

PARTICIPATIEPLAN



Herontwikkeling Lucia-locatie te Breda

PARTICIPATIEPLAN

Initiatiefnemer:

HMV Invest B.V.
Tuldensedijk 10
5085 NB Esbeek
I. www.hmvinvest.nl
E. info@hmvinvest.nl
T. 013 – 505 0284

Opgesteld door:

T. Heuvel

Status:

Definitief

Datum:

01.12.2020



Inhoudsopgave

1. Inleiding	Pag. 04
2. Gebiedsperspectief	Pag. 05
2.1. Ambitie	Pag. 05
2.2. Ruimtelijke model	Pag. 05
2.3. Maatschappelijke impact	Pag. 06
2.3.1. Voorzieningenniveau	Pag. 06
2.3.2. Sociale impact	Pag. 07
3. Participatieniveau	Pag. 08
3.1. Inleiding	Pag. 08
3.2. Toelichting participatieniveaus	Pag. 08-09
3.3. Participatieniveau Lucia-locatie	Pag. 09-10
4. Participatieplan	Pag. 11
4.1. Inleiding	Pag. 11
4.2. Belanghebbenden	Pag. 11
4.3. Werkwijze	Pag. 12
4.3.1. Projectgroep bijeenkomsten	Pag. 12
4.3.2. Informatiebijeenkomsten (niveau 1)	Pag. 12
4.3.3. Planteam (niveau 2)	Pag. 13
4.3.4. Interviewsessies (niveau 1)	Pag. 13
5. Communicatie	Pag. 14
5.1. Communicatie belanghebbenden	Pag. 14
5.2. Verslaglegging	Pag. 14

1. Inleiding

In het bestuursakkoord (2018-2022) 'Lef en Liefde' wordt geconstateerd dat de woningmarkt in Breda op slot zit. In het verlengde daarvan heeft de gemeente de ambitie om in deze periode 6.000 woningen te realiseren. Omdat de gemeente deze woningen uiteraard niet zelf realiseert, zal in nauwe samenwerking met de eigenaren van een beperkt aantal locaties de planvorming ter hand worden genomen. Het betreft locaties waarvan de verwachting is dat deze kansrijk zijn om een substantiële bijdrage te leveren aan deze 'Versnellingsopgave Woningbouw'.

De Lucia-locatie is één van deze locaties. De ontwikkelaar van deze locatie is HMV Invest B.V. HMV Invest B.V. is specialist in het bieden van ruimtelijke en financiële oplossingen van o.a. (zorg)vastgoed. HMV Invest B.V. heeft een ruime ervaring als proces- en projectontwikkelaar van (zorg)vastgoed en treedt tevens op als eindbelegger. HMV Invest B.V. heeft reeds fase 1 van de Lucia-locatie, zijnde een nieuw woonzorgcentrum met 32 pg-woningen en 24 zorgappartementen, en fase 2, zijnde 46 zorgappartementen, succesvol ontwikkeld/gerealiseerd in 2016-2017. Daarnaast is HMV Invest B.V. betrokken geweest bij de ontwikkeling van het Thebe terrein in het stadsdeel IJpelaar waarbij zij diverse hoogwaardige woon (zorg) gebouwen heeft gerealiseerd (huur- en koop).

Begin 2020 zijn de gemeente Breda en HMV Invest B.V. in een Letter of Intent (LOI) overeengekomen om de Lucia-locatie onderdeel te maken van de 'Versnellingsopgave Woningbouw' waarbij tussen partijen is afgesproken om gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de herontwikkeling van fase 3 van de Lucia-locatie. Dit haalbaarheidsonderzoek borduurt voort op de resultaten van een eerder onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de Lucia-locatie zoals uitgevoerd door HMV Invest B.V. in 2017 (in samenwerking met de Dorpsraad Princenhage en initiatiefnemers 'Plukroute Princenhage').

Onderdeel van dit actuele haalbaarheidsonderzoek vormt een het opstellen van en uitvoering geven aan een participatieplan. Om die reden is voorliggend participatieplan opgesteld. Een goed initiatief vraagt immers om samenwerking en afstemming met belanghebbenden (inwoners, ondernemers, overheid en andere organisaties). Dat leidt doorgaans niet alleen tot een verbetering en verrijking van plannen, maar ook tot draagvlak en snellere besluitvorming.

