

PARTICIPATIEPLAN DE LUNET BREDA

februari 2022, met herijking april 2024

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 3 februari 2022 met herijking 10 april 2024

PROJECT De Lunet Breda

OPDRACHTGEVER Van Deursen Group

PROJECTNUMMER 20210989





INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Wat is participatie en waarom?	6
3.	De Lunet	7
4.	Naar een gedragen ontwikkeling	8
4.1	Belanghebbenden	8
4.2	Participatie	9
5.	Werkwijze	10
6.	Communicatie en verslaglegging	12
6.1	Communicatie	12
6.2	Verslaglegging	12

1. INLEIDING

De Lunet is een voormalig winkelcentrum dat al een aantal jaar leeg staat. De komende jaren zal dit gebied worden herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Het plangebied ligt op een prominente locatie nabij het centrum van Breda op de kruising van de Lunetstraat en de Tramsingel. De beoogde ontwikkeling bevat een mix van eengezinswoningen en appartementen, aangeboden het segment sociaal, middelduur en de vrije sector. Het betreft in totaal 216 woningen. De parkeerplaatsen worden op twee locaties in het plangebied gecentreerd, waardoor er tevens ruimte is voor vergroening. De huidige bebouwing zorgt nu voor een scheiding tussen het centrum en de wijk Tuinzigt. Een stedenbouwkundig accent op de kruising zal een nieuwe entree voor de wijk Tuinzigt worden. De inrichting van de openbare ruimte wordt dusdanig ontworpen dat er ook een langzaamverkeersverbinding van noord naar zuid ontstaat waardoor de bewoners van de wijk Tuinzigt eenvoudiger richting het centrum van de stad kunnen. Het bestaande speelterrein aan het Kastanjeplein wordt aangepakt en krijgt met nieuwe speelvoorzieningen een andere invulling.

Onderstaand de ligging van De Lunet in Breda waarbij het plangebied met een roze kader is gemarkeerd.



Figuur 1 Ligging De Lunet in Breda (bron: GoogleMaps)



Figuur 2 Ligging De Lunet ingezoomd (bron: GoogleMaps)



Het ontwikkelen van een nieuwe omgeving doe je niet alleen. Een gedragen gebiedsontwikkeling vraagt niet alleen om samenwerking tussen ontwikkelende partijen en overheid, maar ook om afstemming met omwonenden en andere. Kortom, participatie. Van Deursen Group, de eigenaar van het plangebied, werkt in dit project nauw samen met de gemeente Breda. Om te komen tot meer draagvlak voor initiatieven en snellere besluitvorming heeft de gemeente Breda de ‘Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving’ opgesteld.

In dit participatieplan wordt inzicht gegeven in de wijze waarop participatie gaat plaatsvinden en inmiddels heeft plaatsgevonden in de planontwikkeling van De Lunet. Een participatieplan is geen vast stramien, maar een leidraad. Gedurende het proces moeten er mogelijkheden zijn en blijven hier vanaf te wijken indien nodig om tot een passende vorm van participatie te komen. Vandaar dat het participatieplan ook herijkt is in april 2024.

2. WAT IS PARTICIPATIE EN WAAROM?

Participatie is het ‘in een vroegtijdig stadium bijeenbrengen van kennis, ervaring en perspectieven én het betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit’.

Het doel van participatie is het vergroten van draagvlak doordat men zich meer verbonden en gehoord voelt. Dit betekent niet dat alle betrokken partijen het met elkaar eens moeten worden. Participatie betekent dat belanghebbenden volwaardig deelnemen aan het proces van planontwikkeling. Participatie zelf is daarmee ook een proces waarbij transparantie en verwachtingenmanagement van groot belang zijn. Met participatie kan het volgende bereikt worden:

- Planontwikkeling verrijken en verbeteren;
- Vergroten van de democratische legitimiteit en daarmee snellere besluitvorming;
- Betere besluitvorming, omdat alle belangen in beeld zijn en meegenomen kunnen worden.

