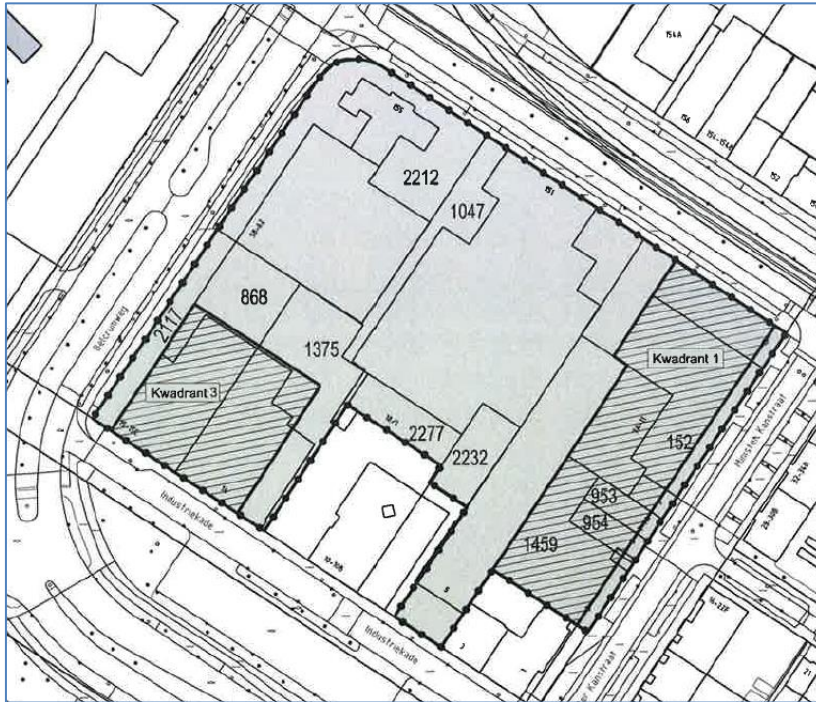


## Participatieverslag herontwikkeling Klavers Jansen

Het plangebied Klavers Jansen is gelegen tussen de Minister Kanstraat, Industriekade, Belcrumweg en de Speelhuislaan. De locatie maakt onderdeel uit van het op 15 maart 2018 door de raad vastgestelde gebiedsperspectief Havenkwartier. Op basis van dit gebiedsperspectief wordt voorzien in de transformatie van het bedrijventerrein Belcrum naar een hoogwaardig gemengd stedelijk gebied. Op 1 juni 2017 hebben het Consortium Spoorzone Breda (CSB) en de gemeente Breda een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de herontwikkeling van de Kwadranten 1 en 3 Klavers Jansen te onderzoeken en mogelijke verkoop door de gemeente aan het CSB van deze twee kwadranten. Binnen deze kwadranten is in hoofdzaak woningbouw voorzien aangevuld met ondergeschikte gebiedsondersteunende functies.



In het kader van dit onderzoek heeft overleg plaatsgevonden tussen CSB en de gemeente met de Wijkraad Belcrum op 3 september 2018. Tijdens dit overleg is uitleg gegeven over de rol van CSB, het ambitieniveau van het plan en het proces dat gevolgd wordt. De Wijkraad gaf aan blij te zijn dat na tien jaar de plannen echt doorgaan.

Op 11 september 2018 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het informatiecentrum van Via Breda aan de Speelhuislaan 171. Bewoners werden uitgenodigd door middel van een Breda Bericht.

Kort na deze bijeenkomst is ook een informatiemarkt gehouden voor Via Breda waarvan Klavers Jansen een onderdeel is. Naast dit project werden ook de plannen voor 5Tracks, Thes, Drie Hoefijzers Noord en Backer & Rueb gepresenteerd. Ook voor deze bijeenkomst zijn de bewoners uitgenodigd door middel van een Breda Bericht. Deze bijeenkomst aan de Belcrumweg 19 werd zeer druk bezocht en de plannen werden positief beoordeeld door de aanwezigen. Met name de vraag wanneer de woningen op de markt zouden komen, werd tijdens deze avond veelvuldig gesteld.

In verband met de snel toenemende vraag naar meer en vooral goedkopere en middeldure woningen, zowel koop als huur, heeft de gemeente na deze bijeenkomsten haar woningbouwbeleid aangepast. De gewenste hoeveelheid woningen op de locatie Klavers Jansen is opgehoogd en er is een nieuw plan gemaakt.

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Breda een participatieleidraad vastgesteld die op 1 augustus 2019 in werking is getreden (Gemeentebblad 2019, 187638).