2. Gebiedsperspectief

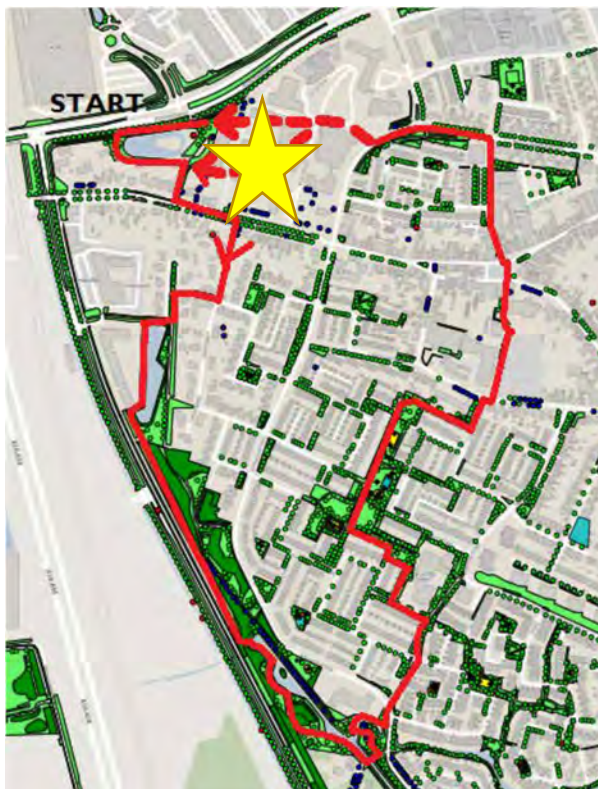
2.1 Ambitie

De ontwikkeling van de Lucia-locatie is uitdagend en complex te noemen; niet alleen ruimtelijk en programmatisch maar ook voor wat betreft de milieuaspecten en het proces. Maar het is vooral ook een kans om deze prominente locatie in Princenhage een nieuwe betekenis te geven in de stad en te verankeren in de omgeving. De ambitie van de initiatiefnemer is om de introverte 'zorg'-locatie die de Lucia-locatie nu nog is, te transformeren naar een woongebied in een parkachtige setting op een zodanige wijze dat de ontwikkeling kwaliteit toevoegt aan Princenhage.

De ambitie is bovendien om de Lucia-locatie aan te laten sluiten op de 'plukroute Princenhage' zodat er naadloze aansluiting gaat ontstaan tussen het plangebied en Princenhage waardoor het huidige introverte karakter van de locatie getransformeerd wordt naar een 'open, aantrekkelijke en uitnodigende' locatie waar het fijn wonen en goed toeven is. Tot in lengte van jaren dient het een geliefde plek te zijn, waarbij verbondenheid en trots overheersen bij zowel bewoners als gebruikers.

2.2 Ruimtelijke model

In een aantal stappen c.q. werksessies is gezamenlijk door de gemeente en het projectteam van HMV Invest B.V. bestaande uit Havermans:Hielkema Architecten (stedenbouw en architectuur) en MTD Landschapsarchitecten (landschap) een zorgvuldige verkenning verricht naar de potenties van de Lucia-locatie en de daarbij te hanteren randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied.



Lucia-locatie i.r.t. de Plukroute Princenhage

2.3 Maatschappelijke impact

De ontwikkeling van de Lucia-locatie heeft uiteraard een belangrijke impact op de omgeving. Het is vanuit deze overweging dat de initiatiefnemer reeds in 2017 -ten tijde van haar eerste onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de Lucia-locatie- contact heeft gezocht met de belangenvertegenwoordiger van Princenhage, de 'Dorpsraad Princenhage'. Vanaf 2017 tot op heden heeft de initiatiefnemer -mede door het houden van diverse constructieve workshops, een goede samenwerking ontwikkelt van waaruit de wensen, belangen vanuit de Dorpsraad Princenhage (en daaraan gelieerd de Ondernemersvereniging van Princenhage en de initiatiefnemers van 'Plukroute Princenhage') zijn meegenomen in de huidige planvorming. HMV Invest B.V. heeft de samenwerking met de voornoemde belangenorganisaties als zeer prettig en constructief ervaren.

