

Participatieplan Hooilaan 1 te Breda

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het participatieplan is het voornemen van de eigenaar van het kantorencomplex aan de Hooilaan 1 om het pand af te stoten en te herontwikkelen naar woningbouw. Gebroeders Blokland heeft het voornemen dit project te gaan ontwikkelen. Daarbij hebben wij met de gemeentelijke diensten overlegd en de door haar opgestelde ruimtelijke en programmatische kaders verwerkt in een initiatiefplan waar dit participatieplan betrekking op heeft.

De locatie is in het bestemmingsplan 'Linie-Doornbos' bestemd als 'Kantoor' met als dubbelbestemming "Waarde Archeologie" voor een deel van het perceel. Om de participatie te laten slagen wordt met in acht name van de diverse belangen van belanghebbenden de nodige afbakening gevraagd, scholengemeenschap Islamitische Basisschool Okba Ibnou Nafi, corporatie Stichting Wonen Breeburg, VVE "Breda Binnen Buiten", GGD West Brabant / Veiligheidsregio Midden en West Brabant zijn immers divers. Zorgvuldigheid van informatie, raadplegen en eventueel advisering is hier dan ook geboden.

In het directe invloedsgebied bevinden zich o.a. woningen, in het bezit van de woningcorporatie Breeburg. De bewoners van deze woningen zullen tevens betrokken worden bij de participatie. Het doel is enerzijds om ze te informeren over de actuele stand van zaken rondom de specifieke ontwikkeling van de locatie Hooilaan 1 en anderzijds om samen met ze te komen tot een verdere uitwerking van het voorgenomen bouwplan en de verwerking hiervan in een bestemmingsplan en uiteindelijk een concreet bouwplan. Uitgelegd zal worden wat dit precies inhoudt. Welke kaders nu, worden meegegeven vanuit de gemeente. Hiermee bedoelen we de stedenbouwkundige uitgangspunten, landschap en verkeer zoals ook waarvoor en waarover ze de komende tijd geraadpleegd zullen worden.

1.2 Belanghebbenden

Om de ontwikkeling en ambitie voor de invulling van de locatie aan de Hooilaan/Doornboslaan verder te concretiseren, is het belangrijk om alle belanghebbenden te betrekken. Belanghebbenden zijn personen, bedrijven, instellingen of organisaties die geraakt worden door het uiteindelijk op te stellen bestemmingsplan.

In onderstaande afbeelding is naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden tevens het invloedsgebied weergegeven.

Bij het maken van het bestemmingsplan zullen we ons niet beperken tot belanghebbenden in het invloedsgebied, onder meer vanwege het feit dat een ieder zienswijzen kan indienen en dat in een vroegtijdig stadium alle belangen worden ingebracht.



Kaart invloedsgebied participatie

Groen: grens Invloedgebied

1.3 Locatie

Locatie

brief gemeente 25 maart 2020

De locatie biedt kansen voor herontwikkeling onder voorwaarden sloop en nieuwbouw, aangezien huidige bebouwing en terreininclining onvoldoende kwaliteit bieden voor woningbouwontwikkeling.

- appartementen voor doelgroep starters en jonge gezinnen van ca 70 m². Eventueel aangevuld met kleinere appartementen (tot ca 65 m²) voor ouderen/senioren ivm doorstroom

- Parkeren oplossen op eigen terrein passend bij het woonmilieu (mogelijk gebouwde parkeeroplossing) parknorm 1,5 pp per appartement

