

Participatieverslag

Sloop/ Nieuwbouw Baliënhoeck



8 september 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Participatie	4
2.1 1 ^e Meedenkgroep nieuwbouw (17-05-2022)	4
2.2 2 ^e Meedenkgroep nieuwbouw (30-08-2022)	5
2.3 3 ^e Meedenkgroep nieuwbouw (2-10-2023)	5
2.4 Inloopmoment (14-11-2023)	5
2.5 Inloopmoment Omgevingsplan (30-06-2025)	6
3. Conclusie	6

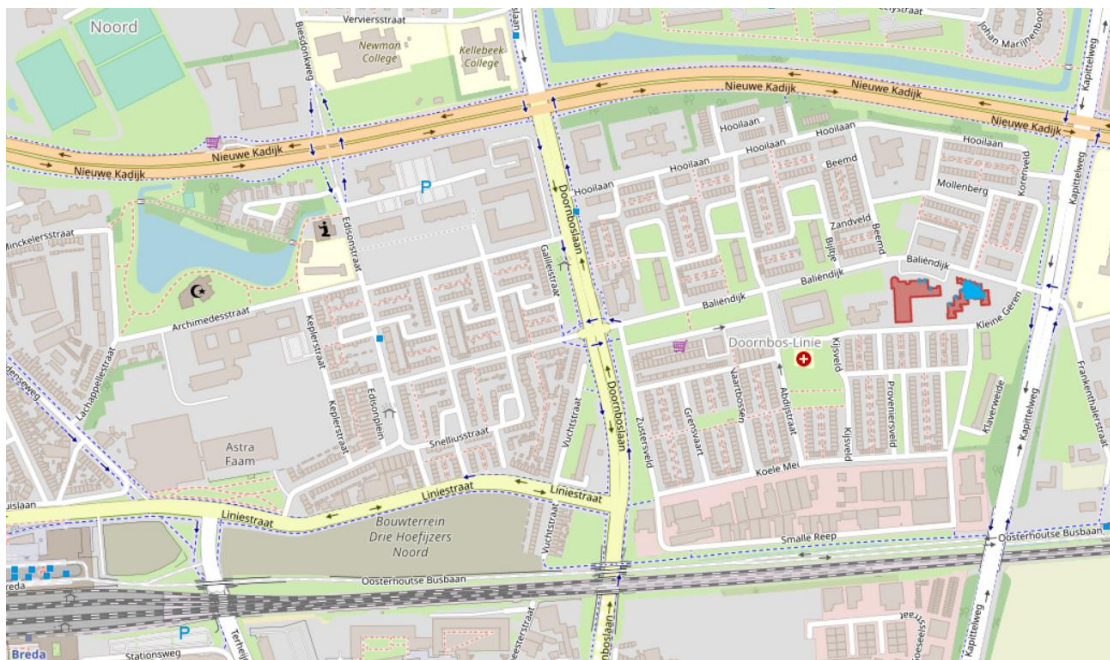
1. Inleiding

Dit verslag presenteert een samenvatting van de participatie inspanningen die Stichting Alwel in samenwerking met haar partners heeft gedaan ten behoeve van het sloop en vervangende nieuwbouwproject Balienhoek.

Het complex Balienhoek kent een lange historie van onderzoeken en problemen. Dit betrof zowel bouwtechnische gebreken als issues omtrent leefbaarheid. In 2008 heeft al onderzoek plaats gevonden naar de toekomstbestendigheid van dit complex.

De locatie

In de wijk Doornbos-Linie in Breda ligt appartementencomplex Balienhoek, dat is gebouwd in 1973. Op onderstaande kaart gaat het om het rood / blauwe vlak rechts in beeld. Zoals te zien op deze kaart ligt Balienhoek direct naast Alwel complex Balieweide (bouwjaar 1990), beide aan de Baliendijk. De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de noordelijke rondweg en het centraal station van Breda. Balienhoek heeft 58 stuks vrijwel identieke tweekamerappartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 56 m².



In 2020 werd door Alwel besloten diepgaand onderzoek te doen naar toekomstscenario's voor het gebouw. Naar aanleiding van die onderzoeken werd later het besluit genomen dat investeren in het bestaande gebouw geen goede uitkomst voor de langere termijn zou geven. Het gebouw zou tot op het skelet afgebroken moeten worden. Daarnaast heeft het gebouw brede lange gangen met hoeken die een onveilig gevoel aan bewoners geven, deze indeling is niet goed aan te passen. Er werd besloten om het voornemen tot sloop uit te spreken en samen met de bewoners van het complex een sociaal plan op te stellen met behulp van de Centrale Huurdersvereniging Alwel

Breda en de Woonbond. Parallel daaraan werd een meedenkgroep nieuwbouw opgericht om plannen voor een toekomstige nieuwbouw te gaan ontwikkelen. Dit verslag behandelt de uitkomsten van die nieuwbouw participatie.

2. Participatie

Begin 2022 werd gestart met het informeren van de bewoners van het gebouw. Op 3 februari 2022 organiseerde Alwel een informatieavond voor de huurders, waarbij hen het toekomstbeeld voor het complex werd bekend gemaakt. Zij werden daar tevens uitgenodigd deel te nemen in de twee op te richten meedenkgroepen: één voor het sociaal plan ten behoeve van de bewoners die (tijdelijk) zouden gaan verhuizen en één voor de nieuwbouw plannen.

Omwonenden en belanghebbenden (zoals de Wijkraad) zijn een week later in een nieuwsbrief geïnformeerd over de plannen van Alwel. Ook hebben we omwonenden verzocht deel te nemen in een meedenkgroep nieuwbouw. Deze nieuwsbrief is verstuurd aan de eengezinswoningen van Doornbos zuid, de bewoners van de flatgebouwen van WonenBreburch, WonenBreburch als buur en de bewoners van Balieweide. Ook de Wijkraad heeft in hun communicatie aandacht gegeven aan de mogelijkheid om deel te nemen in de meedenkgroep.

2.1 1^e Meedenkgroep nieuwbouw (17-05-2022)

Naar aanleiding van de uitnodiging om deel te nemen in de meedenkgroep nieuwbouw hebben enkele bewoners/ huurders van het gebouw, de wijkraad, de Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB) en een buurtbewoner uit de eengezinswoningen zich aangemeld. Op 17 mei 2022 werd afgetrapt met de eerste van drie bijeenkomsten waarbij Rienks als architect van dit traject de plannen en ideeën telkens ging uitwerken. De opdracht aan de meedenkgroep was: ontwikkel samen een nieuw gebouw dat plaats biedt aan minstens 100 sociale huurwoningen en dat ruimte biedt aan specifieke wensen vanuit de meedenkgroep.

Vanuit de eerste sessie ontstond direct een wensenlijst en werd gewerkt aan een eerste volume studie, waarbij iedereen op een maquette volumes kon verkennen en proberen.

Wensenlijst

- Elke woning een berging
- 't Praathuis terug (ontmoetingsruimte)
- Wonen in het groen
- Een lift
- Minimale schaduwwerking omwonenden
- Scootmobielruimte
- Berging met elektra
- Parkeermogelijkheden

2.2 2^e Meedenkgroep nieuwbouw (30-08-2022)

Naar aanleiding van de eerste meedenkgroep werd door Rienks architecten een stedenbouwkundige opzet van het plan uitgewerkt en in de vorm van een initiatiefplan bij de gemeente ingediend. In een tweede sessie van de meedenkgroep op 30 augustus 2022 werd het plan, vooruitlopende op de eerste reactie van de Gemeente Breda, met de deelnemers besproken en werden aanvullingen opgehaald. Een belangrijk aanvullend punt in deze sessie was het verzoek om meer dan één lift in het gebouw te maken in verband met uitval van liften. Verder werd vooral de hoop op een voorspoedig proces uitgesproken. Besproken werd met name ook nog de wensenlijst die grotendeels kon worden ingevuld in de nieuwbouw, de meedenkgroep was met name daarover ook tevreden. Enige afwijking op de wensenlijst was een eventuele collectieve in plaats van individuele berging. Hoewel ook is aangegeven dat dit in de verdere planuitwerking richting vergunning nog onderwerp van studie is.

2.3 3^e Meedenkgroep nieuwbouw (2-10-2023)

Op 2 oktober 2023 werd een derde bijeenkomst met de meedenkgroep nieuwbouw georganiseerd. Ditmaal namen ook ambtenaren van de Gemeente Breda deel aan de bijeenkomst, omdat er het tussenliggende jaar tussen bijeenkomst 2 en 3 vooral stedenbouwkundig veel gebeurd was. Op verzoek van met name de stedenbouwkundigen van de Gemeente Breda werd het initiatiefplan behoorlijk aangepast, grootste aanpassing betrof de vorm van het volume. Waar we vertrokken met een V vorm die zich naar het zuidwesten opende naar de wijk, werd een carré vorm vanuit de gemeente voorgesteld. Vanuit de meedenkgroep werd in eerste instantie met enige teleurstelling op deze wijziging gereageerd. Echter, iedereen in de meedenkgroep vond voortgang van het proces het belangrijkste waardoor het nieuwe plan toch ook werd omarmd. Verder was het voor de deelnemers vooral van belang dat nog steeds goed rekening werd gehouden met de wensenlijst uit de eerste ronde.

2.4 Inloopmoment (14-11-2023)

Als gevolg van de drie meedenkgroepen en de inspanningen die daarin zijn gedaan, werd een inloopmoment voor de buurt georganiseerd. Dat moment werd op 14 november 2023 gehouden in het Praathuis van gebouw Balienhoek. Deze bijeenkomst werd goed bezocht en er werd overwegend positief gereageerd op de nieuwbouw plannen. Er werden veel vragen en opmerkingen geplaatst (in de bijlage is het verslag hiervan terug te vinden). Met name waren die gericht op verduidelijking van de plannen, de uitwerking van het parkeren op de twee parkeerplaatsen en de planning van het verdere proces.

Afgesproken werd dat bij het tot stand komen van het nieuwe omgevingsplan ten behoeve van de nieuwbouw er weer een bijeenkomst ter informatie wordt georganiseerd.

2.5 Inloophmoment Omgevingsplan (30-06-2025)

30 juni 2025 organiseerden Gemeente Breda en Alwel een inloophmoment waarin het nieuwe Omgevingsplan besproken werd met bewoners uit de omgeving van Balienhoek. Plusminus twintig bezoekers namen de gelegenheid om hun informatie op te halen en de nieuwbouw plannen te bespreken. De reacties waren redelijk gelijkwaardig aan de voorgaande inloophmomenten. Veel mensen zijn met name nieuwsgierig naar het uiteindelijke ontwerp, dat echter pas na de Design & Build aanbesteding uitgewerkt wordt. Enkele buurtbewoners waren kritisch op de parkeeroptimalisatie van de huidige parkeerterreinen.

3. Conclusie

In de afgelopen jaren hebben we zowel met de voormalige bewoners (via de meedenkgroep sociaal plan met name) als de buurt en belanghouders (via de meedenkgroep nieuwbouw) de plannen rondom de sloop en vervangende nieuwbouw Balienhoek uitgewerkt.

De participatie inspanningen tijdens de meedenkgroep nieuwbouw werden als heel constructief en positief ervaren. De deelnemers vonden het fijn zo vroeg in het proces te worden betrokken. Minpunt was wel de omslag in de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe bouwvolume, dat vanuit perspectief van de meedenkgroep in eerste instantie geen recht deed aan hun inspanningen.

Echter het feit dat de wensenlijst grotendeels ingepast kon worden gaf de meedenkgroep veel vertrouwen in een goed proces. De hoop is vooral op een voorspoedig vervolg.



Samen werken aan
wonen en wijken

PERSBERICHT

Breda, 7 februari 2022

Toekomstplannen voor 58 huurwoningen Baliënhoeck

Alwel heeft donderdag 3 februari de bewoners van de 58 huurwoningen in woongebouw Baliënhoeck geïnformeerd over de toekomstplannen voor deze woningen. Het woongebouw ligt aan de Baliëndijk in de wijk Doornbos en is in 1973 gebouwd.

Haalbaarheidsonderzoek

Alwel heeft technische onderzoeken uitgevoerd. Hieruit bleek dat de woningen niet toekomstbestendig zijn. Ook moet Alwel rekening houden met de toekomstige eisen voor duurzaamheid en energiebesparing. Na een zorgvuldige afweging van verschillende scenario's heeft Alwel geconcludeerd dat het ontwikkelen van een plan in de richting van sloop van de huurwoningen en vervangende nieuwbouw de beste optie is.

Planontwikkeling

De komende jaren staan in het teken van, het maken van een sociaal plan met bewoners, het uitverhuizen en het ontwikkelen van een nieuw plan. Dit doen we met bewoners, omwonenden en de gemeente. Naar verwachting starten de sloopwerkzaamheden in 2025. Daarna wil Alwel zo snel mogelijk gaan bouwen. Deze planning is onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden.

Jos Hendrickx, Vestigingsmanager Alwel. "Het belangrijkste voor ons zijn de bewoners. Voor hen is de impact het grootst. Ze zijn geschrokken van het bericht, maar een deel heeft ook begrip. De bewoners worden op verschillende manieren betrokken in het project. Een hiervan is dat ze zich kunnen aanmelden voor meedenkgroepen zoals sociaal plan en in de toekomst voor de meedenkgroep nieuwbouw."

Kansen

Alwel gaat in gesprek met de gemeente, bewoners en omwonenden over de nieuwbouw op het terrein van Baliënhoeck. Het terrein leent zich voor een nieuw woongebouw met meer en duurzame woningen. Meer woningen zijn hard nodig in Breda door het grote tekort aan sociale huurwoningen.

----- Einde bericht -----

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jos Hendrickx, vestigingsmanager Alwel via 088 255 2000.

Communicatie- en participatieplan

Nieuwbouw Balienhoek locatie, tbv Gemeente Breda

Versie 9 februari 2022

Aanleiding

Alwel heeft een voornemen tot sloop van het bestaande gebouw Balienhoek. Hiervoor is een intern communicatie en participatieplan geschreven, waarbij de huidige bewoners, de omwonenden en overige betrokkenen centraal staan. Bij communicatie van het voornemen tot sloop op 3 februari 2022, zijn bewoners verzocht deel te nemen in een meedenkgroep sociaal plan. Na vaststelling van het sociaal plan zal het sloopbesluit genomen worden en gestart worden met uitvoeren van het sociaal plan. Naar verwachting start dit begin 2023. In 2025 verwachten we dat alle bewoners zijn verhuisd en het gebouw te slopen.

Aanvullend op dit plan ligt voor u het communicatie en participatieplan gericht op de nieuwbouw. Nadat de bewoners van het woongebouw Balienhoek geïnformeerd zijn over het voornemen tot sloop. Zijn op maandag 7 februari 2022 ook de direct omwonenden geïnformeerd over de toekomstplannen van Alwel. Deze belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om deel te nemen in de meedenkgroep nieuwbouw. Daarnaast benoemen we in het bijzonder dat de CHAB en de Wijkraad Doornbos- Linie geïnformeerd zijn over de plannen.