2.3.1. Voorzieningenniveau

Het voorzieningen niveau in de dorpskern van Princenhage is zowel divers als compleet te noemen. Zo is er een breed winkelaanbod en is de dienstensector en horeca goed vertegenwoordigd. Ook sociaal-medische/sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig. In algemene zin kan gesteld worden dat de dorpskern -als gevolg van landelijke ontwikkelingen in de detailhandel- een uitdaging voor zich ziet om het actuele voorzieningen niveau in stand te houden. Vanuit dit gegeven heeft de Ondernemersvereniging Princenhage aan de initiatiefnemer aangegeven liever geen commerciële ruimten te zien in de ontwikkeling van het Lucia-terrein. Onderzoek (interviews) door HMV Invest B.V. bij de lokaal aanwezige (para)medische ondernemers leidt tot eenzelfde beeld. Er blijkt zeer weinig tot geen behoefte aan extra m²'s commerciële en/of (para)medische ruimten op de Lucia-locatie.

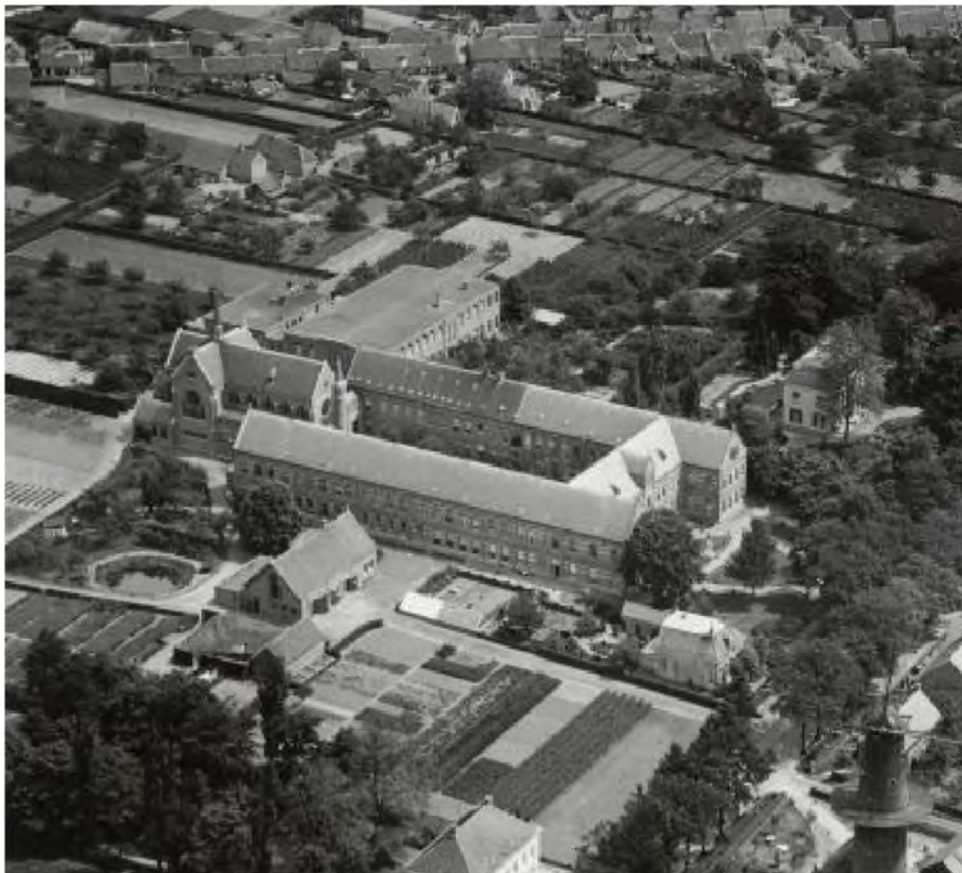
2.3.2. Sociale impact

De Lucia locatie ligt aan de westzijde van Breda. De locatie vormt een onderdeel van de rand van de dorpskern van Princenhage. In het noorden wordt de locatie begrensd door de Ettensebaan die als stedelijke uitvalsweg het stadscentrum verbindt met de westelijke wijken en de aansluiting op de snelwegen A16 en A58. Aan de zuidzijde van de locatie ligt de Liesboslaan. Deze weg is onderdeel van de historische verbinding van de stad Breda via het dorp Princenhage. De inklemming tussen de Ettensebaan en de Liesboslaan in combinatie met de jarenlange huisvestingsfunctie als terrein voor zorginstellingen heeft ertoe geleid dat de locatie in eerste instantie als een vrij autonoom, stedelijk segment met een groen karakter beleefd wordt.

