

Participatieplan

Herontwikkeling Fokkema-locatie te Breda



Participatieplan

Herontwikkeling Fokkema-locatie te Breda

Initiatiefnemer

Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.
Nijverheidsweg 16
4879 AR Etten-Leur

Status

DEFINITIEF

Datum

29 augustus 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Mate van participatie	4
2.1 Participatieleidraad gemeente Breda.....	4
2.2 Mate van participatie Fokkema-locatie.....	4
3. Participatieplan	5
3.1 Belanghebbenden	5
3.2 Participatie	5

1. Inleiding

Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V. (hierna de Ontwikkelingscombinatie) werkt in samenspraak met gemeente Breda aan een onderzoek naar de haalbaarheid van een mogelijke woningbouwontwikkeling op het Fokkematerrein te Breda. Het Fokkematerrein grenst aan de Blossem-locatie, waar de Ontwikkelingscombinatie is gestart met de resterende sloopwerkzaamheden en de bodemsanering. De Ontwikkelingscombinatie voorziet op de Fokkema-locatie een woningbouwontwikkeling bestaande uit grondgebonden woningen in combinatie met appartementen.

Om woningbouw op de potentiële ontwikkellocatie mogelijk te maken wordt door middel van het opstellen van een ontwikkelingsvisie de haalbaarheid van het plan getoetst en dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Dit vraagt om een zorgvuldige benadering van alle direct omwonenden en overige stakeholders. De gemeente Breda heeft hiervoor een participatieleidraad opgesteld waarin staat dat voor iedere planologische ontwikkeling een participatiestrategie wordt bedacht. Tijdens het planproces dient uitvoering worden gegeven aan deze strategie.

Om bovengenoemde reden is voorliggend participatieplan opgesteld. Op deze wijze worden belanghebbenden zo goed mogelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen. In het participatieplan wordt invulling gegeven aan het participatieproces waaraan tevens bewijsvoering is toegevoegd van de doorlopen stappen. Deze bewijsvoering – vaak in de vorm van verslaglegging – is als bijlage achter in het document terug te vinden. Een al dan niet verkorte versie van dit participatieplan wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan wat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt.

2. Mate van participatie

2.1 Participatieleidraad gemeente Breda

Gemeente Breda heeft een Participatieleidraad opgesteld voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Deze leidraad is in bijlage 1 achteraan dit document toegevoegd. Dit is de basis waarmee de gemeente Breda de komende periode participatie gaat vormgeven. Initiatiefnemers dienen conform de leidraad een participatieplan op te stellen om belanghebbenden zoals inwoners, ondernemers, overheid, etc. vroegtijdig te betrekken bij de plannen.

De gemeente Breda onderscheidt vier participatieniveaus:

Niveau 0: Informeren

Initiatiefnemer informeert vroegtijdig de belanghebbenden over het plan. Hij kan hiervoor het hele scala van communicatiemiddelen gebruiken. De initiatiefnemer doet moeite om alle belanghebbenden te bereiken. Zij hebben geen formele inbreng en zijn voornamelijk toehoorder.

Niveau 1: Raadplegen

Initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. De initiatiefnemer bepaalt de agenda en luistert naar hun input. De initiatiefnemer motiveert waarom hij de input wel of niet gebruikt.

Niveau 2: Adviseren

Initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt hun advies over het plan. Belanghebbenden dragen ideeën, bedenkingen en oplossingen aan. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. De input zorgt voor een beter plan en meer draagvlak. Gebruikt de initiatiefnemer de opbrengsten niet of wijkt hij af? Dan motiveert hij dit mondeling of schriftelijk met de belanghebbenden.

Niveau 3: Coproduceren

Initiatiefnemer vraagt belanghebbenden om actief mee te doen in de ontwikkeling van het plan. Samen bepalen ze de agenda, uitgangspunten en inrichting van het proces. Samen zoeken ze oplossingen en maken keuzes. Initiatiefnemer verbindt zich aan de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.

2.2 Mate van participatie Fokkema-locatie

Het streven voor de Fokkema-locatie is om niveau 2 “Adviseren” uit de participatieleidraad te behalen. Hierin is het van belang dat de Ontwikkelingscombinatie vroegtijdig in gesprek gaat met belanghebbenden. Belanghebbenden kunnen daarbij problemen aankaarten en oplossingen aandragen. De input van belanghebbenden kunnen bijdragen aan een betere ontwikkelingsvisie en bestemmingsplan en voor meer draagvlak zorgen binnen de verschillende stakeholders. Als de Ontwikkelingscombinatie de opbrengsten die opgehaald zijn uit het participatietraject niet gebruikt of afwijkt, dient zij dat te motiveren en terug te koppelen aan belanghebbenden.