Om er achter te komen wat deze locatie in potentie kan bieden, hebben we een aantal schetsen van nieuwbouw mogelijkheden laten maken. Hieronder daarvan een voorbeeld. Uit de telmodellen blijkt dan dat op de plek ruim 100 nieuwe appartementen goed kunnen passen in een modern, duurzaam en groen woongebouw.



Doel

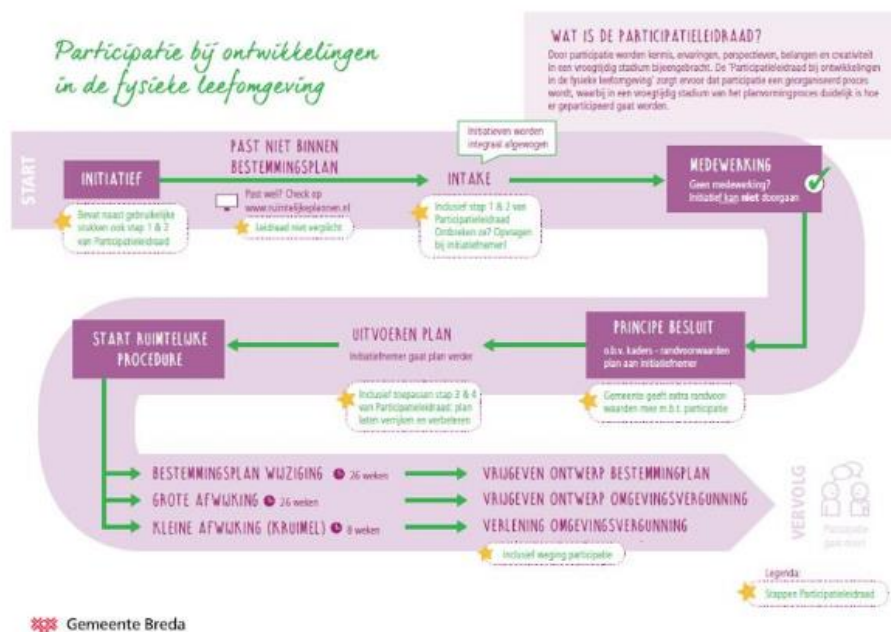
Het doel is realisatie van minstens 100 nieuwbouwappartementen (sociale) huur en eventueel goedkope koop op de Balienhoek locatie te Breda. Hierbij zetten we in op het behalen van draagvlak vanuit omwonenden, de Wijkraad en andere belanghebbenden.

Alwel kent haar eigen communicatie en participatiebeleid. Daarnaast willen wij bij deze planontwikkeling voldoen aan de participatieleidraad van Gemeente Breda. 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. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de succesfactoren die zijn gewenst bij de uitvoering. Met het indienen van ons participatie en communicatie plan willen we voldoen aan de participatievraag van Gemeente Breda.

Intitulé

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Breda houdende regels omtrent ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving

Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving



Organisatie Alwel

Fijn wonen, daar werken we aan. Vooral voor degenen die dit moeilijk zelf voor elkaar krijgen. Daarom hebben we een brede blik op 'wonen'. We typeren onszelf als 'buurtcorporatie'. We bieden antwoorden op wat buurten en bewoners nodig hebben. Bewoners moeten ons snel kunnen vinden. Daarom zijn we aanwezig en zichtbaar in buurten en wijken in alle gemeentes. Onze mensen die in de wijk werken staan daarmee dichtbij de bewoners. Ze kennen elkaar en weten elkaar te vinden. We zien het als onze taak om voortdurend een zo groot mogelijk resultaat te boeken met de middelen die we hebben.

De Balienhoek locatie is gelegen in de wijk Doornbos. Een wijk waar met name WonenBreburch veel laagbouwbezit heeft en Alwel hoogbouw bezit heeft. Beide corporaties investeren in het verbeteren van de woningen en de leefbaarheid van de wijk.

Betrokken personen

Projectgroep Alwel

Projectontwikkelaar	Bas de Regt	Projectleider, aanspreekpunt belanghebbenden en organiseert overleggen met meedenkgroep
Sociaal projectleider	Claudia Meurs	Participatie traject
Communicatie adviseur	Cleo Prigioniero	Communicatie traject
Wijkconsulent	Femke Harmsen, Tom Geboers	Participatie en leefbaarheid in de wijk.
Technisch projectleider	nntb	Nntb

Overige interne betrokkenen:

Vestigingsmanager, Afdeling Vastgoed, KCC, Afdeling Verhuur, wijkteam, Vve consulent Alwel (Klaverweide).

Externe betrokkenen:

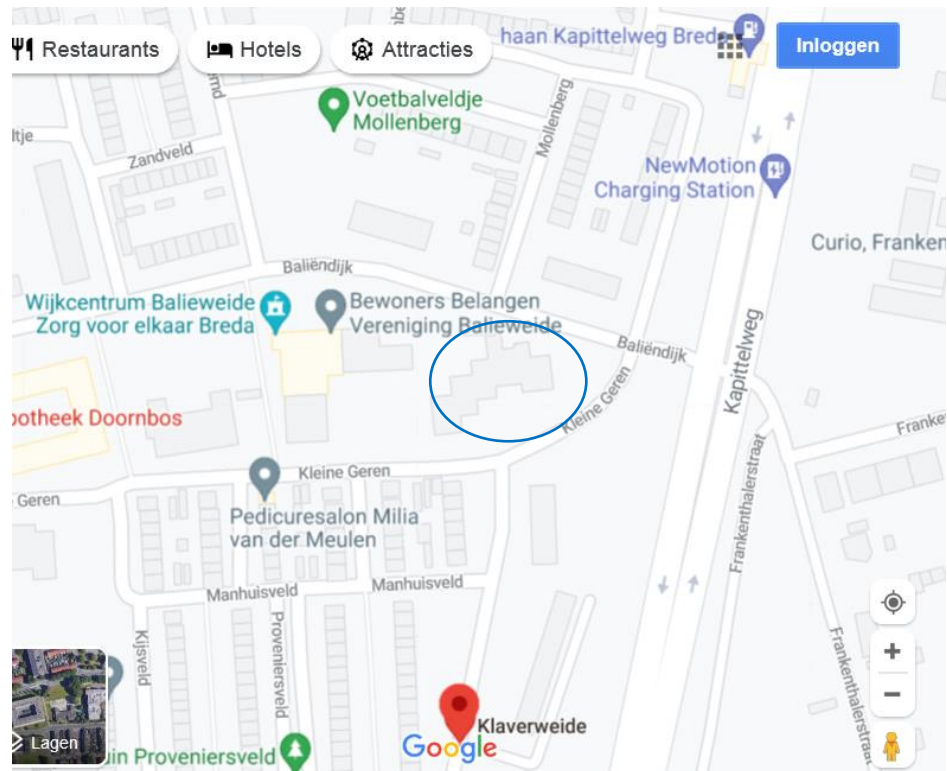
1. Gemeente Breda. Beslist over medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan. Alwel is initiatiefnemer in deze ontwikkeling en zal de communicatie met de omgeving op zich nemen. Hoe we dat gaan doen staat omschreven in het communicatie en participatieplan.
2. Wijkraad. Betrokken bij de ontwikkeling van de wijk. Ze zijn geïnformeerd over de planontwikkeling en zijn verzocht deel te nemen in de meedenkgroep.
3. WonenBredburg
4. Huurders Alwel, in dit plan verder omschreven als huidige bewoners en omwonenden
5. Woningeigenaren, in dit plan verder omschreven als omwonenden
6. Eventueel toekomstige tijdelijke huurders ontwikkellocatie, in dit plan verder omschreven als belanghebbenden.

Overlegvormen

- Projectgroep, maandelijks overleg.
- Meedenkgroep nieuwbouw Balienhoek, kwartaal overleg
- Gemeente Breda

De bewoners, omwonenden en belanghebbenden

De ontwikkellocatie is gelegen in de wijk Doornbos. Een wijk waar WonenBredurg de laatste jaren groot onderhoud heeft uitgevoerd aan haar hoogbouw complexen. Naast bezit van de corporaties zijn er ook een groot aantal eengezinswoningen in particulier eigendom. Er is een actieve wijkraad van de wijk Doornbos- Linie.



- **Klaverweide hoogbouw WonenBredurg**
WonenBredurg heeft hier plannen tot groot onderhoud en zet mogelijk tijdelijk beheer in tot aan de start van groot onderhoud. De nieuwbouw zou eventueel inkijk of schaduwwerking kunnen geven aan de woningen van dit gebouw.
- **Klaverweide VVE complex Alwel**
Dit betreft een hoogbouw complex. Alwel heeft hier enkele jaren geleden enkele woningen verkocht, waardoor er een actieve VVE aanwezig is. Daarnaast is er een huurdersbelangencommissie actief. Het complex is verder gelegen van de te ontwikkelen nieuwbouw. Bewoners zullen om deze reden zich minder betrokken voelen.
- **Laagbouw woningeigenaren aan Klaverweide zijde**
Dit betreft de laagbouw van Kleine Geren, Manhuisveld en de overige tussenliggende straten. Dit betreft met name koopwoningen. Het gebouw kan schaduwwerking en inkijk geven aan deze eengezinswoningen. Bewoners willen mogelijk deelnemen in de meedenkgroep en zullen naar verwachting op de hoogte gehouden willen worden van de plannen.
- **Naastgelegen complex Balieweide**
Dit betreft 55+ woningen van Alwel met een wijkpunt. Bewoners van Balienhoek maken gebruik van deze faciliteit. Op dit moment is er een gezamenlijke parkeerplaats (openbaar terrein) die gedeeld wordt door bewoners en bezoekers van Balieweide en Balienhoek. De nieuwbouw geeft mogelijk schaduwwerking en inkijk. Bewoners zullen mogelijk nauw

betrokken willen zijn. Vanwege leeftijd mogelijk minder interesse om deel te nemen in de meedenkgroep. Er is een actieve bewonerscommissie die we mee nemen in de communicatie.

➤ **Tegenover gelegen hoogbouw WonenBreborg**

WonenBreborg heeft enkele jaren geleden groot onderhoud uitgevoerd aan de hoogbouw aan de Baliendijk. Het betreft een jongere doelgroep. Bewoners zijn hier veelal op zichzelf en minder betrokken bij de wijk. De nieuwbouw geeft mogelijk schaduwwerking en inkijk op de woningen.

➤ **Laagbouw koopwoningen en woningen Wonenbreburg aan Baliendijk zijde**

Het betreft de woningen in de omgeving van Mollenberg. Schaduwwerking en inkijk zal hier mogelijk minder sprake van zijn, aangezien de woningen vanwege de appartementen (4 hoog) van Wonenbreburg gescheiden worden van de toekomstige nieuwbouw.

➤ **Wijkraad Doornbos- Linie**

De stichting Wijkraad Doornbos-Linie wordt gevormd door enkele bestuursleden van de Bewoners Belangen Vertegenwoordiging (BBV) Doornbos en een aantal bewoners uit de wijk Linie. De wijkraad heeft een Zienswijze met betrekking tot concept-omgevingsvergunning Breda 2040 opgesteld, met als thema: Breda Sterk en Veerkrachtig. Hieruit noemen we enkele aandachtspunten:

- Aandacht voor parkeren
- Aanpak overlast van kamerverhuur
- De wijk aantrekkelijk maken voor alle leeftijden. Realisatie van levensloop bestendige woningen en/ of seniorenwoningen. Doorstroom van ouderen naar appartementen zodat de eengezinswoningen vrij komen voor jonge gezinnen.
- Energietransitie

Gemeenschappelijke belang

Bewoners hebben de laatste jaren hun wijk zien verbeteren. De hoogbouw van WonenBreborg heeft een impuls gekregen vanwege uitgevoerd groot onderhoud. Er wordt gestreefd naar een groene wijk die voor alle leeftijdsgroepen woningen biedt.

Bij het opstellen van het plan houden we rekening met:

Sterkte:

- Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen
- Er is behoefte aan uitvoeren van de energietransitie
- Er is behoefte aan woningen voor alle leeftijden

Zwakte:

- Nieuwbouw zal hoogstwaarschijnlijk minder groen bieden
- Nieuwbouw kan inkijk geven aan de omliggende panden

Kansen:

- Er is voldoende ruimte om nieuwbouw te realiseren

Bedreigingen:

- Hoogbouw kan schaduwwerking geven aan de omliggende woningen

Communicatie- en participatiedoelen

Afhankelijk van het project en de doelgroep is er een participatieniveau vastgesteld.



Figuur 1: Participatieladder volgens Edelenbos en Momikhof (2001)

Er wordt gekozen om bewoners op het niveau van adviseren mee te nemen. Omwonenden en andere belanghebbenden worden gevraagd om deel te nemen in een meedenkgroep nieuwbouw. Aan deze meedenkgroep wordt een eerste schets gepresenteerd. Vooraf stellen we een doelgroepen analyse op. Deze delen we met de meedenkgroep en vragen naar hun mening op de schets en eventuele wenselijke verbeteringen die ze zien. Hierbij bepalen we zelf de agenda en vragen naar input van de belanghebbenden. We luisteren naar de wensen van de meedenkgroep en bekijken of we het plan hierop bijstellen. We motiveren waarom we de input al dan niet meenemen in het plan.

Participatie doelen:

- Omwonenden en andere belanghebbenden informeren over het schetsontwerp
- Inzicht krijgen op eventuele weerstand zoals omwonenden die ervaren
- Plan eventueel bijstellen op wensen van meedenkgroep
- Omwonenden voelen zich goed geïnformeerd en gehoord
- Draagvlak vergroten (en weerstand verlagen) voor het ontwerp

Overige omwonenden houden we op de hoogte via periodieke nieuwsbrieven en informatie op onze website www.alwel.nl/balienhoek

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 en dat alles wat we maken relevant is voor onze stip op de horizon.

Betrekken van belanghebbenden

We betrekken omwonenden en andere belanghebbenden bij de plannen. Dit doen we door aan te bieden deel te nemen in een meedenkgroep. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat er ruimte moet zijn om in de wensen tegemoet te kunnen komen.

Uitgangspunten meedenkgroep

Alwel heeft het voornemen om een bouwplan van ongeveer 100 (sociale) woningen te realiseren op de Balienhoek locatie. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn uitgenodigd om deel te nemen in een meedenkgroep. Alwel heeft uitgangspunten opgesteld voor de intentie van de meedenkgroep, deze worden in een opstartoverleg besproken met de meedenkgroep.

1. Doel van de meedenkgroep is om de belangen van omwonenden zo goed mogelijk te waarborgen én om het plan te verrijken met hun goede ideeën.
2. Deelnemers aan de meedenkgroep vertegenwoordigen de belangen van een grotere groep omwonenden. Ze stellen zich open voor contact met andere omwonenden, om hun ideeën te

vernemen of zorgen te bespreken. Ze kunnen de informatie delen die tijdens de bijeenkomsten met Alwel wordt besproken, tenzij expliciet wordt afgesproken om dit niet te doen. De groep is niet bedoeld om specifieke individuele belangen na te streven.