De transformatie van het gebied van een introvert gebied voor zorgverlening naar een uitnodigend en groen woongebied biedt een unieke kans om het gebied meer onderdeel uit te laten maken van Princenhage. De toevoeging van een niet gering aantal woningen in het plan heeft echter impact op de omgeving. De sociale impact van zo'n transformatie mag niet onderschat worden. Het betrekken van bewoners en andere belanghebbenden in het proces van planvorming is in dit verband belangrijk. Communicatie, informatie en participatie zijn daarbij sleutelbegrippen.



Lucia-locatie in Princenhage



Lucia-locatie – eerste helft 20^{ste} eeuw

3. Participatieniveau

3.1 Inleiding

Als uitgangspunt voor dit participatieplan geldt de ‘Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving’, vastgesteld beleid door de gemeenteraad op 4 juli 2019. 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.

3.2 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 een 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 vier participatieniveaus:

Niveau 0: Informeren +

De initiatiefnemer brengt de belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte van het plan. Hiervoor kan men verschillende communicatiemiddelen zoals een informatieavond, informatiebrief, e-mail en social media gebruiken. De belanghebbenden hebben geen formele inbreng, wel kunnen ze het initiatief aanhoren en reageren.

Niveau 1: Raadplegen

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden naar hun mening, ervaring 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 initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, bespreekt men 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.

3.3. Participatieniveau(s) Lucia-locatie

Voor de algehele planopzet wordt het participatieniveau 1 gehanteerd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om hun wensen/voorkeuren kenbaar te maken en deelgenoot te worden van de uitdagingen en belangen die met de verdere uitwerking van het gebiedsperspectief gepaard gaan. Uitgangspunt daarbij is het bij elkaar brengen van kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners, belangenorganisaties en andere betrokkenen. Het doel van participatie is immers niet dat alle partijen het eens moeten worden met elkaar, maar dat alle belanghebbenden volwaardig deelnemen aan het initiatief.

Voor het planonderdeel 'groene semi-openbare ruimte/landschapsinrichting' in het plangebied wordt het participatieniveau 2 gehanteerd. Niet alleen voor de directe omwonenden maar ook voor Princenhage in het algemeen is de realisatie van een parkachtige setting alsmede de aansluiting op de bestaande groenstructuren zoals de Plukroute en het onlangs door de gemeente Breda opgewaardeerde Lucia Park wat gelegen is tussen het plangebied en de Ettensebaan van groot belang. De initiatiefnemer is daarom ook van mening dat een hoger participatieniveau op dit planonderdeel wenselijk is. Zij heeft over dit planonderdeel reeds vanaf 2017 constructief overleg gevoerd met diverse lokale belangenorganisaties (Dorpsraad en initiatiefnemers Plukroute), hetgeen geleid heeft naar de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke planopzet.



4. Participatieplan

4.1 Inleiding

De aandacht tijdens het overleg met belanghebbenden moet primair liggen op wat de transformatie concreet betekent voor huidige bewoners en belanghebbenden. Het moet antwoord geven op de vraag waarom de voorgenomen ontwikkeling voor de huidige bewoners en belanghebbenden een positieve ontwikkeling is. En slechts ‘terzijde’ over wat het betekent voor de nog anonieme nieuwe en toekomstige bewoners.

4.2 Belanghebbenden

Om de visie en ambitie over de voorgenomen ontwikkeling van de Lucia-locatie te concretiseren, is het belangrijk om alle belanghebbenden te betrekken bij de uitwerking van de gebiedsvisie. Belanghebbenden zijn personen, bedrijven of organisaties die op enigerlei wijze betrokken zijn bij het initiatief. In de onderstaande afbeelding is de reikwijdte van het ‘invloedsgebied’ weergegeven.



