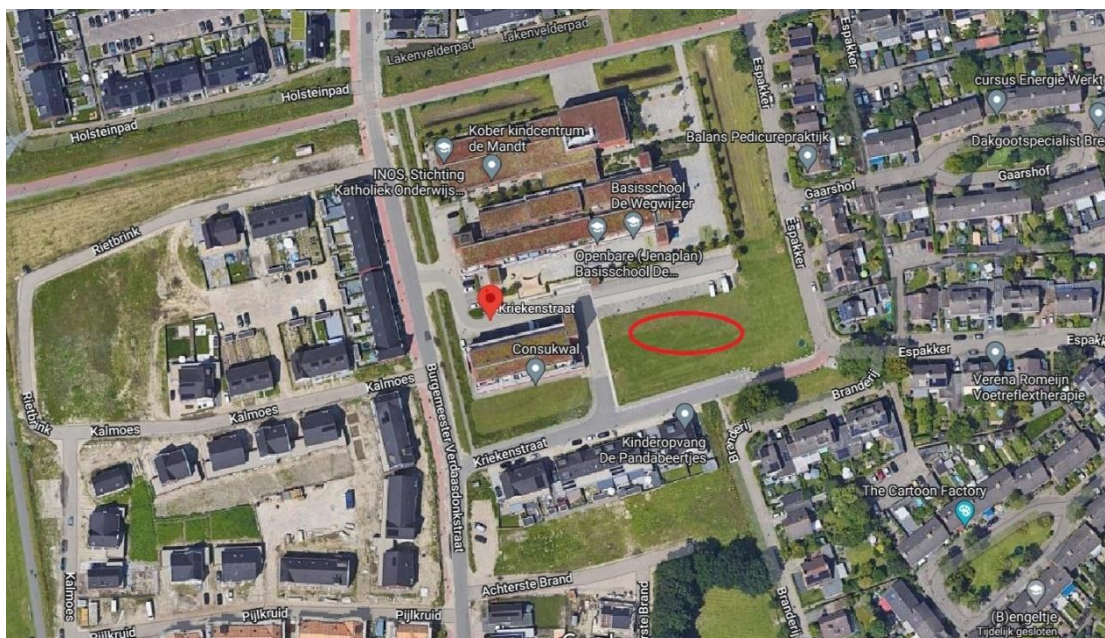


Communicatie- en participatie plan

De Mandt, Kriekenstraat Teteringen



Oktober 2022
Versie 1.0

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Projectdoel	3
2.1 Participatieleidraad	4
3. Stakeholders	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.1 Interne projectgroep Alwel	4
3.2 Externe stakeholders in de ontwikkeling	4
3.3 De omgeving en omwonenden	4
4. Participatie	5
4.1 Participatieniveau	5
4.2 Participatieactiviteiten	5
4.3 Verslaglegging	7

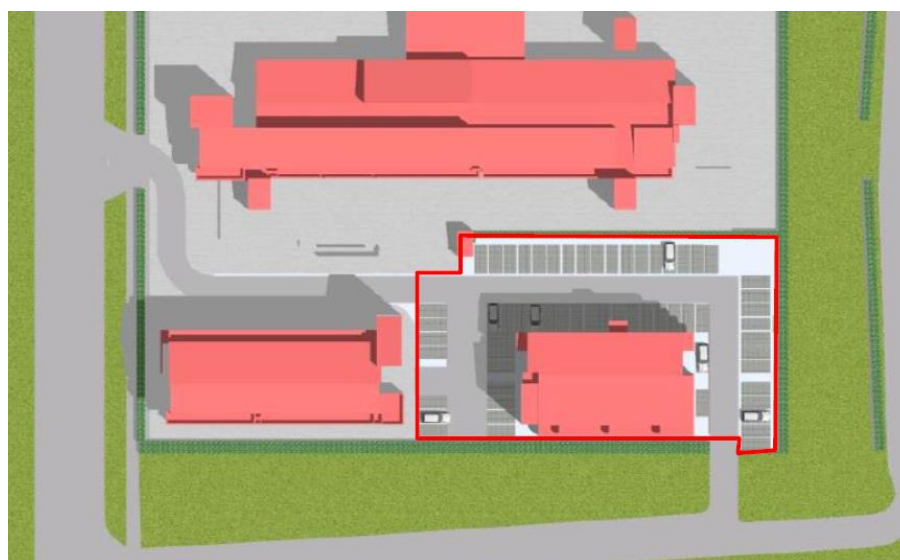
1. Aanleiding

Enkele jaren geleden hebben Wonen Breburg en Alwel de strategische uitgangspositie voor corporatie inzet in Teteringen en Prinsenbeek besproken en bepaald. Alwel en Wonen Breburg kwamen overeen dat Alwel de ontwikkeling van woningen in Teteringen op zich neemt. Dit ook mede bepaald met het oog op efficiënte inzet van technisch en sociaal beheer.