3. Alwel heeft als doel op deze locatie: ze wil ca. 100 (sociale) huurwoningen realiseren. De leden van de meewerkgroep aanvaarden in beginsel de ambitie van Alwel voor deze locatie.
4. Alwel wil een plan maken dat voor iedereen acceptabel is: voor de gemeente Breda, voor toekomstige bewoners, voor omwonenden én voor Alwel zelf, als toekomstig verhuurder. De meedenkgroep mag er op rekenen dat Alwel relevante en realistische ideeën en adviezen van de meedenkgroep steunt en bepleit bij andere belanghebbenden. Maar niet alles is mogelijk en niet elk idee is hier van toegevoegde waarde.
5. Het plan voor Balienhoek wordt opgesteld en in verschillende stappen uitgewerkt naar een bouwplan. Alwel betreft de meedenkgroep in de verschillende stappen, telkens tijdig zodat hun mening / advies van invloed kan zijn op het plan. Indien mogelijk komt de groep fysiek bij elkaar om plannen te bespreken.
6. Op sommige momenten in het traject kan Alwel aan de omwonenden vragen om als collectief te komen tot één schriftelijk advies omtrent het plan. De omwonenden zullen zich hier dan voor inzetten.
7. Het realiseren van een bouwplan is een langdurig proces, waarin ook perioden zullen zitten zonder dat er iets gebeurt. De groep komt dan niet bij elkaar. Om toch tussentijds makkelijk contact te hebben en met elkaar informatie te kunnen delen, starten we een Whatsapp-groep.
8. Van de bijeenkomsten wordt een afsprakenverslag gemaakt door Alwel. Omwonenden die dit wensen ontvangen dit verslag (digitaal).
9. www.alwel.nl/balienhoek wordt gebruikt om informatie over het bouwplan te delen met de buurtbewoners.
10. Deelname aan de meedenkgroep is vrijwillig. Tussentijds kunnen nieuwe deelnemers aanhaken en zittende deelnemers kunnen afhaken. De meedenkgroep bestaat maximaal uit 8 omwonenden en minimaal uit 3 omwonenden. Bij minder dan 3 omwonenden kan Alwel besluiten om de meedenkgroep te stoppen.

Persoonlijke benadering

We ervaren dat persoonlijk contact gewaardeerd wordt, bewoners voelen zich dan niet overstemd door andere bewoners. Niet alle bewoners 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 bewoners. 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 creëren één plek waar alle informatie te vinden is en waar mensen tijdsonafhankelijk vragen kunnen stellen. Dat past bij Alwel haar visie om klantgericht te zijn. Hiervoor zullen we onze website gebruiken, www.alwel.nl/balienhoek. En we hanteren het mailadres balienhoek@alwel.nl

Eenvoudige communicatie

Aangezien er in de wijk relatief veel mensen wonen die moeite hebben met (complexe) taal, houden we de communicatie simpel. We communiceren met heldere, eenvoudige taal en gebruiken visuele representaties.

Communicatie en Covid-19

Vanwege Covid-19 hanteren we een aangepaste manier van communiceren en participeren. Er wordt meer gebruikt gemaakt van online communiceren. We gebruiken informatie op papier voor degenen die niet digitaal zijn, maar zullen ook digitale middelen inzetten. De communicatie wordt aangepast aan de tijd waarin we ons bevinden.

Kernboodschap

Kijk

- In Breda is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Alwel is voornemens het huidige gebouw van Balienhoek te slopen en hier nieuwbouw te ontwikkelen voor naar verwachting 100 appartementen.

Want

- Alwel zet zich in om betaalbare woningen in uw wijk te realiseren, om zo meer mensen te huisvesten. De Balienhoek locatie geeft ons een kans om meer woningen te realiseren in uw wijk.

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 de wijk Doornbos een mooi thuis wordt.

Middelen

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

Online

Vanwege de beperkingen door Corona zal online communicatie van belang zijn. We kiezen voor een laagdrempelige manier van communiceren en presenteren, zoals video's via youtube en een toegankelijk platform voor digitale bijeenkomsten.

- We maken een e-mail adres aan waar vragen gesteld kunnen worden Balienhoek@alwel.nl
- Er komt een pagina op de website van Alwel www.alwel.nl/balienhoek. Hierop komt de laatste informatie, links en documenten te staan.

Offline kanalen

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

Uitnodiging

We starten met een informatiebrief per post waarin we het voornemen tot sloop van het huidige pand Balienhoek bekend maken. In eerste instantie aan de bewoners, daarna aan de omwonenden en belanghebbenden. In deze brief worden omwonenden aangeboden deel te nemen in een meedenkgroep nieuwbouw.

Meedenkgroep Nieuwbouw

Vanaf mei 2022 zal de meedenkgroep nieuwbouw van start gaan. Bewoners die geïnteresseerd zijn, maar niet willen meedenken in de meedenkgroep, ontvangen periodiek nieuwsbrieven. Deze nieuwsbrieven worden bij direct omwonenden huis aan huis verspreid. Tevens worden ze op de projectpagina van Alwel geplaatst.

Bijeenkomst

Nadat een eerste plan is opgesteld, bereiden we samen met de meedenkgroep een bewonersbijeenkomst voor.

Veel gestelde vragen

Na de bijeenkomst maken we een vraag en antwoordlijst. Deze verspreiden we op papier huis aan huis of per e-mail. Hoe bewoners deze willen ontvangen, informeren we in de bewonersbijeenkomst.

Nieuwsbrief

Via een geprinte nieuwsbrief blijven niet- digitaal vaardige omwonenden ook op de hoogte van het project. De frequentie hangt af van de snelheid van de ontwikkelingen. Hierbij maken we gebruik van taal in beeld.

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. Bijvoorbeeld het wijkpunt van Balieweide

Bijlage

Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving

Toelichting

De "participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving" is de basis waarmee de gemeente Breda de komende periode participatie gaat vormgeven.

In deze toelichting wordt uitgelegd wat de participatieleidraad omvat. Na vaststelling van de leidraad zal deze leidraad worden vertaald naar een document (handleiding/ infographic) voor initiatiefnemers en belanghebbenden.

Inleiding

Plannen maken in de stad of dorpen kan niet meer alleen. Een goed initiatief vraagt om samenwerking en afstemming met inwoners, ondernemers, overheid en andere organisaties, kortom participatie. En vraagt om geven en nemen. Dat is een goede investering, want participatie leidt tot betere plannen en tot betere besluitvorming omdat alle belangen vroegtijdig in beeld zijn en meegewogen worden. Daarnaast kan participatie leiden tot meer draagvlak voor initiatieven en vlottere besluitvorming en helpt om tot een betere kwaliteit van plannen te komen.

Breda Brengt het Samen staat onder andere voor 'met gezamenlijke energie krijgen we zaken voor elkaar'. Dat is de basis voor de participatieaanpak bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in Breda. Ook de komst van de Omgevingswet maakt een meer bestendige participatieaanpak noodzakelijk. De Omgevingswet zegt: iedereen is verantwoordelijk voor de leefomgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is participatie een indieningsvereiste bij een aanvraag voor een ruimtelijk initiatief. Dat betekent dat bij besluitvorming over een initiatief ook meegewogen wordt hoe de participatie is verlopen.

Met dit in gedachten is de Bredase participatieleidraad opgesteld. Een aantal uitgangspunten is op basis van ervaringen en wensen voor de toekomst vertaald naar een stappenplan. De Bredase participatieleidraad vormt de nieuwe norm voor participatie en is bruikbaar in de voorbereiding van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De participatieleidraad, met de verschillende stappen, vormt de basis voor een zorgvuldig proces, met alle ruimte om informatie te delen en het goede gesprek te voeren. Met Lef en Liefde.

Met de participatieleidraad gaat Breda de komende periode ervaring opdoen en experimenteren om zo plannen voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en visievorming over de fysieke leefomgeving te verrijken en te verbeteren.

Met de participatieleidraad gaat Breda de komende periode ervaring opdoen en experimenteren om zo plannen voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en visievorming over de fysieke leefomgeving te verrijken en te verbeteren.

Wat is participatie?

Het in een vroegtijdig stadium bijeenbrengen van kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit.

Wat is het doel van participatie?

- 1. Plannen verrijken en verbeteren met de opbrengsten
- 2. Betere besluitvorming omdat alle belangen in beeld zijn en meegewogen worden

Uitgangspunten

- De participatieleidraad is van toepassing op ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en geldt bij visie-, beleid- en planvorming over de fysieke leefomgeving. Zoals omgevingsvisie, concrete initiatieven, ontwikkeling van beleid, etc..
- Initiatiefnemer is aan zet: dit kan inwoner, ontwikkelaar, gemeente of andere partij zijn;
- Het start vroegtijdig in het proces van planontwikkeling. Al bij een eerste idee kan hiermee gestart worden;
- Participatie is een georganiseerd proces, waarbij transparantie gedurende het hele proces belangrijk is.
- Participatie is maatwerk, met helderheid voor iedereen aan het begin over tenminste:

- 0
Mate van participatie (niveau);
- 0
De te nemen stappen;
- 0
Rolverdeling.
- •
Op het moment dat een initiatief wordt ingediend moet al duidelijk te zijn hoe de participatie gaat verlopen en hoe wordt omgegaan met de opbrengsten. Dit wordt vastgelegd in een participatieplan;
- •
Bij de uitwerking van het plan wordt het participatieplan toegepast en vastgelegd in een verslag. De gemeente weegt dit mee in haar besluitvorming;
- •
De gemeente kan diverse rollen hebben. Het is belangrijk dat deze op voorhand helder is;
- •
Participatie vervangt niet het formele zienswijze-en bezwaarproces. Participatie begint al eerder in het planproces voorafgaande aan de formele fase.

Hoe wordt participatie getoetst ?

In de eerste instantie wordt de voorgenomen participatieaanpak getoetst. Hiertoe wordt een participatieplan opgesteld. De toetsing vindt plaats op het moment dat een initiatief wordt ingediend. Daarna vindt de daadwerkelijke participatie plaats, wat wordt vastgelegd in een participatieverslag. Dit verslag bevat ten minste de volgende onderdelen:

- •
keuze mate van participatie;
- •
doorlopen stappen;
- •
overzicht van betrokken belanghebbenden;
- •
door belanghebbenden ingebrachte overwegingen;
- •
motivering hoe de overwegingen (niet) zijn verwerkt.

Deze verslaglegging weegt het bestuur mee in haar besluitvorming én op deze manier beoordeelt ze of de initiatiefnemer de participatieleidraad zorgvuldig heeft gevolgd. Als het bestuur beoordeelt dat de participatieleidraad onvoldoende is toegepast dan is de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan onvoldoende en zal het bestuur niet instemmen met afwijking van het bestemmingsplan.

Mate van participatie

De mate van participatie kent in Breda 4 niveaus. Waarbij de intensiteit van wederzijdse betrokkenheid verschilt. Per initiatief/beleid wordt door initiatiefnemer gekeken welk niveau mogelijk/wenselijk is.

Niveau 0: Informeren +

Initiatiefnemer brengt de belanghebbenden vroegtijdig op de hoogte van het plan en kan hiervoor het hele scala van communicatiemiddelen gebruiken. De initiatiefnemer doet inspanningen om alle belanghebbenden te bereiken. De belanghebbenden hebben geen formele inbreng en zijn voornamelijk toehoorder.

Niveau 1: Raadplegen

Initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden naar mening, ervaringen en ideeën over het initiatief/beleid. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de input van de belanghebbenden. De initiatiefnemer hoeft de input niet te gebruiken en motiveert waarom hij/zij de input wel/niet verwerkt.

Niveau 2: Adviseren

Initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden om advies over het initiatief/beleid. Belanghebbenden kunnen problemen aankaarten en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de verdere uitwerking van het plan. De input en oplossingen kunnen bijdragen aan een beter plan en voor meer draagvlak zorgen. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt of afwijkt, dient hij/zij dit te motiveren/te bespreken met de belanghebbenden gedurende het proces.

Niveau 3: Coproduceren

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

Rol gemeente

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving kan de gemeente verschillende rollen vervullen. De gemeente wordt vaak gezien als het eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers met plannen voor de fysieke leefomgeving. De gemeente kan zelf ook initiatiefnemer zijn. Zij is verantwoordelijk voor het opstellen van de Omgevingsvisie en Omgevingsplan. Daarnaast kan de gemeente zelf initiatieven realiseren bijvoorbeeld in de openbare ruimte. Vanzelfsprekend gebruikt ze dan dezelfde spelregels. Ook kan de gemeente als belanghebbende meedoen met initiatieven van anderen, waarbij zij het algemeen belang bewaakt. Maar altijd is de gemeente bevoegd gezag bij het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan of het vaststellen van visies en beleid. Het is belangrijk dat op voorhand voor eenieder duidelijk is welke rol de gemeente in het betreffende proces vervult.

Participatieproces

De initiatiefnemer is aan zet en is verantwoordelijk voor de participatie. Het te doorlopen participatieproces kent verschillende stappen:

Stap 1 Keuze mate van participatie

Op basis van de ruimtelijke en maatschappelijke impact van het plan kiest de initiatiefnemer de mate van participatie en motiveert waarom deze keuze is gemaakt. Hierbij wordt gestreefd naar een zo'n hoog mogelijk niveau.

Stap 2 Participatieplan maken

Zo vroeg mogelijk in het proces maakt de initiatiefnemer een participatieplan. 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. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de succesfactoren die benoemd zijn bij stap 3. De initiatiefnemer kan hierbij om advies vragen en/of het participatieplan aan de gemeente voorleggen. Het participatieplan wordt toegevoegd bij het initiatief.

Stap 3 Participatieplan uitvoeren

Op basis van pilots (Breda en landelijk) zijn onderstaande succesfactoren afgeleid. Bij de uitwerking en uitvoering van de verschillende activiteiten kunnen deze gebruikt worden.

- • Start dáár: zo vroeg mogelijk in open en actief gesprek met belanghebbenden. Dit zijn de mensen die consequenties ondervinden maar ook de mensen met expertise, zoals de gemeente, belangenverenigingen, etc..
- • Spelregels: helderheid aan de voorkant scheppen over ten minste spelregels in bijeenkomsten, duidelijkheid over het proces, rollen en communicatie.
- • Zoom in, zoom uit: focus op de essentie: gezamenlijk vaststellen waar het initiatief aan bijdraagt (zoom uit), zodat deelnemers hun belangen en expertise daaraan kunnen verbinden (zoom in).
- • Alle belangen en perspectieven in beeld: zorgen dat alle informatie op tafel komt, achterhalen wat achter standpunten zit.
- • Verbinden & verrijken: verdiepen van de belangen en perspectieven, zoeken naar de overeenstemmingen en verrijking van de plannen en perspectieven.
- • Ieders bijdrage: bespreek wat ieders bijdrage kan zijn, breder dan alleen input leveren.

Het participatieplan geeft richting. Dit betekent dat er gedurende het proces ruimte moet zijn om gemotiveerd af te wijken en aanpassingen door te voeren in dit plan. Natuurlijk in overleg met belanghebbenden.

