties, tips en creatieve ideeën achterlaten. Daarnaast kan men vanzelfsprekend ook vragen, opmerkingen, bezwaren en bedenkingen mededelen. E.e.a. wordt geïnitieerd via een formulier waar men ook contactgegevens kan achterlaten. Gemeente en CSB dragen gezamenlijk zorg om de reacties zo snel mogelijk in behandeling te nemen. Wanneer reacties niet worden meegenomen in de verdere planuitwerking, wordt een onderbouwing gegeven waarom deze keuze is gemaakt.
- **Verslaglegging:** Gemeente en CSB dragen gezamenlijk zorg voor een verslaglegging van de bijeenkomst(en). De verslagen bevatten in ieder geval:
 - Foto's en een samenvatting per bijeenkomst;
 - Het gebruikte beeldmateriaal + opmerkingen en aantekeningen per thema;
 - De door belanghebbenden ingebrachte meningen en standpunten en een motivering waarom deze al dan niet worden verwerkt;
 - Overige aantekeningen en resultaten.

Aanwezigen namens gemeente Breda & CSB

Aanwezig namens gemeente:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| - Rob Scheffer | Projectmanager |
| - Bonnie van Wijk | Vastgoedspecialist |
| - Onno van der Heijden | Stedenbouwkundige |
| - Harold van den Broek | Adviseur Openbare Ruimte |
| - Joost Kleinhaarhuis | Verkeerskundige |
| - Anika Onderwater | Jurist Omgevingsrecht |
| - Mark de Pooter | Milieu |
| - Ronald van Heijningen | Projectmanager |
| - Jeroen Hoefsloot | Programmamanager CrossMark |
| - Peter Jeuken | Communicatieadviseur gemeente Breda |
| - Paul Alberts | Projectleider cultuurcluster |
| - Astrid Spapé | Secretariaat |

Aanwezig namens CSB:

- | | |
|----------------------|--|
| - Jef Havermans | Gedelegeerd Projectontwikkelaar HPO Vastgoed |
| - Bart van der Velde | Architect GBVA |
| - Thomas Loof | Assistent Vastgoedontwikkelaar Winters |

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| - Michiel Stevens | Directeur/Eigenaar Winters |
| - Koen Kerstens | Vastgoedmanager Alwel |
| - Bart Oomen | Planontwikkelaar Winters |

CONCLUSIE

Gemeente Breda en het Consortium Spoorzone Breda (CSB) willen zich samen met de direct belanghebbenden - (toekomstige) bewoners en culturele en creatieve ondernemers - ervoor inzetten om de locatie Klavers Jansen een nieuwe en inspirerende impuls te geven. Een gezamenlijke zoektocht die zorgt voor een optimale verbinding van erfgoed, cultuurgood, vastgoed en de ontwikkeling van een unieke plek voor Breda.

Middels een uitvoerig participatietraject, gebaseerd op het participatieniveau 2 (Adviseren), worden de (direct) belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van Klavers Jansen. Belanghebbenden en belangstellenden kunnen onder andere via informatiebijeenkomsten reageren op het schetsontwerp van het plangebied. Gemeente en het CSB dragen gezamenlijk zorg voor het beantwoorden van alle reacties, opmerkingen, bedenkingen en bezwaren. Vanzelfsprekend worden ook tips en creatieve ideeën/input van de omgeving waar mogelijk meegenomen in de verdere planuitwerking. Wanneer reacties niet worden meegenomen, wordt dit uitgebreid onderbouwd.

Gemeente en CSB hebben vertrouwen erop dat met het voorliggende participatieplan een maximale verrijking van het plan wordt bereikt

Bijlage 1: Voorbeeld uitnodiging participatiebijeenkomst

BRD/2018.13081

Breda, 27 augustus 2018

Aan de bewoners en ondernemers van Belcrum en andere belanghebbenden

Informatiebijeenkomst herontwikkeling gebied Klavers Jansen

Geachte heer, mevrouw

Consortium Spoorzone Breda en de Gemeente Breda nodigen u uit voor een informatiebijeenkomst op dinsdag 11 september a.s. over de herontwikkeling van het gebied Klavers Jansen. U bent die dag tussen 17:30 en 20:30 uur welkom in het Informatiecentrum van Via Breda in het pand van Electron aan de Belcrumweg 19.

Gebiedsperspectief Havenkwartier

In december 2017 presenteerde de Gemeente Breda het Gebiedsperspectief Havenkwartier. Een plan dat de potentie schetst van dit gebied. Een deel van de stad dat geleidelijk zal veranderen en waarvan Klavers-Jansen als eerste wordt ontwikkeld. Natuurlijk moeten er nog heel wat politieke besluiten genomen worden voor we echt van start kunnen, maar het begint met een droom, heel veel schetsontwerpen en veel gesprekken.

Daarom deze inloopavond waar we als Consortium Spoorzone Breda graag met u in gesprek gaan. Elkaar informeren en luisteren naar elkaar is de opzet van deze avond. We laten u kennismaken met de culturele en creatieve ondernemers in het gebied en met de projectontwikkelaar Consortium Spoorzone Breda. Vanuit de gemeente zijn de bij dit gebied betrokken ambtenaren aanwezig. Consortium Spoorzone Breda deelt graag hun ambities en tonen deze avond de eerste voorlopige stedenbouwkundige schetsen van het gebied Klavers Jansen.

Zoals gezegd, een eerste kennismaking om elkaar te ontmoeten, te kijken wat er leeft en om van elkaar te leren. De droom is duidelijk, we gaan aan de slag.

Informatie

Heeft u (*andere*) vragen? Ga naar www.breda.nl of neem contact op via www.breda.nl/contact, WhatsApp 06 – 46 66 26 66, twitter@breda, facebook Gemeente Breda of bel 14 076.

De Gemeente Breda publiceert lokale informatie ook op overheid.nl. Wilt u deze informatie digitaal ontvangen, dan kunt u zich abonneren op de e-mailservice van overheid.nl of de app Over uw buurt downloaden. Ga naar www.overuwbuurt.overheid.nl.

Bijlage 2: Voorbeeld verslaglegging participatiebijeenkomst

Verslag Participatieproces

Datum:

Auteur:

Plan: ...

Inleiding

Gekozen participatieniveau

Terugkoppeling participatieplan

Samenvatting per participatiebijeenkomst. Bevat in ieder geval:

Overzicht van aanwezige betrokkenen en belanghebbenden

Ingebrachte meningen en standpunten per thema

De wijze van beantwoording / verwerking van de meningen en standpunten per thema.

Foto's / beeldmateriaal

Samenvatting digitale input meningen en standpunten van belanghebbenden

Eventuele input via www.consortiumspoorzonebreda.nl

Eventuele input via social media kanalen CSB

Eventuele input via website/social media/servicepunt gemeente

Conclusie en algemene resultaten participatietraject