



Samen werken aan
wonen en wijken

Communicatie- en participatie plan

Gageldonksestraat 20 - Breda



Versie 2, november 2024

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Projectdoel	3
3. Participatieleidraad	4
4. Belanghebbenden	5
4.1 Interne projectgroep Alwel	5
4.2 Externe stakeholders in de ontwikkeling	5
4.3 De omgeving en omwonenden	5
5. De ontwikkelkansen en -risico's	6
6. Participatie	7
6.1 Participatieniveau	7
6.2 Participatieactiviteiten	8
6.3 Kernboodschap	8
6.4 Communicatiemiddelen	9
6.5 Verslaglegging	10

1. Aanleiding

In 2020 heeft Alwel contact opgenomen met de makelaar van het te koop staande perceel aan de Gageldonksestraat 20. De eigenaar en makelaar hadden een initiatiefplan ingediend voor de bouw van twee vrijstaande woningen, maar dit bleek niet in lijn met de doelstellingen van Alwel. Ondanks dat het terrein al enkele jaren in de verkoop stond, was er nog geen koper gevonden. Dit bood mogelijkheden voor Alwel.

Met goedkeuring van de makelaar heeft Alwel daarop gemeente Breda benaderd met de vraag of sociale woningbouw op deze locatie mogelijk zou zijn. We dienden daarvoor op 14 oktober 2020 een initiatiefplan in bij de Gemeente Breda. Na een uitgebreide afweging van verschillende belangen, ontvingen we op 3 juni 2021 een positieve reactie van de gemeente, onder bepaalde voorwaarden. Eind 2021 heeft Alwel daarom de locatie Gageldonksestraat 20 aangekocht voor herontwikkeling.

2. Projectdoel

Samen met gemeente Breda hebben we de locatie en haar eigenschappen uitvoerig besproken. Deze analyse hebben we gecombineerd met de vereisten uit onze portefeuillestrategie om te beoordelen of er een passend project kon worden ontwikkeld dat aansluit bij de wensen van zowel Alwel als gemeente Breda.

Op basis hiervan hebben we verschillende schetsontwerpen uitgewerkt. In overleg met de gemeente hebben we een voorkeursontwerp geselecteerd dat voorziet in de bouw van 24 appartementen van 50 tot 60 vierkante meter, zoals hieronder in de situatieschets te zien is.



De formele conclusie van de gemeente hierop is positief, de onderstaande kaders/randvoorwaarden zijn door de gemeente benoemd bij haar positieve oordeel.

- Bij voorkeur worden appartementen voor senioren in betaalbaar segment ontwikkeld, aangezien de buurt Gageldonk daar in de toekomst toenemende behoefte aan zal hebben.
- Er mag één bouwvolume ontstaan dat twee bouwlagen plus een schildkap heeft, georiënteerd op de Gageldonksestraat.
- Het gebouw moet te kenmerken zijn als één landhuis/villa, waarmee bedoeld wordt dat de individuele appartementen aan de buitenzijde niet afleesbaar zijn. Er moet één duidelijke hoofdentree zijn, maar de appartementen kunnen op een midden corridor ontsloten zijn.
- De parkeerplaats en de bergingen moeten aan de achterzijde van het gebouw gesitueerd worden.
- De voorzijde, rooilijn, van het gebouw wordt gelijk gezet met het buurgelegen huisnummer 18. De voortuin moet onbebouwd en groen zijn.

3. Participatieleidraad

Alwel volgt haar eigen communicatie- en participatiebeleid bij projecten. Daarnaast streven we er in deze planontwikkeling naar om ook te voldoen aan de participatierichtlijnen van de gemeente Breda, zoals we bij eerdere projecten hebben gedaan. De gemeente verzoekt om zo vroeg mogelijk in het proces een participatieplan op te stellen. Dit plan bevat ten minste de volgende onderdelen:

- een gemotiveerde keuze voor het niveau van participatie,
- een overzicht van belanghebbenden,
- een plan voor hoe en wanneer zij betrokken worden,
- een opsomming van de te organiseren activiteiten,
- een overzicht van de totale communicatieaanpak,
- een beschrijving van hoe de input verwerkt wordt en hoe de verslaglegging plaatsvindt.

In het vervolg van dit document werken we deze onderdelen verder uit.