Stap 4 Participatieverslag maken

Initiatiefnemer maakt een verslag van alle acties die zijn ondernomen én de resultaten ervan. Verslag bevat ten minste: keuze mate van participatie, doorlopen stappen, overzicht van betrokkenen belanghebbenden, door belanghebbenden ingebrachte overwegingen en motivering hoe de overwegingen (niet) zijn verwerkt. Dit verslag is onderdeel van de vergunningaanvraag.

Zienswijze-en bezwaarprocedure

De participatieleider geldt in de fase voorafgaande aan de besluitvorming en vervangt niet de wettelijke zienswijze-en bezwaarprocedure.

Aanpak implementatie Participatie bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving

Aanpak

Het inzichtelijk maken van alle belangen voorafgaand aan het besluitvormingsproces om zo tot betere besluitvorming te komen, vraagt iets van alle partijen: initiatiefnemer, ambtenaren, belanghebbenden, college en raad. Daarom is gekozen om dit zo snel mogelijk aan de slag te gaan met participatie en vanuit de ervaringen te leren. De participatieleider is hiervoor de basis en deze gaan we al lerend implementeren.

Fase 1 (1 maand)

Direct na besluitvorming over de participatieleider zal begonnen worden met het voorbereiden van de organisatie zodat zij gereed is om de participatieleider toe te passen. Dit betekent dat ten minste onderstaande stappen zullen worden gezet:

- •
- • Opstellen handleiding en/of infographic voor de initiatiefnemers en belanghebbenden;
- •
- • Ontwerpen van formats voor participatieplan, communicatieplan en participatieverslag;
- •
- • Participatieleider implementeren in de werkprocessen.
- •
- • Opstellen van een communicatieplan om de participatieleider breder te communiceren.

Fase 2 (11 maanden)

We gaan de participatieleider toepassen op alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Gelijktijdig werken we o.a. de volgende onderdelen uit. Waarbij we opgedane ervaringen direct verwerken of gebruiken.

Gelijktijdig werken we de volgende onderdelen uit.

- •
- • Geleerde lessen vertalen naar verbeteringen in processen, handleiding, werkwijze, enz.
- •
- • Nader uitwerken tot een participatieleider 2.0 indien gewenst;
- •
- • Ervaren en geleerde lessen gebruiken in voorbereiding op Omgevingswet
- •
- • Evalueren met belanghebbenden, initiatiefnemers, ambtenaren en raad.

Fase 3

Continu evalueren, geleerde lessen uitwerken naar verbeteringen.

- •
- • Juridische vertaling richting 2021 als de Omgevingswet in werking treedt
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 4 juli 2019,
De voorzitter,
De griffier,

NIEUWSBRIEF BALIËNHOEK Februari 2022

Op 3 februari hebben wij u geïnformeerd over ons voornemen tot sloop van Balienhoek. In de bijeenkomsten zijn vragen gesteld. We hebben afgesproken dat we deze vragen verzamelen en beantwoorden. Dat doen we in deze nieuwsbrief.

We gaan samen met bewoners een sociaal plan maken

Dit doen we met bewoners die hierover willen meedenken. Ook de bewonerscommissie en de Centrale Huurdersvereniging (CHAB) nemen deel in de meedenkgroep. Er komen afspraken in het sociaal plan wat Alwel doet om het ongemak te beperken. Bijvoorbeeld het bedrag dat u krijgt voor verhuis- en herinrichtingsvergoeding. En hoe we u helpen aan een andere woning.

Wilt u meedenken? Geef het uiterlijk 23 februari door via balienhoek@alwel.nl of 06-21455270.

Let op: Het verhuizen met voorrang kan pas als het sociaal plan af is

Dan pas wordt het officiële sloopbesluit genomen. Dit is naar verwachting eind 2022. Verhuist u eerder? U hebt dan geen recht op voorrang of de verhuiskostenvergoeding. U kunt wel alvast nadenken waar u graag zou willen wonen in de toekomst.

De veel gestelde vragen van de bijeenkomsten:

ALGEMEEN

1. Wat gebeurt er met een woning die leegkomt? Komen er dan nieuwe huurders?

Nadat het sociaal plan getekend is, worden de woningen niet meer via Klik voor Wonen verhuurd. Eventuele tijdelijke verhuring bespreken we in de meedenkgroep sociaal plan.

Er wordt glasvezel aangelegd in de meterkast, is dat niet overbodig?

We zullen KPN informeren over de toekomst van het gebouw.

2. Wat als ik zorgen heb om mijn buren?

Meld dit dan bij Femke en Inge.

VERHUIZEN

3. Wanneer moet ik verhuizen?

Als het sociaal plan af is en het sloopbesluit genomen, kunt u verhuizen. Eerder kan ook maar dan krijgt u geen voorrang of verhuiskostenregeling. Naar verwachting kunt u vanaf 2023 verhuizen met voorrang en verhuiskostenregeling.

4. Krijg ik fysieke hulp bij de verhuizing? Ik kan niet tillen

Hierover kunnen we afspraken maken in het sociaal plan.

5. Krijg ik (administratieve) hulp bij de verhuizing?

U regelt zelf uw verhuizing en administratie daarbij. Lukt dit niet en heeft u niemand die u kan helpen? Geef dit dan aan in het huisbezoek. We kunnen dan samen met u bespreken welke ondersteuning we u kunnen aanbieden.

- 6. Kunnen de gordijnen en vloerbedekking achter blijven als ik verhuis?**
Het laten hangen van gordijnen is fijn zodat het gebouw bewoond uit blijft zien. Over hoe de woning achter kan worden gelaten, maken we afspraken in het sociaal plan.
- 7. Mag ik meubels en witgoed achterlaten?**
Als u gaat verhuizen laat u de woning leeg achter. In het sociaal plan kunnen we extra afspraken maken. Denk bijvoorbeeld aan een opruimdag.
- 8. Kan ik alleen naar een gelijkwaardige woning verhuizen qua oppervlakte en aantal slaapkamers?**
U kunt op alle woningen in Klik Voor Wonen reageren, mits deze passen bij uw inkomen.
- 9. Krijgt de sloopurgentie de meeste voorrang, of zijn er andere woningzoekenden met voorrang die nog voor gaan?**
In het sociaal plan nemen we op hoe de voorrang geregeld is in Klik voor Wonen.
- 10. Geldt de urgentie alleen voor woningen in Breda of ook voor omliggende dorpen?**
De sloop urgentie betreft woningen van Alwel, WonenBredburg en Laurentius in Breda en de omliggende dorpen die onder Breda vallen. In het sociaal plan nemen we op voor welk gebied de urgentie is.
- 11. Vanaf wanneer krijg ik voorrang?**
Vanaf het moment dat het sociaal plan getekend is en het sloopbesluit genomen. Alwel maakt dan een inschrijving in Klik voor Wonen voor u aan met sloopurgentie.
- 12. Als er meerdere bewoners van Baliënhoek naar dezelfde woning willen, wie krijgt deze dan?**
De woning wordt dan aangeboden aan de bewoner die gereageerd heeft met de langste woonduur in Baliënhoek. In het sociaal plan werken we dit verder uit.
- 13. Zorgen jullie voor een andere woning?**
Nadat het sociaal plan getekend is en het sloopbesluit genomen, regelt Alwel een inschrijving in Klik voor Wonen voor u met sloopurgentie. U kunt dan zelf reageren op woningen waar u graag wilt wonen.
- 14. Kan ik in Doornbos blijven wonen?**
U kunt met uw inschrijving in Klik voor Wonen reageren op woningen die vrij komen. Ook als dit woningen van WonenBredburg en Laurentius zijn.
- 15. Krijgen we een apart postadres?**
U behoudt uw eigen adres en bij verhuizing krijgt u een nieuw adres.
- 16. Vanaf wanneer moet ik gaan zoeken gezien de wachttijden?**
U kunt alvast nadenken waar u graag zou willen wonen. Vanaf het moment dat het sloopbesluit genomen is, krijgt u uw inschrijving in Klik voor Wonen met urgentie.
- 17. Mag je voorkeur voor een woning aangeven?**
U kiest en reageert zelf op woningen in Klik voor Wonen.
- 18. Hoe moeten bewoners zonder computer reageren op een woning?**
Dat kan via familie of vrienden. Lukt dit niet? Geef dit dan aan in het huisbezoek van Femke en Inge.

19. Mag ik bij Alwel blijven huren?

Ja, dat mag zeker.

20. Moet iedereen ingeschreven worden bij Klik Voor Wonen?

Nadat het sociaal plan gereed is en het sloopbesluit genomen, maakt Alwel een inschrijving aan in Klik voor Wonen met sloop urgentie.

21. Moet ik verplicht verhuizen naar een woning die jullie aanbieden of heb ik vrije keuze?

Met de inschrijving in Klik Voor Wonen kiest u zelf uw woning. Als dat niet lukt, doet Alwel een woningaanbod.

22. Hoe krijgen we urgentie bij Klik Voor Wonen?

Nadat het sociaal plan gereed is en het sloopbesluit genomen, maakt Alwel een inschrijving aan in Klik Voor Wonen met sloop urgentie. U hoeft niet nu zelf al een inschrijving aan te maken.

FINANCIEEL

23. Wordt dit jaar per juli de huurverhoging doorgevoerd?

Als er een definitief sloopbesluit ligt, wordt de huur bevroren. Vanaf dan is er geen jaarlijkse huurverhoging. Als per juli 2022 het sociaal plan nog niet af is, neemt Alwel een besluit over de huurverhoging.

24. Gaat de huur omhoog als ik een andere woning accepteer?

In Klik voor Wonen staat de huurprijs van de woning waar u op reageert, dat is de huurprijs die u betaalt als u de woning gaat huren.

25. Blijft de nieuwe huurprijs inkomensafhankelijk?

De regels van Klik voor Wonen, passend toewijzen, worden aangehouden.

26. Ik heb een bewindvoerder, hoe loopt dit met de verhuiskostenvergoeding?

De verhuiskostenvergoeding wordt op rekening van de bewindvoerder gestort. Met de bewindvoerder gaat u in overleg welk deel u gebruikt voor de noodzakelijk te maken kosten. Misschien gaat de bewindvoerder een deel gebruiken om uw schulden sneller af te lossen.

27. Is de vergoeding per verhuizing of per persoon?

De vergoeding is voor het huishouden die de woning huurt.

28. Is deze vergoeding belastingvrij, kom ik in de problemen met toeslagen?

Het is een vergoeding. Het wordt niet gezien als inkomen en is daarmee niet van invloed op uw toeslagen.

29. Moet ik terugbetalen wat ik niet gebruik?

Nee, u kunt het bedrag besteden zoals u wilt.

30. Wordt de verhuiskosten vergoeding hoger als ik naar de nieuwbouw terug keer?

De vergoeding betreft een door de Rijksoverheid vastgesteld bedrag. Indien u naar de nieuwbouw terug wilt en tijdelijk in een wisselwoning gaat wonen, is deze vergoeding niet hoger.

31. Worden wij ondergebracht bij andere woningbouwcorporaties?

Via de inschrijving in Klik Voor Wonen kunt u zelf reageren op woningen. Dat is ook mogelijk op woningen van andere corporaties.

TECHNIEK

32. Wat zijn de zware punten om te besluiten tot sloop?

Om het gebouw toekomstbestendig te maken, zouden we een grootschalige renovatie moeten doen. Het gebouw moet tot op het skelet afgebroken worden en opnieuw opgebouwd worden. U zou hier dan lange tijd niet kunnen wonen. Ook zijn de bouwkosten zeer hoog. Klachten over het geluid en indeling van het gebouw lossen we hier niet mee op.

33. Zitten we nog veilig?

Ja, we blijven tot uw verhuizing het gebouw onderhouden waar noodzakelijk om uw veiligheid te garanderen.

34. Wordt er nog onderhoud aan mijn woning uitgevoerd?

Ja, noodzakelijk onderhoud aan de woningen en het gebouw blijven we uitvoeren.

35. Is er betonrot in het gebouw?

Ja, dit zit in de begane grond vloer. Het geeft geen risico, u woont veilig. Dus het is niet nodig om dit te herstellen voor de sloop.

36. Zijn alle bewoners verhuisd als de sloop start?

We willen in 2025 starten met sloop van het gebouw, alle bewoners zijn dan verhuisd.

NIEUWBOUW

37. Kunnen we terugkeren naar nieuwbouw?

Hierover maken we afspraken in het sociaal plan. U zou dan tijdelijk naar een wisselwoning van Alwel gaan.

38. Wat komt er voor ons woongebouw in de plaats?

Dat ligt nog niet vast. Vanaf het voorjaar starten we met de plannen voor de nieuwbouw. Bewoners en omwonenden kunnen meedenken in een meedenkgroep Nieuwbouw. Ook gaan we in gesprek met Gemeente Breda.

39. Kan ik voorrang krijgen op een woning in de nieuwbouw?

Hierover maken we afspraken in het sociaal plan.

40. Wanneer is de nieuwbouw klaar?

We streven ernaar in 2025 het gebouw te slopen. We hopen in 2027 de nieuwbouw op te leveren. Dit hangt af van veel omstandigheden. Helaas stond dit fout vermeld in BN de Stem.

41. Wanneer kunnen we de plattegrond van de nieuwbouw inzien?

Een plattegrond is er nu nog niet. Een verwachte planning van de nieuwbouw volgt later.

42. Moet ik voor de nieuwbouwplannen klaar zijn, beslissen waar ik wil wonen?

Ja, de nieuwbouwplannen zullen dan nog niet definitief zijn.

43. Komen er seniorenwoningen terug?

Op dit moment is de nieuwbouw nog niet bekend. Maar kunnen we alvast aangeven dat er woningen terug komen, die ook geschikt zijn voor senioren.

Nieuwsbrief Baliënhoeek

02 maart 2023



In januari 2023 hebben we alle bewoners van de Baliënhoeek geïnformeerd met een brief. Inmiddels zijn we weer een maand verder. In deze nieuwsbrief staan een aantal zaken die belangrijk voor u zijn.

Neem contact met ons op vóór het tekenen van uw nieuwe huurcontract

In het sociaal plan staan afspraken over huurgewenning. Dit betekent dat u de eerste drie jaar van uw nieuwe huurcontract een korting kunt krijgen op de huurprijs. Als u een nieuwe woning accepteert, heeft u daar misschien recht op. Geef dit daarom zo snel mogelijk door aan Claudia Meurs, sociaal projectleider. Dan kunnen we er samen voor zorgen dat de huurgewenning goed in het nieuwe contract staat.

- Meer informatie of uitleg over huurgewenning staat in het Sociaal Plan van Baliënhoeek, bijlage 2.
- Als u een woning bij Laurentius gaat huren, dan kunnen we de huurgewenning helaas niet maandelijks verrekenen met uw maandhuur. Dan ontvangt u het totale bedrag van de huurgewenning bij de tweede uitbetaling van de vergoedingen.