Reikwijdte invloedsgebied Lucia-locatie

Binnen dit project onderscheiden we de volgende stakeholders:

- Gemeente Breda (kaderstellend beleid als bevoegd gezag en partner in het kader van de Versnellingsopgave Woningbouw);
- Dorpsraad Princenhage;
- Ondernemingsvereniging Princenhage;
- Initiatiefnemers Plukroute Princenhage;
- Direct omwonenden (Liesboslaan, Nieuw Heilaarstraat, Luciastraat, Princentuin)
- Andere externe stakeholders die belangen hebben in en om het plangebied: Laurentius, Thebe, GGZ, molen aan de Liesboslaan, Waterschap Brabantse Delta, Omgevingsdienst Midden- en West Brabant, Brandweer Breda;
- Geïnteresseerden (mensen die overwegen te verhuizen en interesse hebben in de voorgenomen woningbouwontwikkeling).

4.3 Werkwijze

Uit diverse onderzoeken blijkt dat duidelijkheid bieden over de weg naar realisatie en ontwikkeling –het proces- voor bestaande bewoners en belanghebbenden van groot belang is. Door transparantie, duidelijke informatie en goede communicatie over het verloop van het project kan een duidelijk en realistisch verwachtingspatroon worden bereikt. Het is dan ook van belang dat communicatie met, informatie aan en participatie van belanghebbenden op verschillende momenten in het proces plaats vindt. De omgevingsdialoog met de belanghebbenden geven we op de volgende wijze vorm:

- Relevante vakdisciplines binnen de gemeente Breda: projectgroep bijeenkomsten;
- Bewoners / bedrijven / maatschappelijke organisaties: informatiebijeenkomst(en) / planteam;
- Andere externe stakeholders: interviewsessies;
- Geïnteresseerden: informatiebijeenkomst(en).

4.3.1 Projectgroep bijeenkomsten

De projectgroep voert de werkzaamheden uit ten behoeve van de nadere uitwerking van de gebiedsvisie voor de Lucia-locatie. In de projectgroep zijn de initiatiefnemer, de relevante vakdisciplines van de gemeente, stedenbouwkundig adviseur (Havermans:Hielkema) en de landschapsontwerper (MTD) vertegenwoordigd. In de projectgroepbijeenkomsten wordt de ontwerpopdracht integraal besproken. Gelet op de beperkte doorlooptijd van het haalbaarheidsonderzoek, wordt in het kader van efficiency voorgesteld om de uitwerking zo veel als mogelijk gezamenlijk ter hand te nemen (Co-creatie). Dat laat onverlet dat de rol van de gemeente met name kaderstellen en toetsend van aard is.

4.3.2. Informatiebijeenkomst(en) (niveau 1)

Omdat de gemeente Breda en HVM Invest B.V. belang hechten aan een goede participatie van o.a. de omwonenden bij het vervaardigen van de gebiedsvisie en het haalbaarheidsonderzoek, is het voorstel om een informatiebijeenkomst(en) te organiseren. De omwonenden (en eventuele andere geïnteresseerden) worden daarbij geïnformeerd over de voortgang van de ontwerpopgave. Gelet op het actuele overheidsbeleid inzake Covid-19 zal een informatiebijeenkomst in de vorm van een online webinar plaatsvinden. Onderwerpen welke tijdens de webinar aan bod zullen komen zijn o.a.;

- De landschappelijke inrichting van de semi-openbare ruimten in het plan;
- De stedenbouwkundige invulling van de diverse woongebouwen in het plangebied (en de aansluiting van het plan op de Liesboslaan en Princentuin);
- De verkeersontsluiting van het plangebied;
- De parkeeropgave van de nieuwbouwonwikkeling (bewoners en bezoekers).