3. Participatieplan

De aanpak van participatie is in dit hoofdstuk beschreven. De te doorlopen stappen zijn uitgelegd met bijbehorend bewijsmateriaal.

3.1 Belanghebbenden

De Ontwikkelingscombinatie heeft in overleg met gemeente Breda het invloedsgebied van de mogelijke nieuwbouwontwikkeling op de Fokkema-locatie vastgesteld. Binnen dit aangewezen gebied vallen personen, bedrijven of organisaties die geraakt worden door het initiatief. In totaal gaat het om circa 140 adressen die in onderstaande afbeelding zijn weergegeven.



Afbeelding 1: Invloedsgebied nieuwbouwontwikkeling Fokkema-locatie

Binnen dit invloedsgebied bevinden zich de volgende stakeholders:

- omwonenden van de Magnoliastraat en Kolfbaanstraat;
- aangrenzende bedrijven;
- ontwikkelaars Bread.

Als het concept ontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners wordt gestuurd, worden tevens de Wijkraad en Natuurplein de Baronie meegenomen om de plannen kenbaar te maken en input op te halen.

3.2 Participatie

Informatiebijeenkomst voor de aan de locatie grenzende omwonenden i.v.m. bodemonderzoek 15 februari 2023

Zoals aangegeven in de inleiding van dit participatieplan is de Ontwikkelingscombinatie in overleg met gemeente Breda gestart met een onderzoek naar de haalbaarheid voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling op de Fokkema-locatie. Onderdeel van deze haalbaarheid is het uit te voeren bodemonderzoek. Gezien de voorgeschiedenis van de Fokkema-locatie is het noodzakelijk het onderzoek zorgvuldig en gedegen uit te voeren en in kaart te brengen waar de (mogelijk) aanwezige vervuiling zich op het terrein bevindt. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is door de Ontwikkelingscombinatie en gemeente Breda besloten om ook de milieukundige staat van de aangrenzende tuinen te onderzoeken.

Om toestemming te krijgen voor het uitvoeren van deze onderzoeken is er door de Ontwikkelingscombinatie een informatiebijeenkomst georganiseerd. Dit was tevens de eerste kennismaking met de aan de locatie grenzende omwonenden. Tijdens deze informatiebijeenkomst is er uitleg gegeven over de beoogde plannen van de ontwikkelaar, bodemgesteldheid van de

Fokkema-locatie en de noodzaak van het onderzoeken van de aangrenzende tuinen. Na de informatiebijeenkomst zijn de eerste toestemmingsformulieren getekend en is een verslag van de avond aan alle aan- en afwezigen toegestuurd. In de weken na de bijeenkomst zijn de Ontwikkelingscombinatie en gemeente Breda actief bezig geweest om van alle aangrenzende woningen toestemming te krijgen voor het uitvoeren van het bodemonderzoek.

Gezien de privacygevoelige informatie is het verslag van de informatiebijeenkomst niet toegevoegd aan dit plan van aanpak.

Inloopavond stedenbouwkundig plan 6 juli 2023

Gemeente Breda en de Ontwikkelingscombinatie hebben intensief samengewerkt aan een eerste opzet van het stedenbouwkundig plan van de Fokkema-locatie. Om belanghebbenden vroegtijdig inzicht te geven in de plannen op deze locatie is er een inloopavond georganiseerd, vooruitlopend op de officiële bestemmingsplanprocedure. Deze participatieavond is onderdeel van de Ontwikkelingsvisie waar momenteel aan wordt gewerkt. In de Ontwikkelingsvisie wordt de haalbaarheid van het plan onderzocht.

Belanghebbenden zijn middels een BredaBericht (bijlage 2) uitgenodigd voor de inloopavond. Het verspreidingsgebied is in bijlage 3 weergegeven.