Er zijn nog geen huurprijzen of plattegronden van de nieuwbouw bekend

We zijn met de gemeente Breda in gesprek. Op dit moment kijken we samen naar de eerste schetsen van de nieuwbouw. Het gaat nu vooral over de hoogte van het gebouw, de vorm die het moet krijgen, het omliggende groen en het aantal woningen. Zodra we hier meer informatie over kunnen geven, komt er een overleg met de meedenkgroep. En volgt er een nieuwsbrief voor alle bewoners.

U ziet alleen aanbiedingen van woningen die passen bij uw inkomen

Bij Klik voor Wonen bent u ingeschreven en daarom zijn uw inkomensgegevens bekend. U kunt dus niet niet reageren op te dure woningen, alleen op woningen die bij uw inkomen passen.

Ook heeft u voorrang gekregen bij het zoeken van een woning. Dit heet een voorrangindicatie vanwege herstructurering. Daarmee is de kans groot dat u hoog eindigt als u reageert op een woning. Woningzoekenden met een medische indicatie gaan wel voor.



Een hogere verhuiskostenvergoeding

De wettelijke verhuiskostenvergoeding is geïndexeerd. Dit betekent voor u dat u een hoger bedrag ontvangt als u de sleutels van de woning na 28 februari 2023 inlevert. Dit bedrag is vastgesteld op € 7.156,-

Afspraken maken met de verhuiscoördinator

Al een aantal bewoners van Baliënhoeck hebben een nieuwe woning gevonden en gaan verhuizen. We willen voorkomen dat het te druk is in het gebouw en andere bewoners te veel overlast hebben. Stem uw verhuisdatum daarom even goed af. Dit kan met bewoner Corne van Poppel. Zijn gegevens hangen bij de planning in de hal.



Opruimdag

Op dinsdag 28 februari was de eerste Opruimdag. Een deel van de bewoners heeft oude spullen weg gegooid in de grote container voor grof afval. Daarna was er in 't Praathuis nog even tijd voor een gezellig kopje koffie of thee met een appelflap.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Claudia Meurs via 088- 255 20 00 of stuur een e-mail naar: balienhoek@alwel.nl



info@alwel.nl
088 255 2000
Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

alwel.nl



VERSLAG BIJEENKOMST MEEDENKGROEP NIEUWBOUW BALIENHOEK

Datum: 17 mei 2022
Locatie: Baliendijk 308

Aanwezigen meedenkgroep

Naam, bewoner Balienhoek
Naam, bewoner Balienhoek
Naam, CHAB
Ruben Verkade, Rienks architecten
Ernest Pieters, Rienks architecten
Bas de Regt, vastgoedontwikkelaar Alwel
Claudia Meurs, sociaal projectleider Alwel

Verhinderd:

Naam, Wijkraad Doornbos- Linie

1. Welkom en mededelingen

Alwel is voornemens het huidige gebouw van Balienhoek te slopen. Hiervoor is met huidige bewoners een meedenkgroep opgesteld om te komen tot een sociaal plan. Deze meedenkgroep is bedoelt om belanghebbenden mee te laten denken in het proces van het komen tot nieuwbouw op de locatie. Denk aan vorm, stijl, duurzaamheid, groen en de wijze hoe we naar omwonenden en andere belanghebbenden communiceren.

Omdat we de indruk kregen dat veel andere bewoners van Balienhoek nog wilden deel nemen in deze meedenkgroep, hebben we nog geen extra oproep gedaan aan omwonenden. Dit zullen we na deze bijeenkomst doen. Mogelijk kan ook de Wijkraad hierin iets betekenen.

2. Rienks presentatie

In de bijlage is de presentatie van Rienks opgenomen.

Opdracht is minimaal 58 sociale huurwoningen. In 3 sessie willen we inhoud gaan geven aan het plan zodat in september 2022 de contour bekend is. Dit betreft dan nog niet de plattegronden van de woningen in detail. Denk aan structuur, aantal, type. Ook Gemeente zal daar iets van willen vinden. In het bestemmingsplan staat wat de mogelijkheden zijn. Het aantal woningen willen we iets meer dan huidig.

Wensen:

- Elke woning een berging
- 't Praathuis terug (ontmoetingsruimte)
- Wonen in het groen
- Een lift
- Minimale schaduwwerking omwonenden
- Scootmobielruimte
- Berging met elektra
- Parkeermogelijkheden

Er wordt contact gezocht met Gemeente Breda om de parkeerbalans in beeld te krijgen.

3. Maquette

Middels blokken op een maquette is een eerste verkenning gedaan wat de mogelijkheden van een nieuw gebouw zijn op de locatie. De Maquette blijft staan in Baliendijk 308.



4. Vervolg

Er word een oproep aan omwonenden gedaan om deel te nemen in de meedenkgroep.

Volgend overleg: dinsdag 28 juni aanstaande om 16.00 uur

Indien de middag voor nieuwe deelnemers niet mogelijk is, zal het overleg verplaatst worden naar 19.00 uur.

VERSLAG BIJEEENKOMST MEEDENKGROEP NIEUWBOUW BALIENHOEK

Datum: 30 augustus 2022
Locatie: Baliendijk 308

Aanwezigen meedenkgroep

Naam, bewoner Balienhoek
Naam, bewoner Balienhoek
Naam, wijkraad Doornbos- Linie
Naam, bewoner Manhuisveld
Naam, vervanger van Naam, CHAB
Ruben Verkade, Rienks architecten
Ernest Pieters, Rienks architecten
Bas de Regt, vastgoedontwikkelaar Alwel
Claudia Meurs, sociaal projectleider Alwel

Verhinderd:

Naam, bewoner Balienhoek
Naam, CHAB

1. Welkom en mededelingen

Dhr. Naam neemt deel vanuit de CHAB omdat Naam is verhinderd. Naam heeft zich afgemeld. Naam neemt deel vanuit de Wijkraad. Er is een korte kennismakingsronde.

Alwel is voornemens het huidige gebouw Balienhoek, aan de Baliendijk, te slopen. We vinden het van belang dat belanghebbenden hierin worden betrokken en de mening wordt meegenomen in de uitwerking van de plannen. Een meedenkgroep denkt mee over vorm, stijl, duurzaamheid, groen en de wijze hoe we naar omwonenden en andere belanghebbenden communiceren.

De eerste fase van de nieuwbouwontwikkeling vindt plaats onder begeleiding van Rienks architecten. Alwel wil de meedenkgroep graag gedurende het hele traject betrokken houden. Daarbij is het mogelijk dat we een periode minder samen komen op het moment dat bijvoorbeeld een vergunningsaanvraag loopt.

Vanuit dhr. Naam wordt aangegeven dat de Wijkraad in september/ oktober een nieuwsbrief verstuurd met de plannen voor de wijk Doornbos- Linie. Hierin zal ook Balienhoek worden opgenomen. Over de inhoud zal afstemming met Alwel plaatsvinden.

2. Rienks presentatie

Ruben en Ernest hebben de plannen zoals in de eerste twee sessies van de meedenkgroep besproken verder uitgewerkt in een initiatiefplan. Op verzoek van Gemeente Breda is er een initiatiefplan ingediend. Dit plan wordt met de meedenkgroep doorgenomen. Het betreft de eerder besproken analyse van de wijk, aangevuld met twee varianten die met de meedenkgroep zijn afgestemd.

Variant 1

De meedenkgroep heeft de voorkeur voor de variant met een open zijde aan de zuidwestzijde. Met parkeren langs de straat zodat er voldoende ruimte blijft voor verbindend groen. Dit gebouwwolume heeft de voorkeur vanwege een open gedeelte waardoor er minder schaduwwerking is op het noordelijke gelegen gebouw. Daarbij is er de mogelijkheid om het Praathuis te realiseren in of aan de tuin. Echter, om het groen meer te laten verbinden met de wijk heeft het de voorkeur om een gemeenschappelijke ruimte in de verbindende laagbouw van het totaalvolume te plaatsen. Er kan dan ook een terras worden gerealiseerd. Vanuit de meedenkgroep wordt aangegeven dat openheid voor de bewoners en bewoners uit de wijk van belang is.

Voor deze variant zijn ook de mogelijke appartementen ingetekend. Dit kunnen er in het huidige plan plusminus 130 zijn. Dit betreft dan typen van 50m2 met 1 slaapkamer en 70m2 met 2 slaapkamers en een derde variant die daar tussenin zit. Zo ontstaat er ook een mix van doelgroepen in het gebouw.

Vanuit de meedenkgroep wordt opgemerkt dat de woningen aan de noordkant geen zon op het balkon hebben. Mogelijk ook last hebben van geluidshinder van de straat en kou van buiten.

Reactie: Vanwege de nieuwbouwkwaliteit zullen de appartementen niet koud zijn. Eventueel kan een balkon gesloten worden gemaakt met een glazen wand als maatregel tegen verkeersgeluid.

Variant 2

Variant twee heeft minder woningen. In deze variant staat de gemeenschappelijke ruimte nog niet ingetekend, maar is wel een mogelijkheid. Bijvoorbeeld in de zuidwestelijke vleugel van het gebouw. Ook dit plan nemen we mee om het gesprek aan te gaan met Gemeente Breda.

Vraag: Kan een gemeente het plan afkeuren?

Antwoord: Vanuit Rienks wordt aangegeven dat het een sterk plan is met goede lijnen en rekening gehouden met bewoners en omwonenden. Maar Gemeente heeft de mogelijkheid om het plan af te keuren. Bij beide plannen is reeds rekening gehouden met de parkeernorm.

Ontwikkelproces

We werken volgens Design & Build. Vanuit een eerste plan zetten we een prijsvraag uit onder aannemers. Deze aannemers werken weer met een eigen architect die de plannen verder uitwerkt. De vorm en diverse uitgangspunten staan vast. Zo worden er bijvoorbeeld ook kwaliteitseisen mee gegeven. Het gebruik van materialen, groen en uitdagend tot afwisselend materiaalgebruik. Ook worden de partijen uitgedaagd circulaire materialen te verwerken in het plan. Hierbij zijn we op dit moment van standpunt dat we misschien niet gaan voor volledig houtbouw, maar we onderzoeken wel de mogelijkheden van hiernaar toe groeien. Verwachte start bouw is januari 2025. Verwachte oplevering is december 2026.

Het initiatiefplan is doorgenomen, maar wordt nog niet mee naar huis gegeven omdat we eerst nog het gesprek met Gemeente Breda willen aangaan.

3. Vervolg

Augustus 2022	Initiatiefplan ingediend bij Gemeente Breda.
September 2022	Alwel en Rienks in gesprek met Gemeente Breda
Oktober 2022	Nieuwsbrief met informatie en aankondiging inloopbijeenkomst.
1 november 2022	Inloopbijeenkomst in Balieweide om eerste plannen te presenteren aan omwonenden. Meedenkgroep presenteren aan omwonenden.
Oktober 2022	Wijkraad neemt informatie op in hun Wijkblad
Voorjaar 2023	Design & Build vraag wordt uitgezet

4. Rondvraag

- Hoeveel liften worden er gerealiseerd?
In beide varianten is rekening gehouden met 2 liften.
- Is er al een naam bekend voor de nieuwbouw?
Deze vraag zullen we op een later moment uitzetten.
- Kunnen er brievenbussen worden gerealiseerd waar het scharnier bij post uithalen aan de zijkant zit. Ja.

Volgende bijeenkomst:

We zijn in afwachting van een reactie van Gemeente Breda op het initiatiefplan. Na de inloopbijeenkomst voor omwonenden en reactie van gemeente Breda, zal de meedenkgroep samen komen.

VERSLAG BIJEENKOMST MEEDENKGROEP NIEUWBOUW BALIENHOEK

Datum: 2 oktober 2023
Locatie: Baliendijk 308

Aanwezigen meedenkgroep

Naam, bewoner Balienhoek
Naam, wijkraad Doornbos- Linie
Naam, bewoner Manhuisveld
Naam,, CHAB
Kevin van Elten, Gemeente Breda
Jaap Kleij, Gemeente Breda
Ruben Verkade, Rienks architecten
Ernest Pieters, Rienks architecten
Bas de Regt, vastgoedontwikkelaar Alwel
Claudia Meurs, sociaal projectleider Alwel

Verhinderd/ niet aanwezig:

Naam, bewoner Balienhoek
Naam, bewoner Balienhoek

1. Welkom en mededelingen

Kevin en Jaap nemen op uitnodiging van Alwel (eenmalig) deel aan de meedenkgroep.

2. Stand van zaken plan nieuwbouw Balienhoek

Samen met de meedenkgroep is een eerste plan voor Balienhoek opgesteld. Met dit plan is Alwel samen met Rienks het gesprek aangegaan met Gemeente Breda. Hierbij wordt vanuit meerdere afdelingen van Gemeente Breda gekeken naar het plan. Denk hierbij aan hoogte van het gebouw, parkeren, beeldkwaliteit, doelgroepen, etcetera. Het plan is door de gemeente in de basis positief ontvangen, maar wel met kanttekeningen.

Het eerste plan betrof een gebouw als scharnier van de wijk met een hoogteaccent als binnenkomer van de wijk. Vanuit gemeente is aangegeven dat de gebouwen langs de Baliendijk richting het winkelcentrum, gezien worden als 4 gebouwen die in een groenstructuur staan in het midden van de wijk. Bij nieuwbouw wordt gedacht aan een gebouw dat meer vrij staat in het groen, minder dicht op de straat, waarbij 30 meter als maximale bouwhoogte, te hoog is voor de locatie. Ook is parkeren langs de weg niet mogelijk, gezien de onveilige situaties die het kan brengen.

Rienks heeft daarop een gewijzigd plan opgesteld. Met een wisseling in bouwlagen. Bij de entree 9 bouwlagen, afgewisseld met 6 en 3 bouwlagen. Voor parkeren is gebruik gemaakt van de bestaande parkeerlocatie rond Balieweide. Dit terrein wordt dan heringericht, waarbij er meer ruimte komt voor voertuigen en toch ook meer groen (grastegels of andere zogenaamde half verharding).

Vraag: hoeveel parkeerplaatsen?

Uitgangspunt is 0,9 auto per woning in de sociale huur. Uitgangspunt is 40 extra woningen, dat vraagt 36 parkeerplaatsen extra.

In het gewijzigde plan is tevens 't Praathuis opgenomen en een fietsenberging.

Vraag: onder de grond parkeren mogelijk?

Voor sociale huur is dit een te dure oplossing om ruimte te geven aan parkeren.

Vraag: wat zijn de huurprijzen?

De huurprijzen zijn nog niet bekend. De bestaande woningen die worden teruggebouwd betreffen sociale huur. De huurprijs van de 40 extra woningen is ook nog niet bekend. Om voldoende

differentiatie in de wijk Doornbos te bieden zal dit vermoedelijk het middensegment worden met maximaal € 808.

Vorm: het betreft een Carre, met speelsheid in bouwvolumes. Het wordt geen platte rechte doos.

Komen er balkons? Ja, maar nog niet bekend hoe er invulling aan wordt gegeven.

Tip: biedt privacy door te spelen met ligging. Laat bewoners niet zelf aanpassingen doen door zelf afscheiding te plaatsen.

