

Communicatie- en participatie plan

Muizenberglaan, Breda



3 mei 2023

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Projectdoel	3
2.1 Participatieleidraad	4
3. Belanghebbenden	4
3.1 Interne projectgroep Gemeente / Alwel	4
3.2 Externe stakeholders in de ontwikkeling	5
3.3 De omgeving en omwonenden	5
4. Participatie	5
4.1 Participatieniveau	5
4.2 Participatieactiviteiten	6
4.3 Verslaglegging	7
5. Planning	8

1. Aanleiding

De planlocatie Muizenberglaan ligt al sinds lange tijd braak, of in tijdelijk gebruik, te wachten op een definitieve invulling. Proefballontjes, discussies en verkenningen spelen al ruim tien jaar voor deze locatie. Feit is in ieder geval dat de locatie gelegen aan de binnenzijde van de randweg rondom de Haagse Beemden een heel logische invulling met woningen zou kunnen krijgen. In 2017 heeft de gemeente stedenbouwkundige kaders vastgesteld. Daarover heeft op 22 mei 2017 een informatieavond met omwonenden plaatsgevonden. Daarna heeft naar de omgeving geen communicatie meer plaatsgevonden.

Met een brief van 31 maart 2021 heeft de Gemeente Breda de locatie aan Alwel aangeboden om in te zetten voor de bouw en exploitatie van huurwoningen en daarmee de gezamenlijke Bredase doelstellingen voor een deel ingevuld te krijgen. Alwel heeft op dit aanbod positief bevestigend gereageerd. Waarna met een projectgroep van Gemeente Breda, een architect en een ontwikkelaar van Alwel een stedenbouwkundige verkenning is gedaan. Deze is inmiddels afgerond.

De vervolgstap om de locatie te kunnen ontwikkelen is het verkrijgen van de juiste bestemming op de locatie, waardoor het stedenbouwkundig plan ook juridisch uitvoerbaar is. Omwille van deze vervolgstappen willen we ook gaan starten met een communicatie/participatie traject met de omgeving. De uiteenzetting hieronder omschrijft daarvoor de aanpak.

2. Projectdoel

Met de Gemeente Breda hebben we de locatie en haar eigenschappen uitvoerig besproken. Deze hebben we gecombineerd met de vereisten uit onze portefeuillestrategie, om te bepalen of een voor Alwel en Gemeente Breda gewenst product te ontwikkelen is.

Als gevolg hierop hebben we enkele schetsmodellen opgesteld en zijn in samenspraak met de gemeente gekomen tot een voorkeurs stedenbouwkundig model dat er als volgt uit ziet.



Met bovenstaande model zijn we gekomen tot het volgende concept programma.

stedenbouwkundig model	sociale huur	middelduur	totaal m2 VVO	parkeernorm
BG	13	5	1235	19
V1	23	6	1963	30,2
V2	23	6	1963	30,2
V3	11	6	1183	18,2
V4	11		715	11
totaal	81	23	7059	109
totaal woningen		104		
percentage	78%	22%		

	VVO	parkeernorm
sociale huur	65	1,0
middeldure huur	78	1,2

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, zodat we gezamenlijk kunnen starten met de uitvoering hiervan in de omgeving. 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 Gemeente / Alwel

Rol	Naam	Toelichting
Projectmanager Ruimte gemeente	Bram Keijsers	Verantwoordelijk voor het gehele ontwikkelproces van deze locatie
Adviseur Ruimte gemeente	Jaap Klei	Verantwoordelijk voor de wijziging van het bestemmingsplan
Communicatie-adviseur gemeente	Peter Jeucken	Verantwoordelijk voor tactisch en strategische communicatie aanpak en middelen
Wijkbeheerder gemeente (Haagse Beemden)	Barbara van Essen	Verantwoordelijk voor de verbinding van de woonwijk met het gemeentehuis
Projectontwikkelaar Alwel	Bas de Regt	Verantwoordelijk voor het gehele ontwikkelproces van deze locatie

Wijkconsulent Alwel	Inge Wiersma	Verantwoordelijk voor de directe communicatie met de omgeving
Communicatieadviseur Alwel	Ester van Tiggelen	Verantwoordelijk voor tactisch en strategische communicatie aanpak en middelen

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

3.2 Externe stakeholders in de ontwikkeling

- Omwonenden in de vorm van huurders en eigenaren van woningen.
- Winkeliers in het aangrenzende winkelcentrum.
- Kobergroep (met aangrenzende vestiging; Miezemuis)
- Thebe (met aangrenzende vestiging; dagbestedingsactiviteitencentrum Ravelijn)
- Medisch centrum Westerhage.
- Bedrijven op het aangrenzende bedrijventerrein.
- Laurentius.
- Wijkraad Muizenberg
- Diverse extern adviseurs werkend voor Gemeente en Alwel.