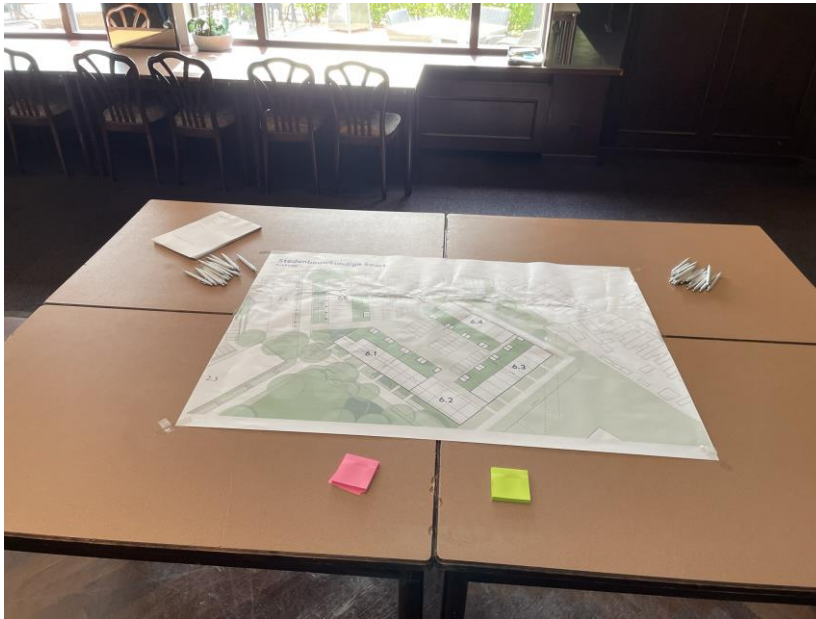
De inloopavond heeft plaatsgevonden in de zaal van Het Witte Schaap te Breda. Tijdens de avond zijn er verschillende presentatieborden opgehangen om inzicht te geven in de locatie, het stedenbouwkundig plan inclusief themakaarten en de planning. De presentatieborden zijn in bijlage 4 weergegeven.



Afbeelding 2: Opstelling presentatieborden tijdens inloopavond in Het Witte Schaap

Tijdens de inloopavond waren er vertegenwoordigers aanwezig van de Ontwikkelingscombinatie, Gemeente Breda (afdelingen Ruimte en Vastgoedontwikkeling, bodem en verkeer) en bodemadviesbureau Wematech om een toelichting te geven op de plannen en om vragen van belanghebbenden te beantwoorden. Adviseur Wematech en vertegenwoordigers van de afdeling bodem van gemeente Breda waren aanwezig om eventuele vragen met betrekking tot de bodemonderzoeken in de achtertuinen van aan de locatie grenzende omwonenden te beantwoorden.

Aanwezigen konden op verschillende manieren hun terugkoppeling op de plannen geven. De eerste mogelijkheid was door middel van het plakken van groene en rode stickers op het stedenbouwkundig plan. Door het plakken van een sticker op een bepaalde plek van het plan konden in rood verbeterpunten worden aangedragen en in groen de zaken waar men tevreden over is. Daarnaast was er de mogelijkheid om middels een formulier reactie te geven op de plannen. Het formulier kon direct ingeleverd worden of per email (t/m 13 juli 2023) aan de Ontwikkelingscombinatie worden verzonden.



Afbeelding 3: Terugkoppeling geven door het plakken van stickers op het stedenbouwkundig plan

Aanwezigen hebben op één adres na allen hun emailadres aan de Ontwikkelingscombinatie verstrekt en ontvangen het verslag per email. Overige belanghebbenden die niet aanwezig zijn geweest tijdens de inloopavond, ontvangen het verslag van de inloopavond per post.

De terugkoppeling van de belanghebbenden wordt gebuikt voor de opzet van de ontwikkelingsvisie en het nieuwe bestemmingsplan van de Fokkema-locatie. Een samenvatting van deze terugkoppeling zal onderdeel zijn van de ontwikkelingsvisie en het bestemmingsplan.

In totaal zijn er circa 140 adressen uitgenodigd voor de inloopavond. Er hebben zich 3 adressen aangemeld en uiteindelijk zijn er 14 adressen bij de inloopavond verschenen.

Inloopavond ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Indien nodig zal, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, door de Ontwikkelingscombinatie en gemeente Breda een tweede inloopavond georganiseerd. Het doel van deze inloopavond is om de reacties naar aanleiding van de inloopavond over het stedenbouwkundig plan terug te koppelen. Tevens wordt tijdens deze avond uitgelegd wat de verdere procedure is. Ook van deze avond wordt weer een verslag gemaakt welke wordt verstrekt aan iedereen binnen het invloedsgebied.

Omwonenden

Iedere directe omwonende heeft zijn/haar eigen belangen. Om die reden kan er zich een situatie voordoen waarbij een belanghebbende niet de juiste aandacht krijgt tijdens een algemene inloopavond. De Ontwikkelingscombinatie speelt hierop in door desgewenst een persoonlijke

benadering te hanteren. Het maken van specifieke afspraken over een erfafscheiding kan hier een voorbeeld van zijn.