Openbaar gebied inzetten als een plek voor ontmoeting. Eventueel groen op de lagere daken. Bij alle woningen komt een berging, in de woning of op de begane grond.

Balieweide wordt ingezet als een multifunctionele plek voor de wijk. Ruimte voor ontmoeting.

Op dit moment ligt er stadsverwarming. Bij nieuwbouw worden ook andere mogelijkheden bekeken. Juist nieuwbouw is hiervoor geschikt.

Participatie

Een nieuwe maquette is in opmaak. Middels een inloophmoment bij Balieweide zal het nieuwe plan gepresenteerd worden aan geïnteresseerden.

Planning

Gewijzigd plan presenteren aan meedenkgroep

September 2023

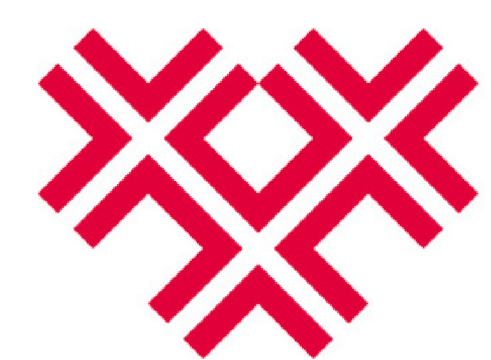
Inloophbijeenkomst

Oktober 2023

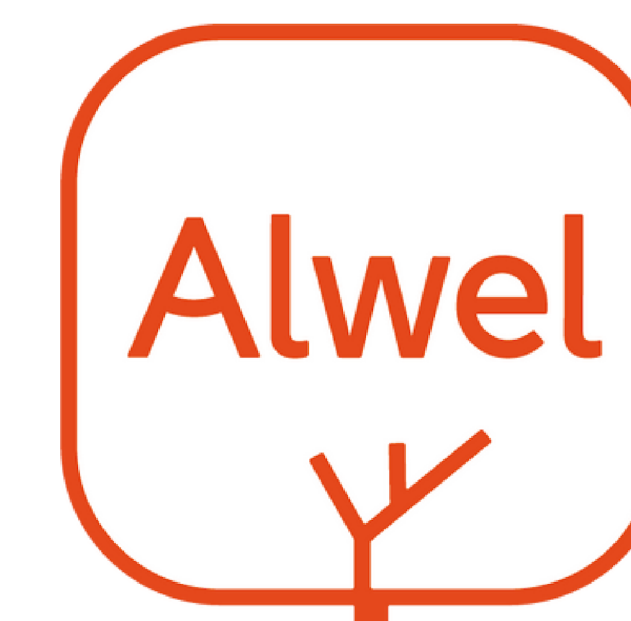
Omgevingsplan en bestemmingsplan procedure bedraagt ongeveer 1 jaar. Als vermoeden dat er voldoende draagvlak is, dan wordt het plan aanbesteed middels Design in Build. Start bouw duurt dan nog ongeveer 1,5 jaar. Sloop zal ongeveer begin 2025 zijn.

Volgende bijeenkomst:

De meedenkgroep zal op de hoogte gehouden worden bij de procedure die doorlopen wordt.



Gemeente Breda



Samen werken
aan wonen
en wijken



WELKOM

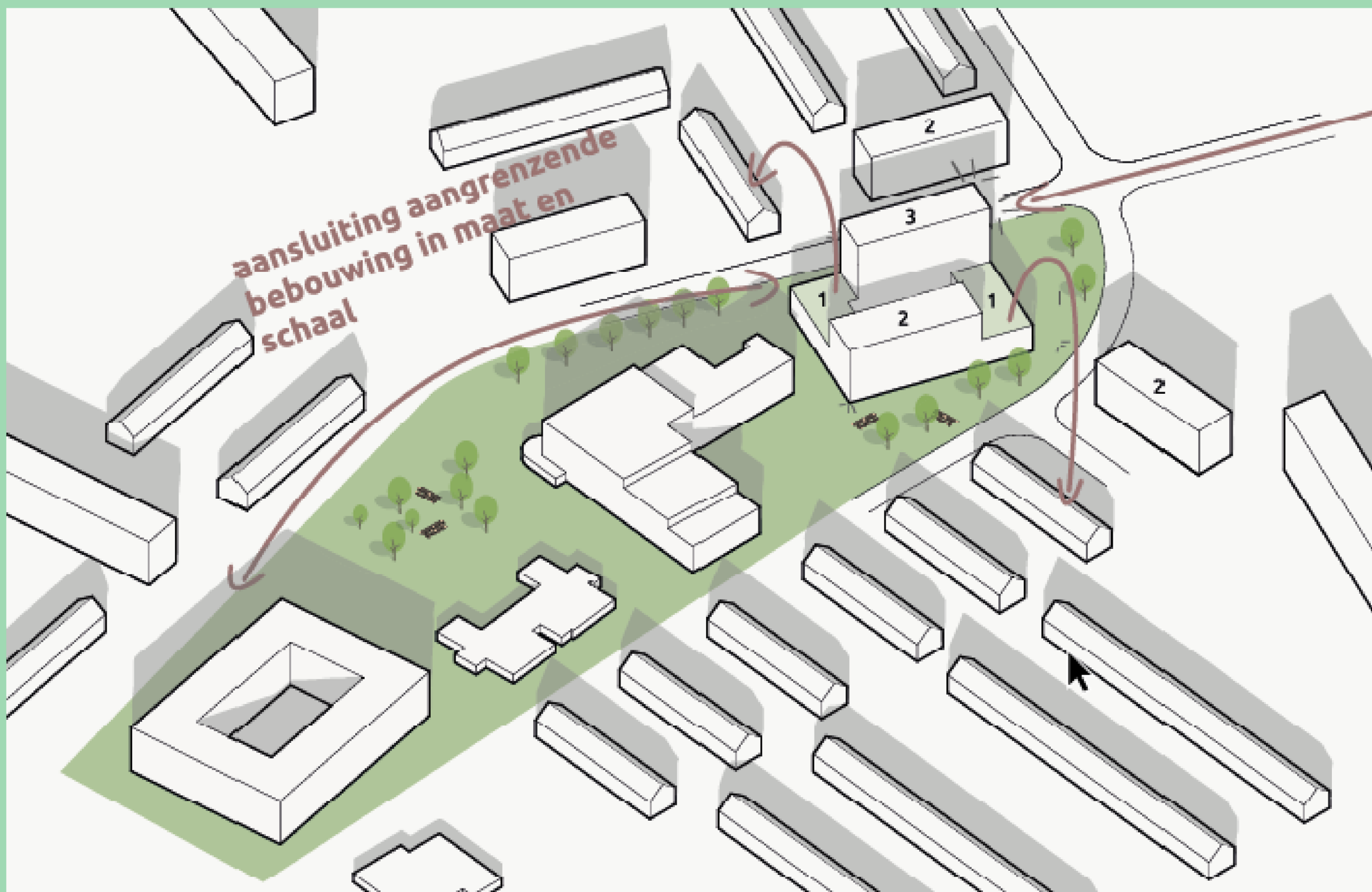
Inloopbijeenkomst over de
ontwikkeling Baliënhoeek