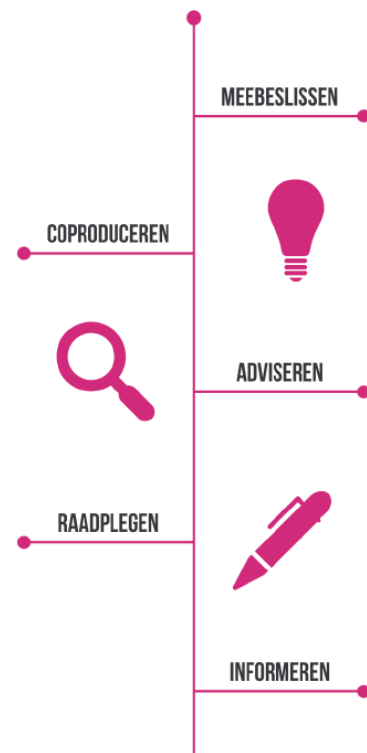
De gemeente Breda heeft in haar ‘Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving’ 4 stappen gedefinieerd waaruit het participatieproces bestaat:

1. Bepaal het participatieniveau;
2. Maak een participatieplan;
3. Voer het participatieplan uit;
4. Leg de resultaten vast in een participatieverslag.

Op basis van de ruimtelijke en maatschappelijke impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het participatieniveau gekozen. Het participatieniveau kan daarbij verschillen per doelgroep en/of per fase van het project. De meest bekende manier om participatieniveaus te ordenen is de zogenaamde ‘participatieladder’. Op basis van beslissingsbevoegdheid zijn 5 niveaus te definiëren (zie figuur 1). De gemeente Breda hanteert niveau 1 t/m 4:

0. Informeren;
1. Raadplegen;
2. Adviseren;
3. Coproduceren;

Op basis van het gekozen participatieniveau kan verdere invulling gegeven worden aan het participatieplan. Daarbij is het van belang in beeld te brengen wie belanghebbenden zijn, hoe en wanneer zij betrokken worden en wat er met de inbreng gebeurt. In hoofdstuk 4 wordt hier nader invulling aan gegeven voor de voorliggende planontwikkeling.



Figuur 1 Participatieniveaus

3. DE LUNET

AMBITIE

Door een prominente locatie, grenzend aan het centrum, te herontwikkelen kan er kwaliteit en een gedifferentieerd woningaanbod worden toegevoegd aan de stad Breda en de wijk Tuinzigt. De openbare ruimte zal zo worden ingericht dat het ontmoeting en verbinding stimuleert en leidt tot een vergroening van het gebied. De vormgeving van de gebouwen sluit aan op de omgeving met een hoogteaccent op de hoek van de Lunetstraat en de Tramsingel.

Ruimtelijk impact

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van het voormalige winkelcentrum De Lunet. Er komen in totaal 216 woningen, ongeveer verdeeld zoals onderstaand:

- 64 sociale huurappartementen
- 116 tot 135 appartementen in het middensegment
- 17 tot 36 woningen in het vrije segment

Deze mix van woningen zorgt voor een programmatische meerwaarde in de wijk Tuinzigt. De omliggende woningen zijn met name grondgebonden woningen met bouwjaren van 1920 tot 1960. De mix van woningtypes in het woningbouwplan voor De Lunet zorgen voor meer diversiteit in dit gebied. Dit is één van de ambities van de ontwikkeling.

Het gebied wordt nu enkel gebruikt als parkeerterrein. De huidige bebouwing staat leeg en heeft een sobere uitstraling. Het gebied zal de komende jaren een flinke transformatie doormaken. In de toekomst zullen omwonenden zicht hebben op een groene en levendige plek. De parkeerplaatsen worden tussen en achter de bouwblokken gerealiseerd. Hierdoor komt er meer ruimte vrij als beleefbare openbare ruimte. De buitenruimte zal dusdanig worden ingericht dat het een plek wordt waar verschillende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten.