3.3 De omgeving en omwonenden

De ontwikkellocatie is gelegen in de buurt Muizenberg, onderdeel van de wijk Haagse Beemden. In de directe omgeving zijn vooral bedrijven, winkels en zorgpartijen aanwezig als zijnde burens. Boven de winkels in het naastgelegen winkelcentrum 'De Berg' bevinden zich verder ook appartementen. Ten zuiden van de planlocatie vormt een groenstrook en water een fysieke scheiding tot daarachter gelegen koop/huur woningen. De huurwoningen (ook deels boven het winkelcentrum) in deze buurt zijn van Laurentius.

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

Kansen	Risico's
Verbeterde uitstraling van de omgeving	Overlast in de 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, kansen voor doorstroming binnen de eigen wijk	Angst voor schaduwwerking door nieuwbouw
Versterken vastgoedwaarde van de omgeving	Overlast van nieuwe huurders
Meer sociale diversiteit in de buurt	Verlies aan uitzicht vanuit appartementen
Er verdwijnt een bedrijfsbestemming, met risico op overlast van bedrijven	

4. Participatie

4.1 Participatieniveau

In de participatieleidraad van de Gemeente Breda worden 4 participatieniveaus onderscheiden:



Er wordt gekozen om de omgeving op het niveau van adviseren 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. Gemeente/Alwel ziet dit als het passende participatieniveau vanwege de redelijk op zichzelf staande ligging van de locatie. Vanuit de buurt zijn in het verleden wel signalen gekomen over de wenselijkheid voor invulling van de plek. Er lijkt dus een positief momentum te zijn.

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. We luisteren naar specifieke behoeftes ten aanzien van de plannen en bekijken of deze te verwerken zijn in het plan. De behoeftes lijken voor nu gering. 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. Fysiek kunnen mensen in gesprek en vragen stellen tijdens het inloopspreekuur. De complete informatie is ook te vinden op onze website.

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. We zorgen ervoor dat onze

teksten begrijpelijk zijn voor de lezer door het gebruik van korte zinnen en eenvoudige woorden. Al onze communicatie is in onze huisstijl.

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 om betaalbare woningen in uw wijk te realiseren, om zo meer mensen te huisvesten. De plek aan de Muizenberglaan biedt ruimte om een toekomstbestendig woongebouw te plaatsen waarin, bij voorkeur senioren bewoners langere tijd kunnen wonen. Dit bevordert ook de doorstroom van jonge gezinnen in de rest van de wijk 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 wijk voor alle bewoners een fijne plek is om goed te wonen.

Middelen

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

Online

Op de website en www.alwel.nl/muizenberglaan komt alle informatie te staan die belangrijk is voor omwonenden. Denk aan nieuwsbrieven, nieuwsberichten, plannen etc. Ook geven we hier aan hoe mensen kunnen reageren op de plannen. De reacties behandelen we en we sturen bij als blijkt dat hier behoefte aan is.

Nieuwsbrieven

Niet alle bewoners zijn digitaal vaardig. We houden de doelgroepen op de hoogte met nieuwsbrieven. Deze bezorgen we huis aan huis.. De frequentie hangt af van de ontwikkelingen in het project. We communiceren laagdrempelig en beeldend.

Bijeenkomst

Gemeente en Alwel willen de buurt actief benaderen om te raadplegen. Over de stedenbouwkundige schets en bij de start van het bestemmingsplantraject zal daarom een inloopbijeenkomst in de buurt worden georganiseerd waarbij Gemeente en Alwel een toelichting op de plannen kunnen doen.

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. De verslagen delen we met de omgeving, al dan niet digitaal.

Het participatieplan en het participatieverslag voegen we te zijner tijd als bijlage bij het bestemmingsplan.

5. Planning

De gemeente en Alwel hanteren de volgende planning voor de periode t/m vaststelling van het bestemmingsplan.

Activiteit	Indicatieve planning
Inloopavond stedenbouwkundige schets	Eind mei, begin juni 2023
Ter visie bestemmingsplan (6 weken, zienswijzen mogelijk)	November, december 2023
Inloopavond bestemmingsplanprocedure	November, december 2023
Vaststellen bestemmingsplan in gemeenteraad	1 ^e kwartaal 2024
Beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan	1 ^e of 2 ^e kwartaal 2024

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan het project worden uitgevoerd, in globaal de volgende stappen:

- Bouwrijp maken (gemeente) – 2^e helft 2024;
- Bouw appartementen (Alwel) – 2025 en 2026;
- Woonrijp maken (gemeente) – eind 2026 of begin 2027.

De planning na onherroepelijk bestemmingsplan is nog zeer grof en aan wijzigingen onderhevig en is o.a. afhankelijk van de vraag of er beroep wordt ingediend tegen het bestemmingsplan. De bijbehorende communicatiemomenten zijn nog niet in tijd bepaald.