www.alwel.nl/balienhoeek

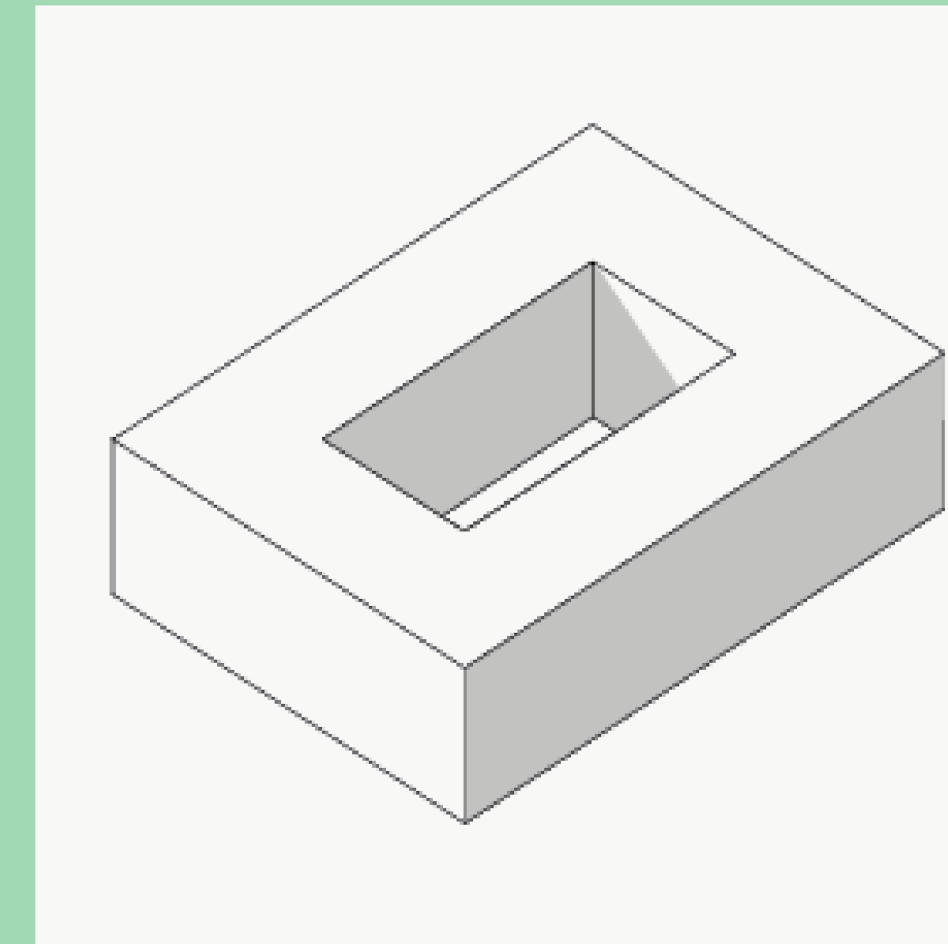
Stedenbouwkundige uitgangspunten



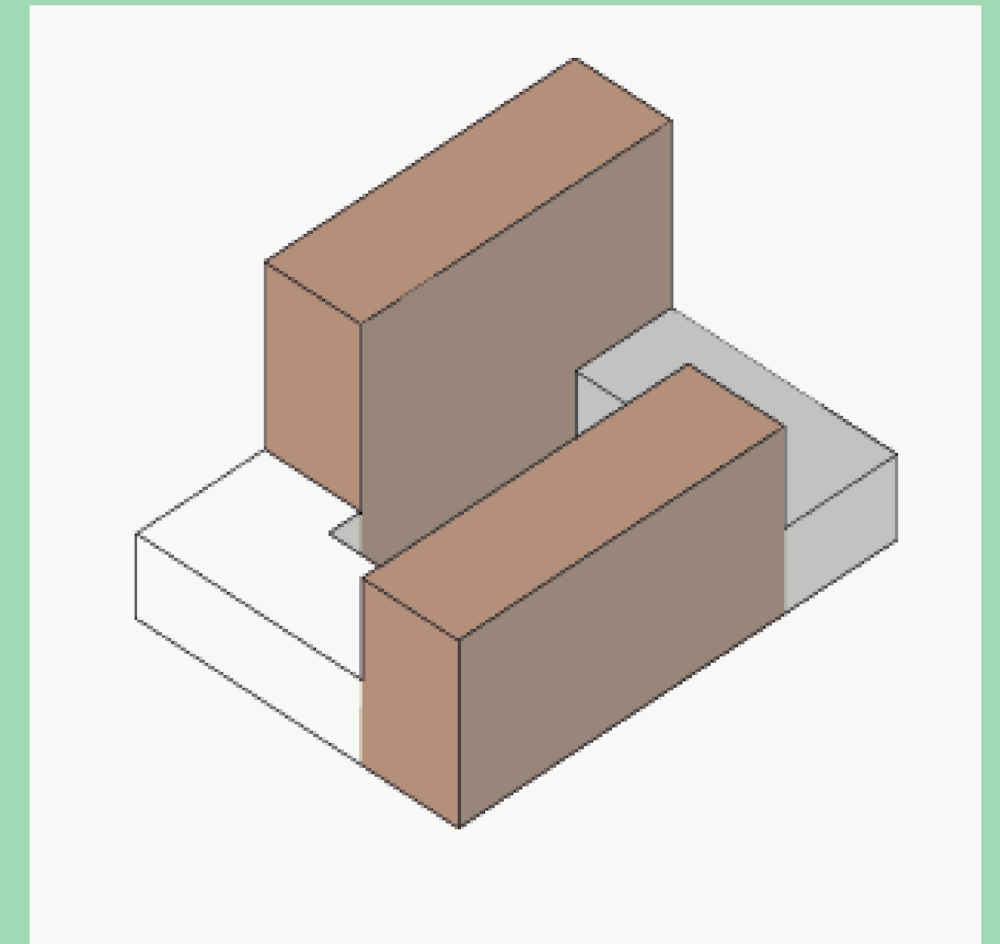
Gemeente Breda



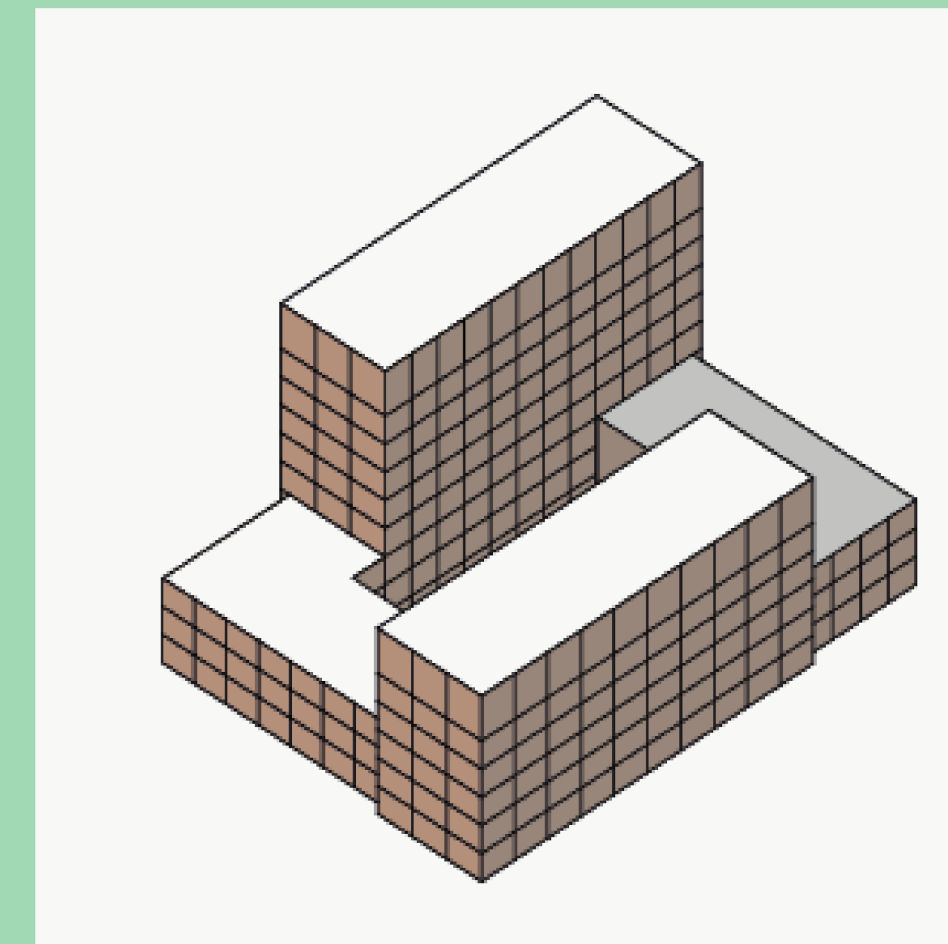
orthogonaal
volume



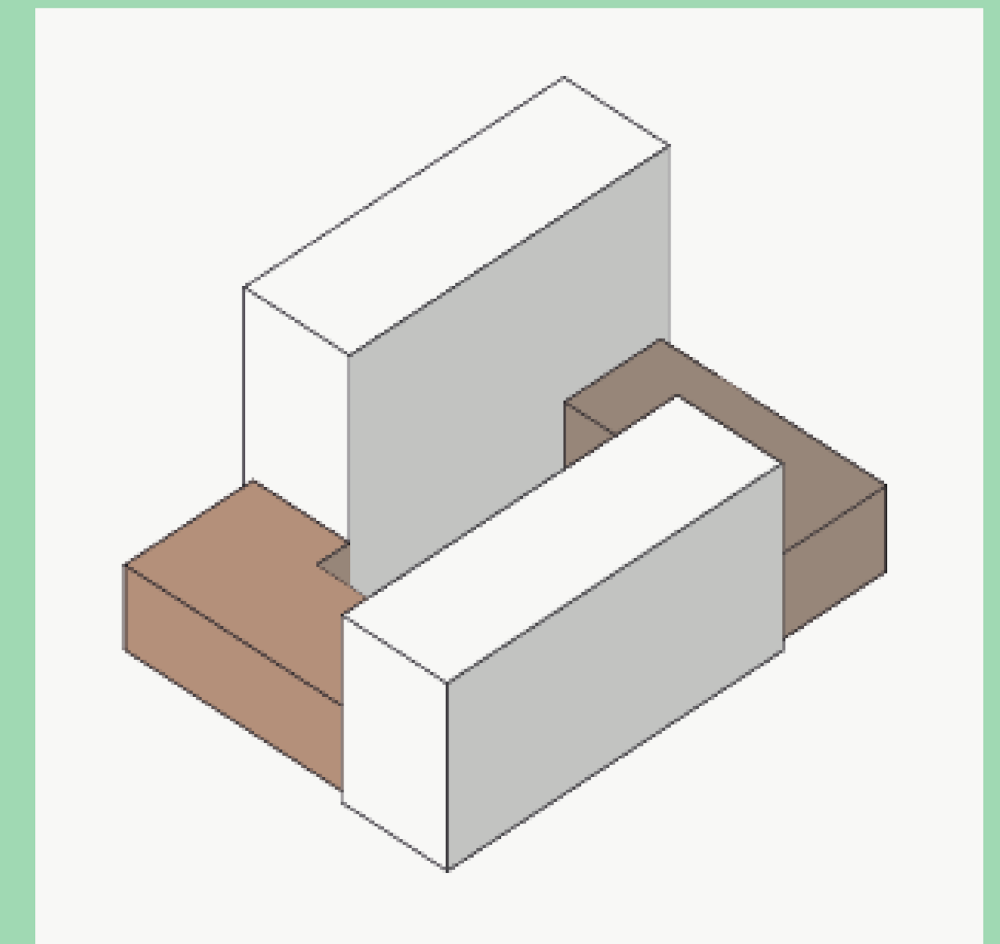
hoogte
accenten



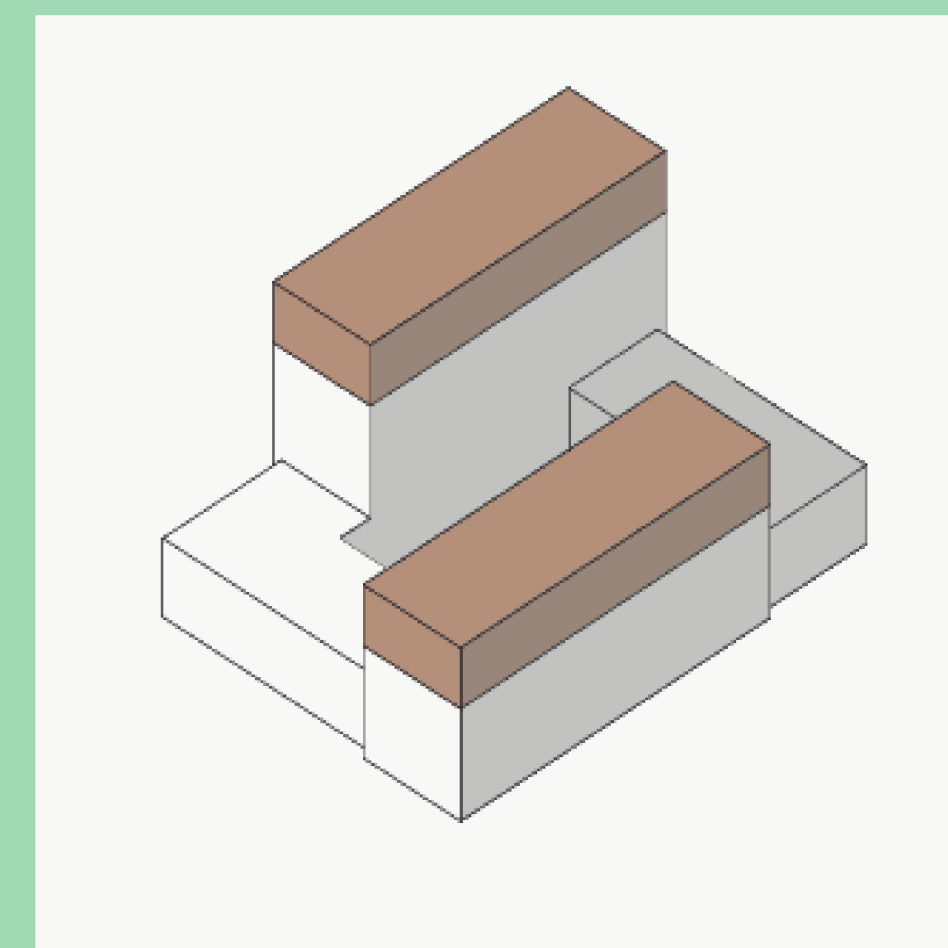
heldere
structuren



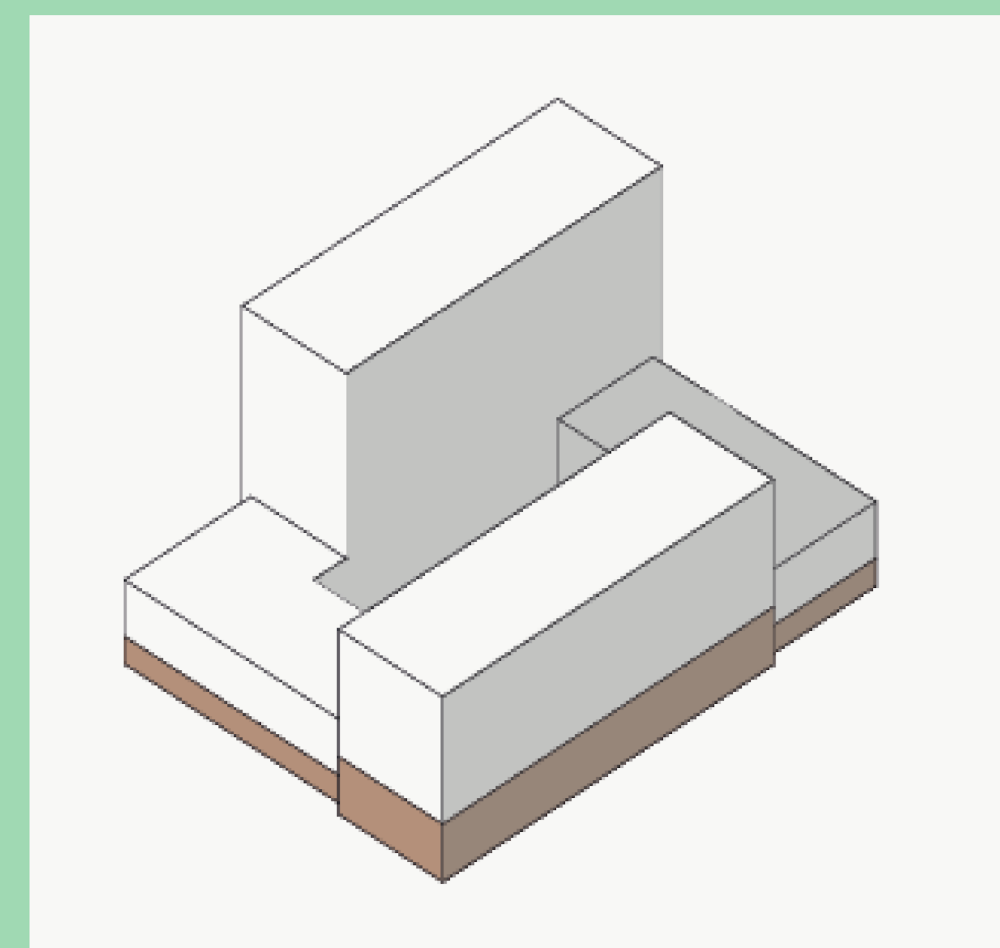
verspringende
volumes

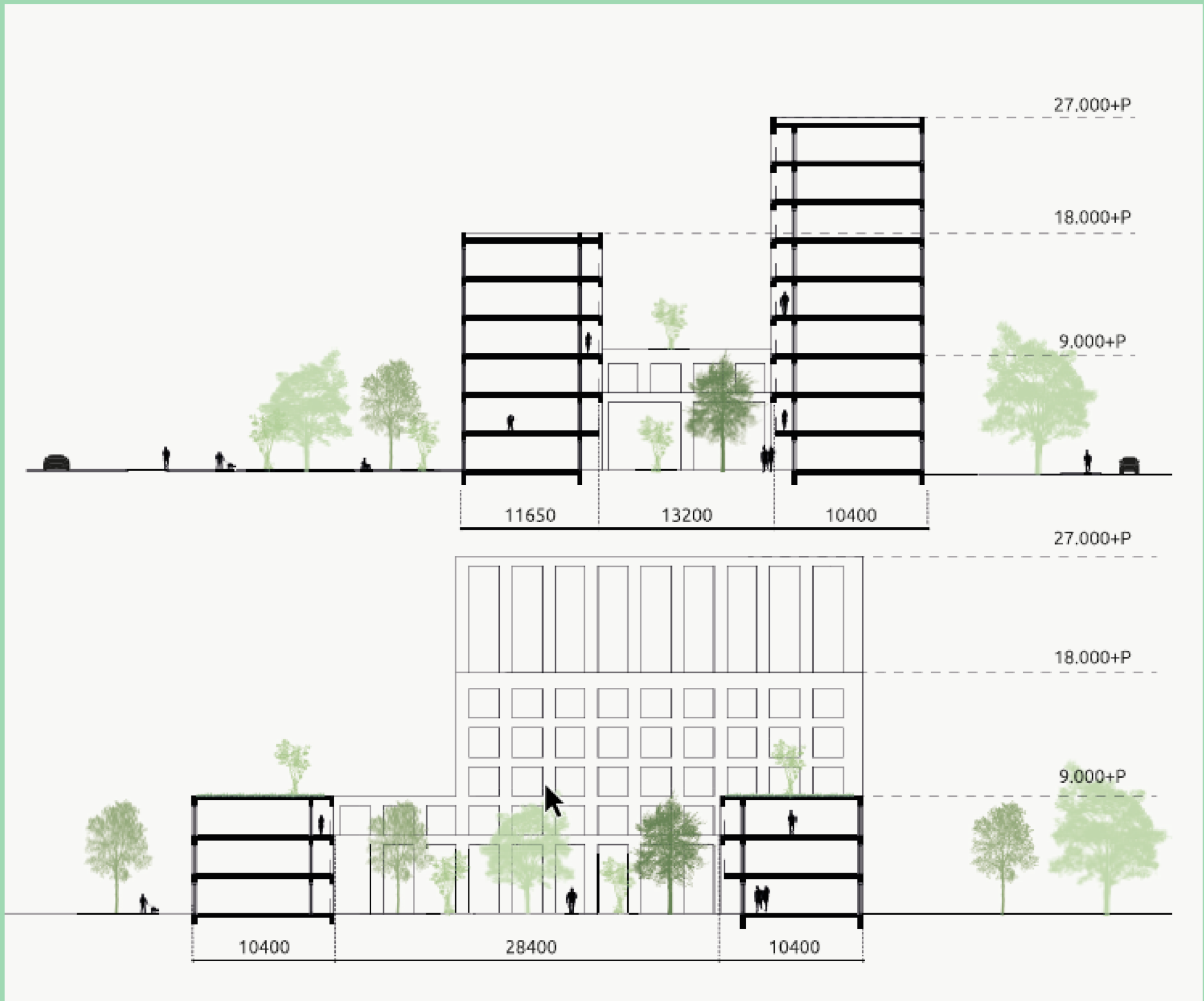


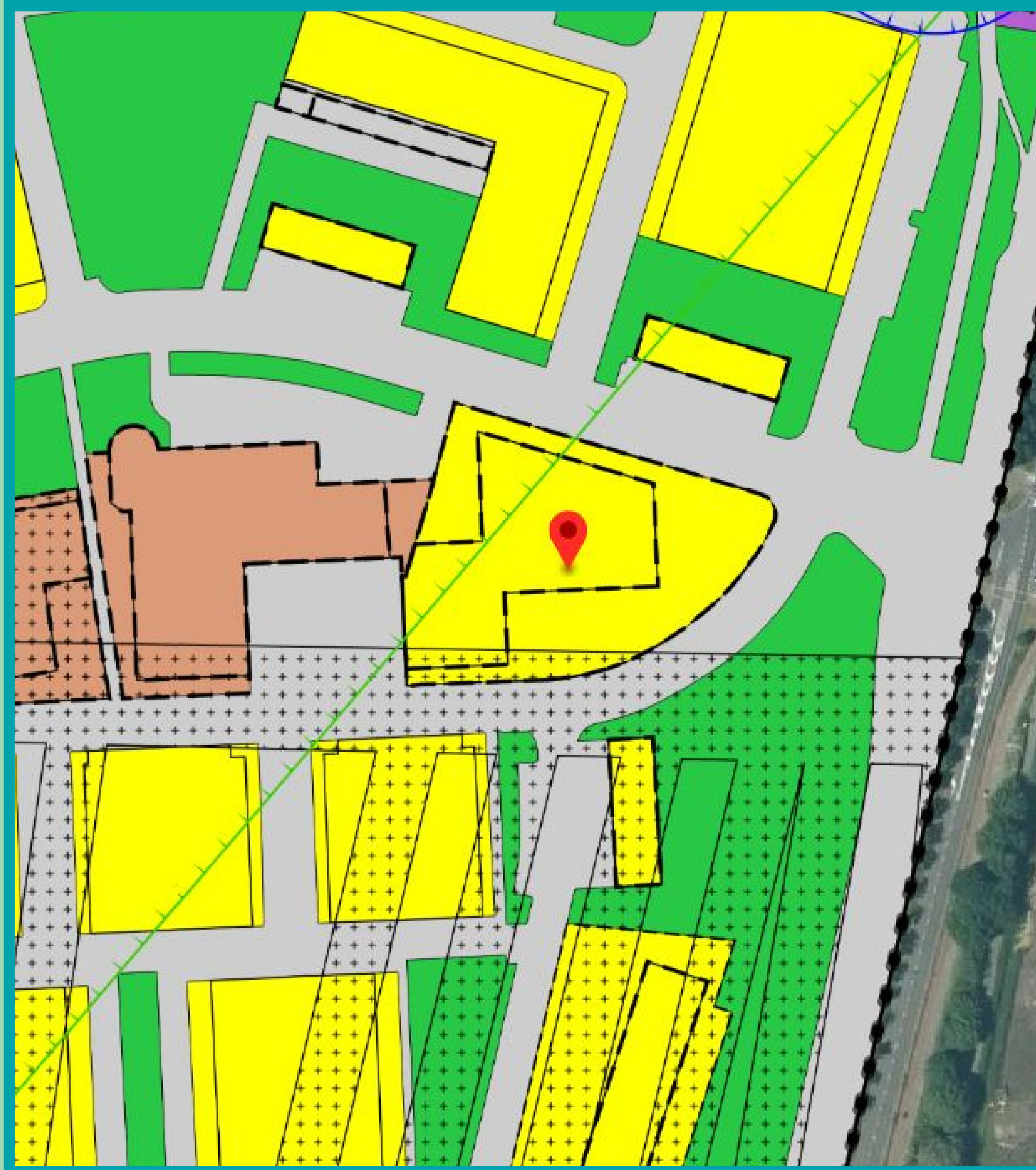
kroon



splint







Hoe kunt u reageren?

- Vanavond op deze bijeenkomst.
- Rechtstreeks contact opnemen met gemeente of Alwel.
- Tijdens de inloopbijeenkomst voor de planologische procedure (medio 2024).
- Zienswijzen indienen bij gemeenteraad.
- Beroep Raad van State na besluit gemeenteraad.

Design & Build

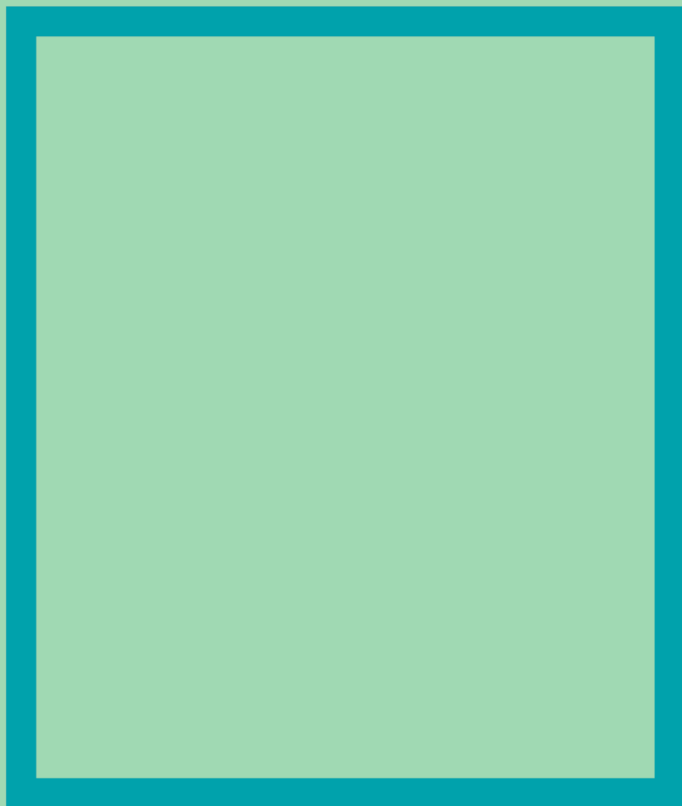
- Alwel gaat het project realiseren via "Design & Build": één opdracht aan architect en bouwer.
- Die aanbesteding start begin 2025/2026.
- Na opdrachtverlening start pas het werk aan een definitief ontwerp gebouw en buitenruimte.

Openbare ruimte

De gemeente en Alwel maken een ontwerp voor het parkeerterrein en het gebied tussen de gebouwen.



Deze planning is indicatief!



VERSLAG

INLOOPMOMENT NIEUWBOUW BALIENHOEK

Datum: 14 november 2023
Locatie: Balieweide

Bewoners die het moment bezocht hebben

Balieweide
Manhuisveld
CHAB
Zusterveld
Balienhoek



Let op: de heer Naam van Baliendijk [REDACTED] wilt graag alsnog deelnemen in de meedenkgroep.

OPGEHAALDE OPMERKINGEN EN VRAGEN

Parkeren

1. Er is nu al een parkeerprobleem in de wijk. Bij laagbouw soms 3 auto's. En sinds vergunning in Linie parkeren hier ook al bewoners uit andere wijken.
2. Mogelijkheid parkeren met een vergunning of slagboom bij Balieweide plaatsen
3. Waarom parkeren bij Balieweide
4. Kan de parkeerplaats van Balieweide groener
5. Komen er voldoende parkeerplaatsen
6. Voor Balieweide staan parkeerplaatsen ingetekend waar nu het afval wordt opgehaald
7. Voor Balieweide staan nu parkeerplaatsen ingetekend waar een vluchtweg zou zijn
8. Waarom niet ondergronds parkeren
9. Bewoners van Balieweide kijken dan nog meer uit op blik.

Groen

10. Komt er ook weer groen terug om Balienhoek
11. De wadi's trekken muggen aan

Maquette

12. Komt er een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw.
13. Hoeveel woningen komen er meer dan huidig

Planning

14. Hoe lang blijven de woningen van Balienhoek tijdelijk bewoond
15. Wanneer wordt er gesloopt
16. Wanneer worden de woningen verhuurd

Woonruimte verdeling

17. Komen de bewoners via Gapph in aanmerking voor vervangende woonruimte
18. Krijgen de bewoners van Gapph voorrang in de nieuwbouw van Balienhoek
19. Krijgen de bewoners van Balieweide voorrang voor Balienhoek
20. Waar kan ik me inschrijven om in aanmerking te komen voor een woning
21. Wat zijn de huurprijzen
22. Wat wordt de doelgroep van de woningen, met name qua leeftijd, want van jongeren verwachten de bewoners niet dat zij gebruik gaan maken van wijkcentrum en/ of praathuis.
23. Kijk wel uit met het extra praathuis voor concurrentie op je wijkcentrum. Beter is het om het wijkcentrum nog wat extra stimulans te geven.
24. Ik woon nu in Balieweide maar voel me nog te jong. Ik zou liever in de nieuwbouw van Balienhoek gaan wonen en daar gebruik maken van een ontmoetingsplek waar de leeftijd niet 75+ is.

Overig

25. Kunnen de bewoners van Gapph ook gebruik maken van het huidige 't Praathuis



Nieuwsbrief Baliënhoeek

april 2025

Er gebeurt veel rondom de plannen voor nieuwbouw van Baliënhoeek in uw buurt. In deze nieuwsbrief praten we u graag bij over de laatste ontwikkelingen. We vertellen waar we nu staan, welke stappen we al hebben gezet en wat u de komende tijd kunt verwachten. Zo blijft u goed op de hoogte van wat er speelt.

Ontwikkelvisie is goedgekeurd

Afgelopen zomer heeft het college van burgemeester en wethouders de ontwikkelvisie officieel goedgekeurd. Deze visie hebben wij de afgelopen jaren samen met de meedenkgroep opgesteld. Dat is een belangrijke mijlpaal.

Start van de bestemmingswijziging

Rond dezelfde tijd zijn we ook gestart met de wijziging van het bestemmingsplan. Dat heet nu officieel het omgevingsplan. Door de nieuwe Omgevingswet is er meer onderzoek nodig. Daarom kost deze stap wat extra tijd.

Planning omgevingsplan in de zomer

Samen met de gemeente werken we aan het nieuwe omgevingsplan. We hopen dit vóór de zomer te kunnen publiceren. Daarna ligt het plan zes weken ter inzage. In die periode kunt u reageren. De gemeente organiseert bij de publicatie ook een informatiebijeenkomst. Tijdens dit moment lichten we het plan toe en beantwoorden we graag uw vragen. U ontvangt op tijd een uitnodiging.

Gemeenteraad beslist in het najaar

Na de inspraakperiode stelt de gemeenteraad het omgevingsplan vast. Dat gebeurt in het najaar. Eventuele reacties uit de buurt nemen we dan mee. Daarna start Alwel met de aanbesteding. We zoeken dan een aannemer voor de sloop en de nieuwbouw.

Huidige bewoners blijven tot eind 2025

De mensen die nu nog in het gebouw wonen, kunnen daar in elk geval tot eind dit jaar blijven.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Claudia Meurs via 088- 255 20 00 of stuur een e-mail naar: balienhoek@alwel.nl