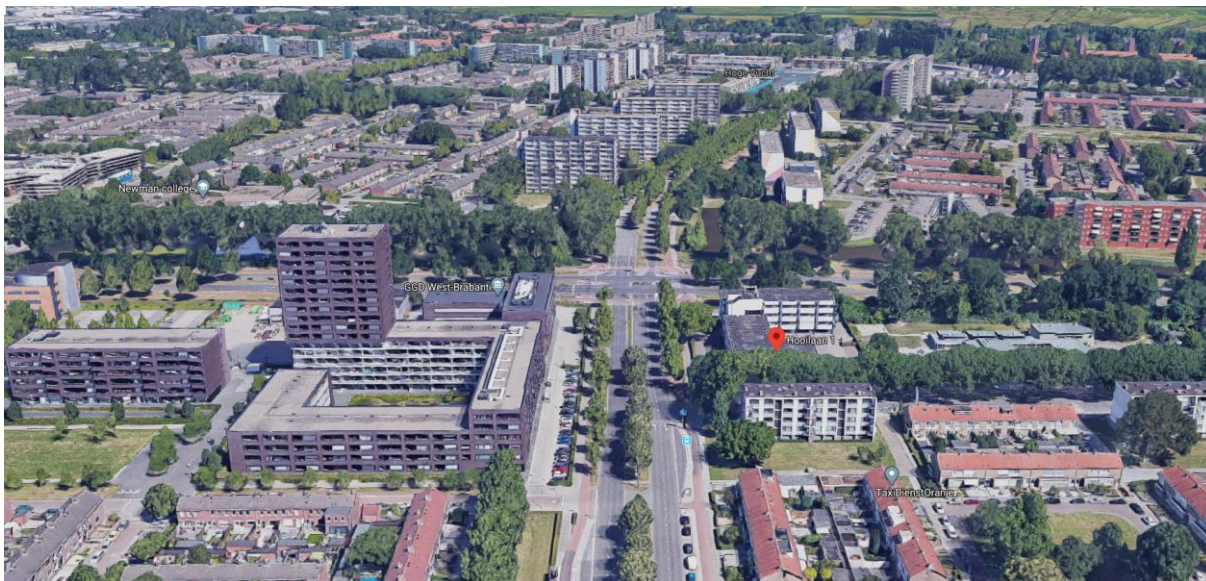
- bebouwingsmassa aan de Hooilaan

- locatie leent zicht voor hoogbouw tussen 30 en 50 m door aanwezigheid van de bebouwing in de omgeving (bv gebouw aan de overzijde van de Doornboslaan van 50 m hoog)

- ruimtelijke kwaliteit
 - balkons afwenden van Nieuwe Kadijk ivm geluid
 - balkons niet georiënteerd op de parkeeroplossing
 - geheel verhard terrein rondom het gebouw is onacceptabel



Overzicht groene zone / ontwikkelvoorwaarden



Luchtfoto locatie

2. Participatie

2.1 Inleiding

In het kader van het initiatiefplan heeft nog geen participatie plaatsgevonden. Door in een vroeg stadium verschillende disciplines, gebruikers en eigenaren uit het gebied te betrekken kan door middel van participatie een goed onderbouwd stedenbouwkundig en architectonisch plan worden uitgewerkt. Dit uitgewerkte plan zal uiteindelijk worden vastgelegd in een ontwerp bestemmingsplan.

Als uitgangspunt voor dit participatieplan geldt de 'Participatieladder', zoals deze door de gemeenteraad in 2019 is vastgesteld. Hierin is vastgelegd op welke wijze belanghebbenden, zoals inwoners, ondernemers, organisaties en professionals zo veel mogelijk én zo vroeg mogelijk betrokken worden bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De eerste stap in de participatieleidraad is het bepalen van het participatieniveau.

2.2 Toelichting participatieniveaus

Het participatieniveau wordt beïnvloed door de complexiteit van een initiatief en de effecten van een initiatief op de omgeving. Een grote invloed van het initiatief op belanghebbenden en/of de omgeving vraagt om een hoog participatieniveau. Daarnaast moet het participatieniveau wenselijk en passend zijn bij het initiatief.

De gemeente Breda onderscheidt vijf participatieniveaus:

Niveau 1: Informeren

Politiek en bestuur bepalen zelf de agenda voor besluitvorming en houden betrokkenen op de hoogte. Betrokkenen hebben geen inbreng in de beleidsontwikkeling. De participant is toehoorder.

Niveau 2: Raadplegen - het plan ligt er al

Politiek en bestuur bepalen in hoge mate zelf de agenda, maar zien betrokkenen als gesprekspartner bij de ontwikkeling van beleid. De politiek verbindt zich niet aan de resultaten van de gesprekken. De participant is geconsulteerde.