4. Belanghebbenden

4.1 Interne projectgroep Alwel

Rol	Naam	Toelichting
Projectontwikkelaar	Bas de Regt	Verantwoordelijk voor de aankoop en het RO proces / verkrijgen van bestemmingsplan
Projectleider	Marieke Keyzer	Verantwoordelijk voor het uit ontwikkelen van het plan tot en met omgevingsvergunning
Wijkconsulent	Inge Wiersma	Verantwoordelijk voor de directe communicatie met de omgeving
Communicatieadviseur	Ester van Tiggelen	Verantwoordelijk voor tactisch en strategische communicatie aanpak en middelen

Verder zijn binnen Alwel diverse professionals betrokken, die niet direct onderdeel van de projectgroep zijn.

4.2 Externe stakeholders in de ontwikkeling

- **gemeente Breda:** beslist onder andere over medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan en vervolgens de omgevingsvergunning. Alwel is initiatiefnemer in deze ontwikkeling en zal de communicatie met de omgeving, in samenwerking met de gemeente, op zich nemen.
- **Bestaande huurders Alwel:** in dit plan verder omschreven als omwonenden. Zij hebben en houden bijna allemaal een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar.
- **Woningeigenaren,** in dit plan verder omschreven als omwonenden.
- Diverse extern adviseurs werkend voor Alwel / gemeente Breda.

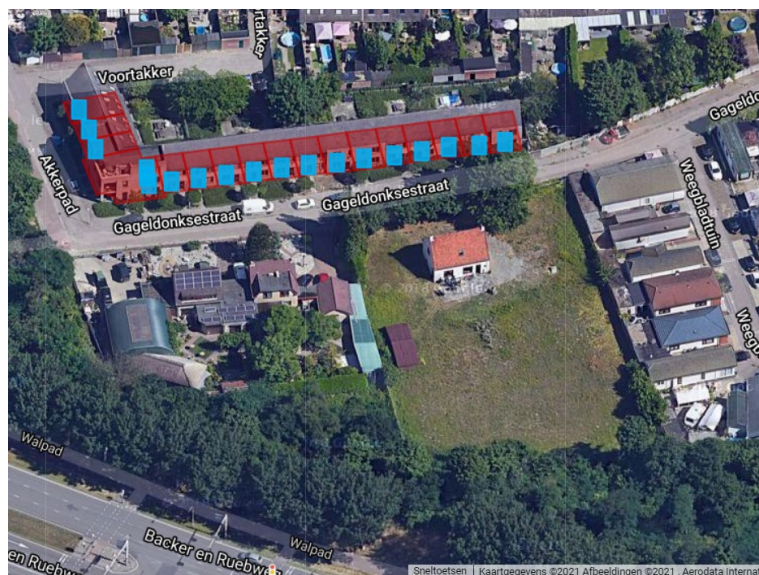
4.3 De omgeving en omwonenden

De ontwikkellocatie is gelegen in de buurt Gageldonk, onderdeel van de wijk Haagse Beemden. In de directe omgeving wonen huurders van Alwel, ten noorden van de ontwikkellocatie. Deze huurders hebben een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar. De woningen maken onderdeel uit van het project met SMO, Alwel, Gemeente Breda, Amarant en GGZ Breburg om tijdelijk huisvesting te bieden aan spoedzoekers. Er zijn ook bewoners van een woonwagenkamp, ten oosten van het plangebied. En twee directe burens ten westen, de huisnummers 16 en 18, zijnde woningeigenaren.

5. De ontwikkelkansen en -risico's

De ontwikkelkansen en -risico's gerelateerd aan de omgeving en omwonenden:

Kansen	Risico's
Verbeterde uitstraling van de omgeving	Overlast in sloop- en bouwfase
Verlaging aantrekkingskracht voor vandalisme, vervuiling en criminaliteit	Angst voor verhoogde parkeerdruk
Voorkomen verder verval en kans op ongedierte	Angst voor inkijk in tuin
Bieden aantrekkelijk product voor buurtbewoners	Angst voor schaduwwerking door nieuwbouw
Versterken vastgoedwaarde van de omgeving	Overlast van nieuwe huurders
Meer sociale diversiteit in de buurt	



Luchtfoto situatie

6. Participatie

6.1 Participatieniveau

Volgens de participatieleidraad van de gemeente Breda kan het participatieniveau worden bepaald aan de hand van een participatieladder.