Waar voorheen de gemeente de meeste communicatie richting de omgeving van een initiatief verzorgde, is op basis van de participatieleidraad nu de initiatiefnemer aan zet. In het geval van het project Klavers Jansen was sprake van een gedeeld initiatief en is gezamenlijk een participatieplan opgesteld. Participatie geldt in de fase voorafgaande aan de besluitvorming. De wettelijke zienswijze- en beroepsprocedure komt hierdoor niet te vervallen.

In gezamenlijkheid is besloten dat participatieniveau 2 (adviseren) de meest passende vorm voor dit project is. Niveau 0 en 1 (informer en raadplegen) werd als te licht bevonden en doet geen recht aan de intenties van participatie door CSB en de gemeente.

Op 22 juni 2021 heeft opnieuw overleg plaatsgevonden met de Wijkraad. Het aantal woningen is ten opzichte van het overleg in 2018 toegenomen. De Wijkraad heeft een presentatie gezien van het stedenbouwkundig schetsplan. Met de Wijkraad is ook gesproken over de insteek van de informatiebijeenkomst voor de wijk; welke media gebruiken en het verspreidingsgebied. De Wijkraad was wederom positief over de plannen, maar heeft nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de parkeer- en verkeersproblematiek. Daarnaast werd ook aandacht gevraagd voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Op 14 juli 2021 is een algemene bijeenkomst georganiseerd voor de wijk in verband met de nieuwe plannen. De bewoners van Belcrum zijn via een Breda Bericht en Nextdoor voor deze bijeenkomst uitgenodigd. In verband met de Corona-maatregelen moest men zich vooraf aanmelden voor deze bijeenkomst. Om de aanwezigen te spreiden kreeg men in groepjes een tijdslot toegewezen voor de avond. Vertegenwoordigers van de gemeente en CSB hebben tijdens deze avond het gesprek gevoerd met de aanwezige bewoners en andere geïnteresseerden. Ongeveer 40 personen waren aanwezig op de bijeenkomst voor Klavers Jansen. Belangrijke aandachtspunten tijdens deze avond waren de aangepaste hoogten van de nieuwbouw en de toename van het aantal nieuw te realiseren woningen. Deze aanpassingen op de eerder gepresenteerde plannen hebben tijdens de avond niet tot directe bezwaren geleid. Eén omwonende is nader geïnformeerd over mogelijke schaduweffecten van de nieuwbouw op zijn woning. Dit onderzoek naar de schaduwwerking is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zijn tijdens de avond veel vragen gesteld over het parkeren op de HUB en het parkeervergunningstelsel.

Naast de algemene inloopavond voor de wijk zijn er ook gesprekken geweest met diverse stakeholders in de directe omgeving van het plangebied. Op 13 juli 2021 heeft overleg plaatsgevonden met de fysiotherapiepraktijk, die direct naast het plangebied is gevestigd. Met de eigenaren is ten behoeve van hun eigen ontwikkeling al een anterieure overeenkomst gesloten en zij lopen niet mee in de bestemmingsplanprocedure voor Klavers Jansen. De eigenaren van de fysiotherapiepraktijk hebben een positieve grondhouding naar de ontwikkeling, maar in dit gesprek is ook aandacht gevraagd voor parkeren. Op 12 juli 2021 is een gesprek geweest met de bewoners van de bovenste verdieping van de praktijk. Met deze bewoners is onder andere gesproken over de te nemen akoestische maatregelen. Hun zorgen worden meegenomen in de planontwikkeling. Men stemt in met de ontwikkeling.



Daarnaast is er diverse malen gesproken met de drie directeuren van de initiatiefnemers in het zogenaamde Cultuurcluster (Nieuwe Veste, Chassé en Podium Bloos). Op 30 juni 2021 heeft het CSB haar plannen gepresenteerd. De directeuren konden zich op hoofdlijnen vinden in de plannen. In samenspraak is gekeken naar de programmering van de Azijnfabriek en de mogelijke (buiten) activiteiten van het cultuurcluster op het plein bij de Azijnfabriek. Deze wensen zijn meegenomen in het (ontwerp) bestemmingsplan.

Ten overvloede: het pand op de hoek Minister Kanstraat-Industriekade is gekocht door CSB en zal te zijner tijd ook worden herontwikkeld.

Op 29 november 2021 heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de Wijkraad. De aandachtspunten waren parkeren, evenementen en het al dan niet aanleggen van de HUB, mede in relatie tot de aanleg van het Havenpark.

In verband met corona is op 23 februari 2022 een informatieavond via Teams gehouden voor belangstellenden. Hieraan hebben circa 25 personen deelgenomen.

Na de terinzagelegging van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met indieners van zienswijzen. Hierop wordt ingegaan in de Zienswijzennota.