Niveau 3 Adviseren - nog geen plan alleen eerste contouren

Politiek en bestuur stellen in beginsel de agenda samen, maar betrokkenen hebben de gelegenheid problemen aan te dragen en oplossingen te formuleren, waarbij deze ideeën een volwaardige rol spelen in de ontwikkeling van beleid. De politiek verbindt zich in principe aan de resultaten, maar kan bij de uiteindelijke besluitvorming hiervan (beargumenteerd) afwijken. De participant is adviseur.

Niveau 4: Coproduceren

Politiek, bestuur en betrokkenen komen gezamenlijk een agenda overheen waarna samen naar oplossingen gezocht wordt. De politiek verbindt zich aan de oplossingen met betrekking tot de uiteindelijke besluitvorming. De participant is samenwerkingspartner.

Niveau 5: Zelfbeheer

Groepen nemen zelf het initiatief om in eigen beheer voorzieningen tot stand te brengen en te onderhouden. Politiek en bestuur zijn hier niet bij betrokken.

Blokland kiest voor participatie niveau 2.

Belanghebbenden zijn zoals genoemd scholengemeenschap Islamitische Basisschool Okba Ibnou Nafi, corporatie Stichting Wonen Breeburg en haar bewoners, de VVE "Breda Binnen Buiten" en overige bewoners, GGD West Brabant / Veiligheidsregio Midden en West Brabant.

In de communicatie zullen wij steeds aangeven waar wij in het proces staan, te beginnen bij het schetsontwerp, wij werken nu toe naar een programmatisch en stedenbouwkundig schetsplan, vervolgens werken we naar een overeenkomst met de gemeente om daarna tot een wijziging van het bestemmingsplan te komen voor een woongebouw.

Blokland is voornemens de participatie deels via het internet en deels naar het zich toelaat fysiek. De uitnodigingen zullen wij in eerste aanleg schriftelijk verzorgen en de participanten inloggegevens aanbieden zodat zij interactief kunnen reageren.

Blokland zal de input van de participanten vastleggen in verslagen en delen met de stakeholders.

Stakeholders bij dit project zijn de Gemeente Breda, Gebroeders Blokland – ontwikkelaar, Etab Beheer – grondeigenaar, bewoners en gebruikers van de omliggende voorzieningen.

2.3 Communicatie en werkwijze

Voor een goed verloop van de participatie is transparantie, duidelijke informatie en een goede communicatie over het verloop van het project van belang. Op deze manier zijn de kaders helder en is er sprake van een duidelijk en realistisch verwachtingspatroon. Om dit te bereiken is het belangrijk dat communicatie met, informatie aan en participatie door belanghebbenden op verschillende momenten in het proces plaatsvindt.

De participatiedialoog met de belanghebbenden geven we op volgende wijze vorm:

- Projectgroep bijeenkomsten met relevante disciplines bij de gemeente Breda.
- Participatiebijeenkomsten met de stakeholders;
- Informatiebijeenkomst met geïnteresseerden.

2.3.1 Participatiebijeenkomsten

Omdat de gemeente Breda belang hecht aan een goede participatie, worden in een aantal stadia van het planproces (digitale) participatiebijeenkomsten georganiseerd. De verschillende stakeholders of afgevaardigden daarvan worden daarbij geïnformeerd over de kaders en de voortgang.

Participatiebijeenkomst 1: ‘Schetsplan en kaders’

De eerste participatiebijeenkomst zal worden gebruikt om aan de hand van de eerste ontwerpschetsen van de architect het initiatief plan toe te lichten en informatie uit te wisselen. Tevens kunnen belanghebbenden reageren op de getoonde plannen. De reacties zullen verwerkt worden in een verslag. Naar aanleiding van de reacties zullen we al dan niet aanpassingen aan het plan overwegen.

Participatiebijeenkomst 2: ‘Denk mee!’