Tuinzigt is een wijk die verbondenheid uitstraalt. De openbare ruimte zal waar het kan aansluiten op deze collectiviteit. De huidige invulling van het terrein zorgt voor een afscheiding van de wijk Tuinzigt richting het centrum. Een van de ruimtelijke ambities is om Tuinzigt beter aan te laten sluiten bij het centrum. De openbare doorgang die met het plan wordt gecreëerd moet deze aansluiting bevorderen.

Maatschappelijke impact

Het voormalig winkelcentrum, dat in het verleden zorgde voor een levendige omgeving, wordt nu herontwikkeld tot woonwijk. Door de toevoeging van woningen in verschillende typologieën, voor verschillende doelgroepen ontstaat meer differentiatie in het woningaanbod in de omgeving. Daarmee ontstaat de mogelijkheid tot het nemen van een stap in de wooncarrière voor omwonenden waarbij de sociale omgeving behouden blijft.

Om tot een goede aansluiting en betrokkenheid op de omliggende wijken te komen is participatie essentieel, dit wordt in de volgende hoofdstukken van dit participatieplan beschreven.

De ruimtelijke en maatschappelijke impact van een dergelijke gebiedsontwikkeling mag niet onderschat worden. Het vroegtijdig betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden en heldere communicatie en informatie is daarbij essentieel om te komen tot een gedragen gebiedsontwikkeling. In de navolgende paragrafen is uiteengezet hoe hiermee omgegaan zal worden.

4. NAAR EEN GEDRAGEN ONTWIKKELING

4.1 Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn personen of organisaties die betrokken zijn of kunnen worden bij het initiatief. Enerzijds omdat zij een bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling, anderzijds omdat zij op welke manier dan ook geraakt kunnen worden door de ontwikkeling.

Voorafgaand aan het bepalen van het participatieniveau en het verder uitwerken van het participatieplan is het essentieel de verschillende belanghebbenden in beeld te hebben. Het op het juiste moment betrekken van de belanghebbenden vergroot de kans tot een gedragen en waar mogelijk verbeterde planontwikkeling. Met name de belanghebbenden op wie de ruimtelijke en/of maatschappelijke impact van de planontwikkeling groot kan zijn, vragen daarbij aandacht.

De volgende belanghebbenden zullen bij het participatieproces betrokken worden:

- Gemeente Breda (kaderstellend als bevoegd gezag);
- Direct omwonenden en bedrijven uit de omliggende straten, zoals: de Hazelaarstraat, de Lunetstraat, de Dijklaan en de Plataanstraat;
- Woningcorporatie Alwel/WonenBregburg;

De brandweer aan de overzijde van de Lunetstraat kan eventueel ook betrokken worden in het proces, maar vaak blijkt dat dit soort partijen weinig tot geen inbreng leveren. In het afgebakende gebied zijn daarnaast meerdere bedrijven gevestigd zoals verkeersschool Blom. Deze zullen benaderd worden als direct omwonenden. Er zijn geen bedrijven die op een andere wijze meer specifiek betrokken zouden moeten worden.

De woningcorporatie(s) met bezit in de wijk zullen ook betrokken worden om de communicatie mee vorm te geven. De gemeentelijke wijkbeheerder en afdeling communicatie van de gemeente Breda kunnen hier wellicht ook een rol in spelen.