De Mandt is een ontwikkellocatie (een invulplek) in de wijk Bouverijen in Teteringen. In deze wijk heeft Alwel in de afgelopen jaren diverse clusters van sociale huurwoningen gerealiseerd. De locatie bevindt zich centraal in de wijk ten zuiden van basisschool de Wegwijzer. De oostkant van het perceel grenst aan een wat oudere wijk van Teteringen waar Alwel ook diverse clusters van woningen heeft. Deze dateren uit de jaren 80, onder andere gaat het dan om Espakker en Gaarshof.

2. Projectdoel

Met de gemeente hebben de vorige eigenaren van deze locatie in de afgelopen jaren al diverse gesprekken over de mogelijke ontwikkelingen gevoerd. Tijdens deze gesprekken zijn diverse scenario's beoordeeld en afgevalen. Uiteindelijk is het huidige scenario voor alle partijen beoordeeld als realistisch en optimaal. Op onderstaande kaart betreft het, het rode bouwvlak rechtsonder.



Het project bestaat uit één bouwmassa van 4 bouwlagen waarin maximaal 26 sociale huurwoningen (appartementen) gerealiseerd kunnen worden. Hierin onderscheiden we twee plattegrondtypes.

- Woningen van +/- 47 vierkante meter woonoppervlak.
- Enkele woningen van +/- 68 vierkante meter woonoppervlak.

Alle woningen krijgen een huurprijs onder de liberalisatiegrens en zijn daarmee dus sociale huurwoningen. Gezien de aard en grootte van de woning, richten we met de woning op een doelgroep die bestaat uit 1 en/of 2 persoonshuishoudens. De kleine woningen hebben 1 slaapkamer, de grotere woningen 2 slaapkamers. Daar waar mogelijk krijgen de woningen een balkon. Uiteraard komt er een lift in het gebouw, zodat de woningen zogenaamde 'nultredenkwaliteit' hebben. Alwel onderzoekt of een innovatief bouwconcept kan worden toegepast op deze locatie, om zo duurzaam/circulair mogelijk te bouwen.

Een uitgebreid parkeeronderzoek is reeds uitgevoerd, zodat we zeker weten hoe we passend aan het parkeerbeleid van de Gemeente Breda kunnen voldoen aan de parkeervraag.

2.1 Participatieleidraad

Alwel kent haar eigen communicatie-en participatiebeleid bij projecten. Daarnaast willen wij bij deze planontwikkeling voldoen aan de participatieleidraad van Gemeente Breda, zoals we dat bij eerdere projecten ook gedaan hebben. Vanuit Gemeente wordt verzocht om zo vroeg mogelijk in het proces een participatieplan op te stellen. Onderdelen hiervan zijn ten minste:

- gemotiveerde keuze voor mate van participatie,
- wie zijn belanghebbenden,
- hoe en wanneer worden ze betrokken,
- welke activiteiten worden georganiseerd,
- hoe ziet de totale communicatie er uit,
- wat gebeurt met de inbreng en hoe vindt de verslaglegging plaats?

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

3. Belanghebbenden

3.1 Interne projectgroep Alwel

Rol	Naam	Toelichting
Projectontwikkelaar	Bas de Regt	Verantwoordelijk voor het gehele ontwikkelproces van deze locatie
Wijkconsulent	Ziggy Dekkers	Verantwoordelijk voor de directe communicatie met de omgeving
Communicatie-adviseur	Cleo Prigioniero	Verantwoordelijk voor tactisch en strategische communicatie aanpak en middelen

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

3.2 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.
- Woningeigenaren/huurders, in dit plan verder omschreven als omwonenden.
- KBS de Wegwijzer/Inos, betreft de school, ten noorden van de bouwlocatie gelegen.
- Dorpsraad Teteringen
- Diverse extern adviseurs werkend voor Alwel / Gemeente.

3.3 De omgeving en omwonenden

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich enerzijds appartementen (ten westen) en eengezinswoningen op iets grotere afstand ten oosten. Verder ligt ten noorden een basisschool. Ten zuiden van de locatie is een recentere invulling van wijkontwikkeling Bouverijen opgeleverd in de vorm van eengezinswoningen.

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

Kansen	Risico's
Mooie logische invulling van braakliggende plek.	Overlast in sloop- en bouwfase
Verlaging aantrekkingskracht voor vandalisme, vervuiling en criminaliteit	Angst voor verhoogde parkeerdruk
Bieden aantrekkelijk product voor buurtbewoners	Verminderd wijds uitzicht
Versterken vastgoedwaarde van de omgeving	Angst voor schaduwwerking door nieuwbouw
Meer sociale diversiteit in de buurt	Overlast van nieuwe huurders

4. Participatie

4.1 Participatieniveau

In de participatieleidraad van de Gemeente Breda staat onderstaande ladder bijgevoegd als handvat voor het bepalen van het participatieniveau.