Figuur 1: Participatieladder volgens Edelenbos en Mommikhof (2001)

Voor dit project is gekozen om bewoners op het niveau van **raadplegen** mee te nemen. Omwonenden en andere belanghebbenden worden gevraagd om hun mening en advies op de ontwikkelingen te geven. We luisteren naar de wensen en bekijken of we het plan hierop bijstellen. Alwel ziet dit als het passende participatieniveau vanwege de huidige betrokkenheid van de omwonenden. Eerdere communicatie over het plan, maar ook over andere plannen in de wijk gaf zeer weinig betrokkenheid. Een deel van de direct omwonenden woont maar tijdelijk in de buurt. Ook de relatief kleine schaal van de ontwikkeling, en de huidige staat van het perceel maken dit participatieniveau geschikt.



Sfeerimpressie nieuwbouw en terreininrichting



Ontwerpidee Beeldkwaliteitsplan

6.2 Participatieactiviteiten

STRATEGIE

De communicatie- en participatieaanpak van Alwel rust op vier pijlers. Elk middel toetsen we steeds aan ons doel en aan deze pijlers. Zo zorgen we voor een aanpak die consistent en doelgericht blijft.

BETREKKEN VAN OMWONENDEN

We betrekken omwonenden bij de plannen, waarbij we vooral streven naar een goede balans tussen hun wensen en de projectdoelstellingen. Vooralsnog lijken de behoeften van omwonenden beperkt. Daarom ligt de nadruk op het geven van heldere en tijdige informatie, zodat deze relevant en actueel blijft.

PERSOONLIJKE BENADERING

Uit ervaring blijkt dat omwonenden persoonlijk contact waarderen, omwonenden voelen zich dan niet overstemd door anderen. Niet alle omwonenden voelen zich comfortabel in groepen; zij vinden het gemakkelijker om één op één te praten. We geven informatie, maar bieden daarbij de mogelijkheid tot persoonlijk contact. Dat draagt bovendien bij aan het aansluiten bij de behoeften van de omwonenden. Dat leidt vervolgens weer tot meer draagvlak.

EÉN CENTRAAL KANAAL, VOLLEDIG SERVICEGERICHT

Een randvoorwaarde is dat mensen altijd terecht kunnen op een plek met alle relevante informatie. We maken één plek waar alle informatie te vinden is en waar mensen tijdsonafhankelijk vragen kunnen stellen. Hiervoor richten we een website in. Ook kunnen bewoners naar het inloopsprek uur in de wijk komen.

EENVOUDIGE COMMUNICATIE

Alwel is groot voorstander van duidelijke en heldere taal. Veel van onze huurders waarderen eenvoudig taalgebruik zonder ingewikkelde woorden. Daar letten we heel erg op en daarom gebruiken we veel beelden ter ondersteuning van ons verhaal.

6.3 Kernboodschap

Kijk

In Breda is een groot tekort aan sociale huurwoningen. We kunnen nieuwbouw ontwikkelen in uw wijk en hiermee uw buurt verbeteren.

Want

Alwel zet zich in voor betaalbare woningen om meer mensen een thuis te bieden. De locatie aan de Gageldonksestraat biedt mogelijkheden voor een net en toekomstbestendig woongebouw, vooral bedoeld voor senioren die hier langdurig kunnen wonen. Hierdoor komt er in de rest van de wijk meer ruimte vrij voor jonge gezinnen die vaak lang op een gezinswoning wachten.

Dus

We houden u op de hoogte van het ontwerp, zodat u kunt zien hoe uw wijk zich verder zal ontwikkelen. We horen graag uw mening, wensen en ideeën. Waar mogelijk en passend, zullen we ons plan daarop aanpassen. Zo werken we samen aan een fijne en leefbare buurt.

6.4 Communicatiemiddelen

Om de participatiedoelen te bereiken, zetten we de volgende communicatiemiddelen in. Niet alle bewoners zijn digitaal vaardig dus we zetten zowel online als offline communicatie in.

Online

Op de website www.alwel.nl/gageldonksestraat staat alle informatie die belangrijk is voor omwonenden. Denk aan nieuwsbrieven, nieuwsberichten, plannen etc. Ook kan iedereen via e-mail reageren op de plannen. Of via het reactieformulier op de website.