Tijdens deze tweede sessie wordt het casco van het bestemmingsplan gepresenteerd en wordt het ontwerpproces van de planregels toegelicht. Hierbij wordt gevraagd welke (plan)regels wenselijk zijn, wordt ten aanzien van ontworpen planregels gevraagd of ze helder en duidelijk zijn en of men verwacht dat deze regels een bijdrage leveren aan de ambities. De opgehaalde input wordt zoveel mogelijk verwerkt in een conceptontwerp van het bestemmingsplan.

Participatiebijeenkomst 3: ‘Kijk mee!’

In deze bijeenkomst zal uitleg worden gegeven over hoe de diverse onderdelen van het plan worden bestemd, zoals . b.v. Wonen, groen en verkeer. Tevens wordt gevraagd of deze planregels helder en duidelijk geformuleerd zijn en wordt de gelegenheid geboden daar op- en aanmerkingen over te geven. Daarnaast zal een toelichting worden gegeven op het vervolg van het proces, de globale planning en de eventuele realisatie.

2.3.3 Informatiebijeenkomst wettelijke procedure

Zoals bij elk bestemmingsplan wordt het ontwerpbestemmingsplan allereerst voorgelegd aan de wettelijk adviseurs (vooroverlegpartners). Vervolgens wordt, na het verwerken van eventuele opmerkingen van de wettelijk adviseurs, het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het college voordat het vrijgegeven wordt voor de terinzagelegging. Gedurende zes weken kan een ieder zienswijzen indienen en wordt er binnen deze periode een informatiebijeenkomst gehouden. Op deze bijeenkomst kunnen mensen informatie inwinnen, vragen stellen en op- en aanmerkingen maken. Indien niet alle vragen kunnen worden beantwoord, worden deze vragen later alsnog beantwoord binnen de termijn van terinzagelegging. Met betrekking tot de op- en aanmerkingen wordt gekeken of deze moeten leiden tot acties of aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Na afloop van de terinzagelegging worden de ingediende zienswijzen beoordeeld, behandeld en worden zo nodig aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.3.4 Bijeenkomsten in Coronatijd

Vanwege de huidige situatie en de beperkte mogelijkheid om fysieke bijeenkomsten te houden zullen we gebruik maken van een op te richten digitaal platform, waarin alle belanghebbenden op de hoogte worden gehouden van de plannen. Verder zullen de participatiebijeenkomsten, zolang deze niet fysiek plaats kunnen vinden, vorm gegeven worden als webinars. Op deze manier kan er toch rechtstreeks met geïnteresseerden worden gecommuniceerd. De stakeholders worden hiervoor benaderd en kunnen zich hiervoor opgeven. Ook de informatiebijeenkomsten zullen, indien fysiek afspreken niet mogelijk is, op een zelfde wijze vorm worden gegeven. Belanghebbenden zullen eveneens gevraagd worden zich vooraf hiervoor op te geven. Zij zullen tijdig op deze mogelijkheid gewezen worden via verschillende mediums, zowel online als offline.

3.Communicatie

3.1 Communicatie belanghebbenden

De communicatie met belanghebbenden kan verlopen via verschillende communicatievormen afgestemd op de verschillende belanghebbenden en hun rol of bijdrage aan de totstandkoming van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Het doel hiervan is om zoveel mogelijk belanghebbenden te bereiken en te betrekken.

3.2 Verslaglegging en resultaten participatie

Van de participatiebijeenkomsten wordt een verslag gemaakt. In de participatieverslagen wordt een korte samenvatting van de betreffende bijeenkomst / sessie geformuleerd en worden de resultaten overzichtelijk weergegeven. Ook wordt hieraan, indien van toepassing, een aantal tekeningen toegevoegd en tevens wordt in dit verslag, voor zover mogelijk, aangegeven wat er met de input wordt gedaan. Indien dit op het moment van het verslag of de verspreiding hiervan (nog) niet mogelijk is, wordt hierover later in een van de nieuwsbrieven gecommuniceerd. Tevens wordt een en ander bijgehouden, zodat er in een latere fase bij de besluitvorming een compleet beeld is van alle geleverde input en de afwegingen en overwegingen waarom bepaalde input wel of niet is verwerkt in het plan of dat er op een andere wijze invulling dan wel aandacht voor is.