Figuur 2 Indicatieve ruimtelijke afbakening belanghebbenden

4.2 Participatie

Doel en niveau

Voordat het participatieniveau bepaald wordt, is van belang stil te staan bij de volgende vragen:

- *Welke informatie is bekend bij de belanghebbenden en is dit de meest actuele informatie?*
Bij het startpunt van de participatie (februari 2022) is er nog niet eerder met de belanghebbenden gecommuniceerd over de voorgenomen ontwikkeling. In de omgevingsvisie en andere beleidsstukken van de gemeente Breda staat De Lunet wel als ontwikkellocatie aangegeven. Tevens zijn de ontwikkelplannen ter plaatse van De Lunet de afgelopen jaren meermaals in krantenartikelen genoemd. Belanghebbenden hebben via deze kanalen al kennis kunnen nemen van de plannen. Er is voor februari 2022 geen gerichte communicatie geweest aan belanghebbenden over de ontwikkeling. Doel van het participatieproces is dus in ieder geval alle belanghebbenden te informeren over de laatste stand van zaken van de voorgenomen gebiedsontwikkeling en deze informatievoorziening tussentijds actueel te houden en meningen en zorgen op te halen (niveau 0 en 1).
- *Wat is de beïnvloedingsruimte die er is voor belanghebbenden?*
Er is voor gekozen om omwonenden en belanghebbenden te informeren en te raadplegen over de ontwikkelingen, om ze voor te bereiden op de veranderingen in hun omgeving (participatieniveau 0 en 1). Er wordt naar de mening van omwonenden geluisterd, en waar mogelijk vindt vertaling van opmerking en suggesties plaats in de planvorming. Er wordt niet voor gekozen om het participatieniveau adviseren of coproduceren (2 en 3) in te zetten. Dit omdat de planontwikkeling in nauwe samenwerking en op basis van reeds afgestemde uitgangspunten met de vakspecialisten van de gemeente Breda tot stand komt. Hierdoor zijn er beperkt mogelijkheden voor extra beïnvloedingsruimte van omwonenden en belanghebbenden op het initiatief.

Wel wordt er ruimte geboden aan omwonenden om mee te denken over de herinrichting van de speelplaats aan het Kastanjeplein. Deze herinrichting staat los van het project.

Het is, in het kader van verwachtingsmanagement, van belang om belanghebbenden in een vroeg stadium op de hoogte te stellen van het participatieproces, waarbij duidelijk wordt aangegeven welke beïnvloedingsruimte zij hebben. Op die manier kan voorkomen worden dat de verkeerde verwachtingen worden gewekt.

- *Zijn er in de verdere planuitwerking nog één of meerdere onderdelen of thema's waar je belanghebbenden nader bij wilt betrekken en met welk doel wil je dat doen?*
Zoals eerder benoemd wordt het bestaande speelterrein aan de Kastanjestraat vervangen voor een nieuwe speelvoorziening in de openbare ruimte. Voor de invulling van deze plek krijgen belanghebbenden meer inspraak. Hier zal naar verwachting sprake zijn van participatieniveau 2 (aan gemeente Breda om te bepalen).

5. WERKWIJZE

1. Informatiebijeenkomst 1

Het doel van de eerste bijeenkomst is om omwonenden en belanghebbenden te informeren over de stand van zaken, de uitgangspunten van de gemeente, de ambities, de planning en de eerste invulling. Ook zal het verdere verloop van de planvorming worden toegelicht. Een ander belangrijk onderdeel van de presentatie is verwachtingsmanagement ten aanzien van het participatieproces en planning. Er zal worden toegelicht wat de belanghebbenden de komende tijd kunnen verwachten op het gebied van participatie in vorm, aantal momenten en planning.

De eerste informatiebijeenkomst is gehouden in de vorm van een inloopbijeenkomst (zonder algemene presentatie) op 31 maart 2022. Het verslag hiervan is opgenomen in een separate bijlage (participatieverslag).

De aanwezigen van de informatiebijeenkomst konden tijdens de inloopbijeenkomst vragen stellen en op invulformulieren opmerkingen plaatsen. Nadien zijn de getoonde informatieborden ook gepubliceerd op de projectwebsite www.lunet-breda.nl. Deze website bevatte op dat moment ook een digitaal contactformulier voor nadere opmerkingen en aanvullende vragen. Op die manier konden belanghebbenden die niet in de gelegenheid zijn om aan te sluiten ook kennis nemen van de actuele informatie.