info@alwel.nl
088 255 2000
Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

alwel.nl



VERSLAG

Inloophmoment Omgevingsplan Balienhoek

Datum: 30 juni 2025
Locatie: Wijkcentrum Balieweide

Aanwezigen vanuit organisatie:

- Projectmanager en planjurist van Gemeente Breda
- Sociaal projectleider, projectontwikkelaar, sociaal beheerder en wijkconsulent van Alwel

Publicatie Omgevingsplan

30 juni 2025 werd een inloophmoment voor de buurtbewoners van het gebouw Balienhoek georganiseerd door Gemeente Breda in samenwerking met Wooncorporatie Alwel. Deze ronde van participatie werd met name vanuit de publicatie van het nieuwe omgevingsplan die de nieuwbouw mogelijk moet maken geïnitieerd. Tijdens het inloophmoment kwamen een twintigtal personen het wijkcentrum aan de Balieweide, dat naast het te slopen gebouw Balienhoek ligt, bezoeken voor informatie. De reacties waren in de basis gelijkwaardig aan hoe de mensen in de eerdere participatie momenten tegen de nieuwbouw plannen aan kijken. Hieronder benoemen we de belangrijkste punten die op de avond besproken zijn.

Vragen en opmerkingen (in cursief de beantwoording)

- **Groene plek op parkeerplaats aan de zuidzijde**
Een aantal bewoners gaf aan de groene plek op de zuidzijde van de parkeerplaats als een duidelijke meerwaarde te ervaren en het daarom jammer te vinden dat hier extra parkeerplaatsen komen. Er werd gevraagd of deze groene ruimte behouden kan blijven binnen het ontwerp, omdat het bijdraagt aan de leefbaarheid en uitstraling van de omgeving. *We hebben dit punt vanwege de stelligheid die enkele aanwezigen bewoners hierin hadden nogmaals overwogen. Echter, gekeken naar de natuurkwaliteit en esthetische waarde die juist rondom het nieuw te bouwen gebouw kan worden gerealiseerd. In samenhang met het feit dat optimalisatie van het huidige parkeerterrein slechts minimaal aan groenomgeving kost. En het feit dat juist een andere groep bewoners dit inzicht omarmt. Hebben we besloten hierin geen aanpassingen in het voorgenomen plan aan te brengen. De totale kwaliteit van de groenomgeving voor Balieweide en Balienhoek samen is op deze manier het best geborgd.*
- **Gebrek aan concreetheid in plannen**
Verschillende bewoners spraken hun teleurstelling uit over het feit dat de plannen nog niet concreter zijn en er nog geen ontwerp is. *Op zich is dat een begrijpelijke opmerking. Feit is nu eenmaal dat allereerst de planologisch/juridische voorwaarden geschapen moeten worden alvorens Alwel haar zogenaamd Design & Build uitvraag kan vervolgen. Die uitvraag zal de verlangde concreetheid in de plannen gaan brengen.*
- **Zorgen over overlast door parkeerplaatsen voor appartementen (noordzijde)**
Er werden vragen gesteld over mogelijke overlast (zoals geluid en uitzicht vanuit binnengalerij) die kan ontstaan door de geplande parkeerplaatsen voor de appartementen aan de noordzijde van Balieweide. *Dit onderwerp is onderdeel van de onderzoeken (als bijlage bij het omgevingsplan) geweest waaruit bleek dat de gevolgen zeer te overzien zijn. Met name vanuit het feit dat in de huidige situatie al dagelijks auto's op die locatie op de parkeerplaats staan, en het hier om een parkeersituatie gaat die slechts geoptimaliseerd wordt.*
- **Toekomst van huidige bewoners Balienhoek**
Meerdere bewoners die momenteel via Gapph anti-kraak in de Balienhoek wonen, vroegen zich af hoelang zij nog in hun woning kunnen blijven. In een app-groep onder de bewoners zouden meerdere termijnen genoemd zijn. *Alwel is continu in gesprek met de tijdelijk beheerder die voor Alwel de tijdelijke verhuur beheert. Het is telkens afhankelijk van de verdere planvorming tot wanneer de laatste verhuur kan duren. Het is met name nog te vroeg om het gebouw leeg te laten staan aangezien dat ook aan tijdelijke woonruimte kost. Alwel heeft met Gapph afgestemd dat ze de bewoners duidelijkere informatie geven.*
- **Vragen over de openbare ruimte**
Er kwamen meerdere opmerkingen over het onderhoud van de openbare ruimte, zoals:
 - Het maaien van grasvelden

- Overlast door ratten in de hele omgeving
- Problemen met wateroverlast bij hevige regenval

Dit heeft niet met het voorliggende plan te maken maar meer algemeen. Aanwezigen zijn gewezen op de mogelijkheid tot het melden van dergelijke zaken bij de gemeente.

- **Voldoende parkeergelegenheid**

Er werd meerdere keren gevraagd of er voldoende parkeerplaatsen komen voor bewoners en bezoekers. En zorgen over invoering betaald parkeren en parkeren voor vrijwilligers.

Met de huidige planopzet hebben we geheel conform de parkeernota van Gemeente Breda voorzien in de noodzakelijk parkeerplaatsen. Het is natuurlijk ook allereerst een sloop van 58 woningen alvorens maximaal 106 woningen terug komen. Dat heeft in zich dat de twee aanwezige parkeerterreinen al voorzagen in parkeren voor het huidige gebouw. Er dient dan ook enkel in de parkeerbehoefte van de extra toe te voegen woningen te worden voorzien. Dit wordt bereikt door beide bestaande parkeerterreinen te optimaliseren en de benodigde 38 extra parkeerplaatsen toe te voegen