Zo worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de globale planopzet en beoordelen in hoeverre rekening is gehouden met wensen en voorkeuren. Bovendien kan men reageren op de globale planuitwerking en eventueel suggesties voor de verdere planuitwerking aanreiken. Afhankelijk van de betrokkenheid van de belanghebbenden kan overwogen worden om hen de mogelijkheid te bieden om aan een werkgroep deel te nemen, waarbij bepaalde thema's in vervolgsessies worden uitgediept. Daarbij kan men denken aan de volgende thema's: Landschapsinrichting en duurzaamheid. Op deze wijze kan de inbreng van de toekomstige bewoners/gebruikers meegenomen worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Aan het einde van het ontwerpproces wordt een informatiebijeenkomst (ofwel webinar) georganiseerd, waarbij de gedetailleerde planuitwerking wordt gepresenteerd. Het opgestelde Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en Schetsontwerp openbare ruimte zal dan nader

worden toegelicht. Tevens zal een toelichting worden gegeven op het vervolg van het proces en de globale planning van ontwikkeling en realisatie.

4.3.3. Planteam (niveau 2)

Voor de inrichting van de semi-openbare groene algemene ruimten in het plangebied wordt voorgesteld om een Planteam in te zetten dat op verschillende momenten van het proces een adviesrol vervult volgens het principe van het gekwalificeerde kiesrecht. Dit houdt in dat het advies niet bindend is, maar dat het advies (op onderdelen) wordt overgenomen of (op onderdelen) gemotiveerd ter zijde wordt gelegd. Het planteam bestaat daarbij uit minimaal 4 en maximaal 6 belanghebbenden uit de directe omgeving van het plangebied en is een afspiegeling van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Het planteam is verantwoordelijk voor de terugkoppeling van haar eigen inspanningen en activiteiten naar de andere belanghebbenden, waardoor zij als ambassadeurs kunnen fungeren voor de nieuwe plannen. Hoewel het planteam optreedt als participatieorgaan voor bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in het plangebied, is het planteam niet hun officiële vertegenwoordiger.

4.3.4. Interviewsessies (niveau 1)

Sommige externe stakeholders hebben (mogelijk) een relatief groot belang en/of grote invloed op de voorgenomen ontwikkelingen van het plangebied. Om een goed beeld te krijgen van de belangen, behoeftes, wensen, ideeën, zorgen, issues, kansen, risico's etc. wordt voorgesteld om met deze stakeholders één-op-één gesprekken te voeren. De informatie die uit deze 'interviews' naar voren komt, wordt zowel ingebracht bij de projectgroep bijeenkomsten als de informatiebijeenkomst(en).

5. Communicatie

5.1 Communicatie belanghebbenden

De initiatiefnemer communiceert middels verschillende communicatievormen met betrokkenen over de gebiedsvisie en het haalbaarheidsonderzoek voor woningbouwontwikkeling:

- De belanghebbenden binnen het 'invloedsgebied' ontvangen voor iedere informatiebijeenkomst tijdig een uitnodiging;
- Belanghebbenden zullen verzocht worden om hun NAW-gegevens door te geven aan HMV Invest B.V., zodat zij in de toekomst middels een nieuwsbrief op de hoogte gehouden kunnen worden van de vorderingen van het project.
- In het kader van de gebiedspromotie zal er in een vroegtijdig stadium een website (landingspagina) worden opgesteld met daarop een contactformulier. Dit formulier kan door de belanghebbenden worden ingevuld als zij vragen en/of opmerkingen (van welke aarde dan ook) hebben met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Verslaglegging

Ter verantwoording van alle acties die worden ondernomen in het participatieproces én van de resultaten van dit proces zal door HMV Invest B.V. een verslag worden gemaakt. In dit participatieverslag zal een korte samenvatting van de betreffende bijeenkomst/sessie worden geformuleerd en zullen de resultaten overzichtelijk worden weergegeven. Middels een aantal foto's zal bovendien een sfeerimpressie van de betreffende bijeenkomst/sessie worden opgenomen. Een belangrijk punt voor het participatieverslag is dat de door belanghebbenden ingebrachte overwegingen worden vermeld en aangegeven wordt op welke wijze / in hoeverre deze zijn verwerkt.

Het participatieverslag wordt opgesteld conform de 'Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving'. Door de gemeente Breda zal worden beoordeeld of het stappenplan zorgvuldig is doorlopen. Het participatieverslag wordt door de gemeente Breda bovendien meegenomen in de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