Vorm: Informatiebijeenkomst

Moment: Q1 2022

2. Informatiebijeenkomst 2

Zodra het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en het voorlopig ontwerp openbare ruimte gereed zouden zijn, was het voorstel om de belanghebbenden uit te nodigen om in het gebied te komen kijken naar de toekomstplannen. Door het plan in het gebied zichtbaar te maken voor de deelnemers kunnen zij een goed beeld krijgen van de transformatie van het gebied. De deelnemers zouden op dat moment de mogelijkheid krijgen om vragen te stellen en in gesprek te gaan met de betrokken partijen. Het zichtbaar maken van planvorming kan op verschillende manieren. Denk hierbij aan een informatiemarkt (zie hierna).

INFORMATIEMARKT

De deelnemers worden uitgenodigd om in het gebied de plannen te komen bekijken. Op het terrein van De Lunet wordt een informatiemarkt met kraampjes opgericht waar deelnemers over verschillende thema's informatie kunnen krijgen. Bij de stands worden voorlopige tekeningen getoond en kunnen vragen beantwoord worden. Ook krijgen de deelnemers de mogelijkheid om op de plannen te reageren. De informatiemarkt biedt ook de mogelijkheid om het gebied open te stellen voor overig belangstellend publiek.



Tussen Q1 2023 en begin januari 2024 heeft de ontwikkelaar samen met de gemeente Breda de planvorming herijkt, omdat deze financieel niet meer haalbaar bleek. Vanaf april 2024 wordt gewerkt aan een voorlopig stedenbouwkundig plan en een voorlopig ontwerp buitenruimte. Om belanghebbenden tussentijds op de hoogte te brengen van de wijzigingen in planvorming is op 4 april 2024 wederom een inloopbijeenkomst georganiseerd. Het verslag hiervan is opgenomen in een separate bijlage (participatieverslag). Gezien de belangstelling en aanwezigheid die avond is besloten geen informatiemoment meer te houden waarbij de toekomstplannen nog verder in het plangebied zichtbaar worden gemaakt.

Vorm: Informatiebijeenkomst

Moment: Q1 2024

3. Informatiebijeenkomst planologische procedure (optioneel) en bijeenkomst Kastanjeplein (beiden gemeente Breda)

Na de haalbaarheidsfase wordt de planologische procedure doorlopen (wijziging omgevingsplan). In deze fase zal naar verwachting ook een informatiebijeenkomst worden georganiseerd door de gemeente Breda. Deze avond staat in dienst van de presentatie van het opgestelde plan (voorlopig of definitief ontwerp stedenbouwkundig plan en ontwerp openbare ruimte) en de planologische vertaling hiervan. De verschillende betrokken partijen zullen aanwezig zijn om een toelichting te geven op de bijdrage die zij hebben geleverd aan het plan en het verdere verloop van het planproces zal uiteengezet worden. Belanghebbenden krijgen tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om vragen te stellen en zullen op de hoogte gesteld worden over de juridische procedure van zienswijzen. Gemeente Breda besluit per project of een dergelijke informatieavond op dat moment wenselijk en/of noodzakelijk is.

Zoals eerder gezegd wordt er voor de herinrichting van het Kastanjeplein een losse bijeenkomst georganiseerd in het najaar van 2024.

Vorm: Informatiebijeenkomst(en)

Moment: Q3 2024

4. Start sloop, start bouw etc.

Mijlpalen vieren: om belangrijke mijlpalen te vieren en tegelijkertijd relevante informatie aan belanghebbenden te verstrekken worden feestelijke contactmomenten georganiseerd. Bijvoorbeeld bij de start van de sloop, bij het leggen van de eerste steen of het hoogste punt dat bereikt is met de bouw. De belanghebbenden worden uitgenodigd middels een informatiebrief en kunnen langskomen voor een feestelijk moment waar zij de gelegenheid krijgen om vragen te stellen.