Figuur 1: Participatieladder volgens Edelenbos en Munnikhof (2001)

Er wordt gekozen om bewoners op het niveau van raadplegen c.q. adviseren mee te nemen. Omwonenden en andere belanghebbenden worden gevraagd om hun mening en advies op de ontwikkelingen te geven. We luisteren naar de adviezen en wensen en bekijken of we het plan hiermee kunnen invullen. Alwel ziet dit als het passende participatieniveau vanwege de huidige nieuwstaat van de wijk. Het betreft een invulling van een plek zoals in feite heel de wijk Bouverijen een recente ontwikkeling betreft. De relatief kleine schaal van deze specifieke ontwikkeling en het feit dat deze plek al jaren bekend is als locatie die nog uitontwikkeld gaat worden ondersteunt dit. Daarnaast ontwikkelen we een volume dat relatief gelijkwaardig zal zijn aan het westelijk gelegen appartementencomplex.

4.2 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 ervoor dat we steeds op de goede weg blijven.

Betrekken van omwonenden

We betrekken omwonenden bij de plannen. Een belangrijke voorwaarde is dat er ruimte is om in de behoeftes van de omwonenden tegemoet te komen. Daarom willen we vooral duidelijke en tijdige informatie geven, zodat de informatie relevant blijft.

Persoonlijke benadering

We ervaren dat persoonlijk contact gewaardeerd wordt, 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 behoeftes 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.

<https://www.alwel.nl/mandt>

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.

Kernboodschap

Kijk

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

Want

- Alwel zet zich in om betaalbare woningen in uw wijk te realiseren, om zo meer mensen te huisvesten. De plek aan de Kriekenstraat biedt ruimte om een toekomstbestendig woongebouw te plaatsen waarin, bijvoorbeeld senioren bewoners langere tijd kunnen wonen. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt en toestroom van jonge gezinnen in de rest van de stad die nu jaren wachten op een eengezinswoning.

Dus

- We informeren u over het ontwerp, zodat u kunt zien op welke manier uw wijk zich verder zal ontwikkelen. Wij zijn benieuwd naar uw mening, wensen en ideeën hierbij. Indien mogelijk en passend, passen we ons plan daar op aan.
- Zo zorgen we er samen voor dat uw buurt een mooi thuis wordt.

Middelen

Om de participatiedoelen te bereiken, zetten we de volgende communicatiemiddelen in.

Online

Op de website komt alle informatie te staan die belangrijk is voor omwonenden. Denk aan nieuwsbrieven, nieuwsberichten, plannen etc. Ook kan iedereen hier reageren op de plannen. De reacties behandelen we en we sturen bij als uit de reacties blijkt dat hier behoefte aan is.

Niet alle bewoners zijn digitaal vaardig. Offline communicatie kunnen we als volgt inzetten:

Nieuwsbrieven

We houden de doelgroepen op de hoogte met nieuwsbrieven. Deze leveren we huis aan huis af. De frequentie hangt af van de ontwikkelingen in het project. We communiceren laagdrempelig en beeldend.

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 natuurlijk op de website.

Bijeenkomst

Alwel ontwikkelt haar locaties doorgaans middels Design & Build prijsvraag. Dat betekent dat we vrij snel na onze eerste ontwerpstudies, na tot stand komen van een bestemmingsplan, onze vaste bouwpartners uitdagen om met een passend Voorlopig Ontwerp te komen. In een prijsvraagdocument omschrijft Alwel de randvoorwaarden van de aanbesteding en gunningsfase. Er zit een waarde profiel met gunningscriteria in. Bij deze prijsvraag is zowel het ontwerp, de bouwkundige kwaliteit, gebruiksvriendelijkheid, de bouwtijd als de prijs belangrijk. Beoogd wordt met de winnende deelnemer aan de hand van zijn voorlopig ontwerp ('VO') voor het project, indien aan alle gestelde randvoorwaarden is voldaan, een intentieovereenkomst te sluiten voor het project. Hij zal dan werken richting een Definitief Ontwerp (DO)

Rondom het moment van het verkrijgen van het VO en de intentieovereenkomst zien we het als geschikt moment om de participatie fysiek te organiseren. In de eerste fase van het project lijkt dit nog niet nodig, omdat de betrokkenheid laag is. We willen omwonenden wel graag actief uitnodigen om naar de plannen te kijken als deze meer concreet worden. Zo kan de haalbare en waardevolle input nog meegenomen worden in het DO. Dit doen we dan in een live bijeenkomst ergens in de wijk. We nodigen de omwonenden hier voor uit met een brief.

Posters in de wijk

De plannen, impressie en planning wordt geprint en op een centraal punt in de wijk opgehangen. Hier kunnen alle betrokken zien, wanneer het hen uitkomt, hoe het project er voor staat. Ook dit doen we in een fase waarin we meer betrokkenheid van de omwonenden vragen. Bijvoorbeeld als de ontwerpplannen concreet worden.

4.3 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.