De reacties behandelen we en we sturen bij als hieruit blijkt dat er behoefte aan is.

Nieuwsbrieven

We houden de doelgroepen op de hoogte met nieuwsbrieven. Deze bezorgen we huis aan huis bij omwonenden. De frequentie hangt af van de ontwikkelingen in het project. We communiceren laagdrempelig en beeldend in heldere taal en met een herkenbare stijl.

Veel gestelde vragen

Afhankelijk van de mate van reacties, stellen we een vraag-en antwoordlijst op. Deze verspreiden we op papier huis aan huis of per e-mail en plaatsen we op de projectpagina van de website.

Bijeenkomsten

In 2021 en 2022 heeft Alwel tweemaal informatiebrieven naar de omwonenden gestuurd met een toelichting op het plan en een verwijzing naar de website voor vragen en opmerkingen. Met enkele direct aanwonenden is persoonlijk gesproken. Via het reactieformulier op de website kwam een reactie binnen; deze was overwegend positief, met een enkele kanttekening over de inrij in de tuinen van naburige woningen (nr. 16 en 18).

In september 2022 stuurden bewoners van het naastgelegen woonwagenveld ongeveer vijftig identieke brieven naar de gemeente met het verzoek om op de locatie Gageldonksestraat 20 nieuwe standplaatsen voor woonwagenveldbewoners te creëren. De brieven zijn door de gemeente beantwoord met de reactie dat het te vroeg is om bezwaar in te kunnen dienen, dat dit pas kan als het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt. Ook staat in de brief dat de gemeente het bezwaar zolang bewaard en, nadat de tervisielegging is geweest, beantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 22 december 2023 tot 1 februari 2024 ter inzage. Op 17 januari 2024 vond een inloopsessie plaats, waar Alwel en gemeente Breda aanwezig waren. Tijdens deze avond werd vooral de wens besproken om het perceel Gageldonksestraat 20 te benutten voor een alternatief plan, namelijk nieuwe standplaatsen voor woonwagenveldbewoners.

In de ter inzage periode zijn door de omwonenden 53 zienswijzen ingediend, waaronder 50 identieke brieven. De identieke zienswijzen gaan over de vraag waarom de gemeente op het perceel geen standplaatsen voor woonwagens wil creëren. Andere zienswijzen gaan over de afname van uitzicht, mogelijke afname van zonlicht, mogelijke inrij, parkeren en geluid.

De gemeente heeft op 1 februari 2024 met een vertegenwoordiging van de woonwagenveldbewoners van de Weegbladtuin gesproken. De gemeente heeft aangegeven dat het niet wenselijk is op deze locatie het aantal woonwagenveldstandplaatsen te vergroten, maar dat er wel naar uitbreidingsmogelijkheden op andere locaties wordt gezocht.

In de Woonvisie, vastgesteld op 27 juni 2024, heeft uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen een plek gekregen. In augustus 2024 heeft de gemeente besloten een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen. Uit het eerste verkennende onderzoek bleek dat er op 7 bestaande locaties ruimte is voor uitbreiding. De locatie Gageldonksestraat 20 hoort hier niet bij. Dit is door de gemeente aan een vertegenwoordiging van de woonwagenbewoners van Weegbladtuin toegelicht.

Alwel ontwikkelt haar locaties doorgaans middels Design & Build prijsvraag. Alwel heeft bij dit project, omdat het een innovatief plan op het gebied van circulair en natuur inclusief bouwen betreft, in mei 2024 een selectieprijsvraag uitgeschreven om een bouwteampartner te selecteren. Met de bouwteampartner werk Alwel Schetsontwerp (SO) uit tot Voorlopig ontwerp (VO) en Definitief ontwerp (DO). Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en het SO is uitgewerkt naar VO organiseert Alwel een participatiemoment in de wijk voor omwonenden.

6.5 Verslaglegging

Alle ontvangen reacties verzamelen we en verwerken we in een samenvattend overzicht waarin we meteen ons antwoord bijvoegen. De digitale reacties krijgen op vastgestelde momenten, dus tegelijkertijd, een reactie van Alwel. De verslagen delen we met de omgeving, al dan niet digitaal.