Alert: omdat werkzaamheden zoals slopen een groot effect kunnen hebben op de omgeving wordt voorgesteld een 'alert' in te schakelen, dit kan via de projectwebsite, een nieuwsbrief of een op te richten whatsapp-groep waar belanghebbenden zich voor aan kunnen melden.

Aanspreekpunt: de sloop en bouw van panden heeft tijdelijke gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het is belangrijk dat omwonenden vooraf weten waar zij aan toe zijn maar als de werkzaamheden eenmaal bezig zijn is het ook van uiterst groot belang dat zij overlast kunnen melden. Voor zowel de uitvoerders van de werkzaamheden als de omwonenden is het belangrijk dat zij in goed contact staan met elkaar zodat zo weinig mogelijk overlast voor beide partijen zal ontstaan. Eén aanspreekpunt tijdens de bouw op locatie is daarvoor wenselijk.

Vorm: Feestelijke bijeenkomsten, informeren via nieuwsbrief/projectwebsite en aanspreekpunt tijdens sloop en bouw

Moment: Bij start sloop/bouw

6. COMMUNICATIE EN VERSLAGLEGGING

Participatie is een proces waarbij transparantie en verwachtingenmanagement van groot belang zijn. Door duidelijke informatieverstrekking en zorgvuldige communicatie wordt een realistisch verwachtingspatroon bereikt. Daarvoor worden de volgende middelen ingezet.

6.1 Communicatie

Projectwebsite

De projectwebsite wordt het medium om tussentijds informatie over de planontwikkeling te verkrijgen. De website is na februari 2022 online geweest en nu tijdelijk offline. De verwachting is dat deze rond de zomer van 2024 weer live gaat.

De website zal worden gevuld met de meest actuele projectinformatie. Belanghebbenden kunnen via de website een contactformulier invullen en op die manier reageren op de plannen of vragen stellen. De website wordt door projectontwikkelaar onderhouden, zij beantwoorden ook de gestelde vragen.

Nieuwsbrief en huis-aan-huis berichten

Er zal waar nodig gebruik gemaakt worden van huis-aan-huis-berichten. Dit kan het geval zijn bij schriftelijke uitnodigingen voor informatiebijeenkomsten of bij ontwikkelingen in het project die om specifieke aanvullende communicatie vragen.

Optioneel: updates via wijkkrant Tuinzigt/Westerpark

Om zoveel mogelijk omwonenden op een laagdrempelige manier te bereiken zal tijdens het proces mogelijk ook informatie gedeeld worden over de planvorming via de bestaande wijkkrant Tuinzigt/Westerpark.

6.2 Verslaglegging

Ter verantwoording van de verschillende stappen die ondernomen zijn in het participatieproces en de resultaten daarvan wordt een allesomvattend participatieverslag gemaakt. Een korte samenvatting van de informatiebijeenkomsten en de ingebrachte meningen, zorgen en standpunten worden hierin opgenomen, net als een sfeerimpressie van deze bijeenkomsten. Ook zal het verslag ingaan op input opgehaald vanuit de website/individuele gesprekken en/of spreekuren. Doel van het verslag is niet alleen weergeven hoe het participatieproces is verlopen, maar met name ook inzicht geven in de wijze waarop door belanghebbenden ingebrachte ideeën of geuite zorgen zijn meegenomen in het project dan wel hoe terugkoppeling hierover heeft plaatsgevonden. Het participatieverslag moet een verslag zijn waarin belanghebbenden zich herkennen. Zoals eerder gesteld betekent participatie niet dat alle betrokken partijen het met elkaar eens moeten worden, maar wel dat alle belanghebbenden volwaardig deel hebben kunnen nemen en gehoord en gerespecteerd zijn.

Het participatieverslag wordt toegevoegd bij het vast te stellen besluit tot wijziging omgevingsplan.