

PARTICIPATIEPLAN & -NIVEAU

Het werken binnen bestaande buurten vergt een zorgvuldig proces met haar bewoners om veranderingen mogelijk te maken. Het betreft immers buurten waar mensen vaak al lang wonen en om goed te begrijpen waar behoeften, maar ook zorgen van buurtbewoners zitten is voor deze opgave een uitgebreid participatieplan opgesteld voor zowel huurders en eigenaren van woningen die binnen het onderzoeksgebied liggen als omwonenden.

De eerste stap die gezet is om tot dit participatieplan te komen is de inzet van een straatfotograaf. Door foto's te maken van buurtbewoners en daarmee ook het gesprek aan te gaan is een eerste verkenning van de buurt gemaakt. Vervolgens is tijdens het inloopspreekuur van de

buurtprofessionals de planvorming doorgenomen en het voorgestelde proces besproken. Met de gemeente is het uiteindelijke participatieplan behandeld. Het vastgestelde doel van participatie voor dit project is dat bewoners de mogelijkheid krijgen om te adviseren over de ontwikkeling (niveau A2).

We hebben hierbij gebruik gemaakt van onder andere informatiemarkten en deur-aan-deur gesprekken. Hier hebben buurtbewoners aan kunnen geven wat zij op dit moment goed en minder goed aan hun buurt vinden en wat zij belangrijk vinden bij een eventuele herontwikkeling. Deze input heeft een vrij grote invloed gehad op de uitwerking van het planvoorstel. Op onderdelen waarbij de

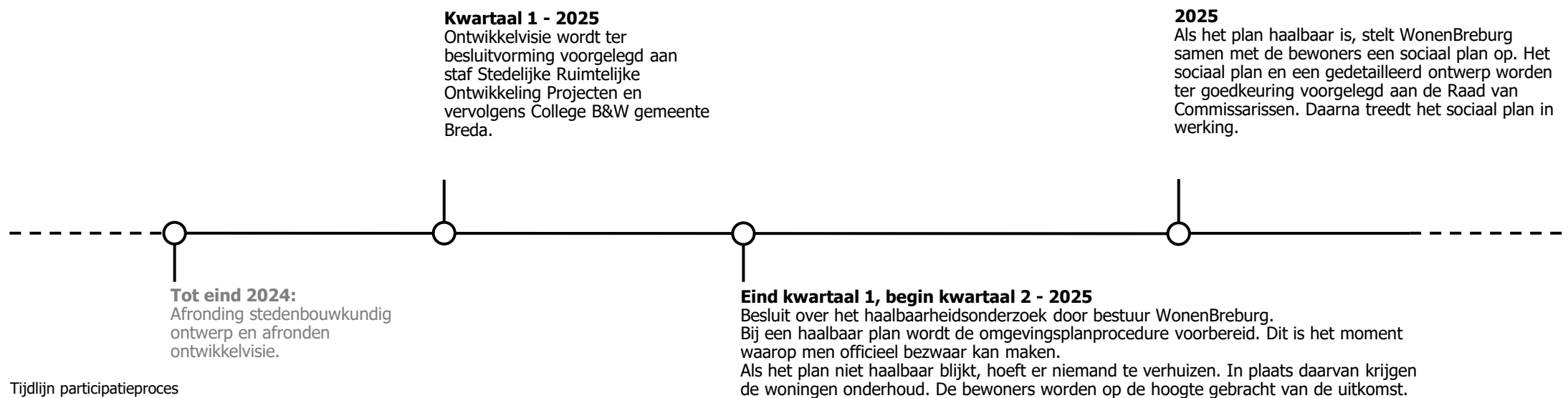
input van buurtbewoners niet is gebruikt is dat gemotiveerd en teruggekoppeld aan buurtbewoners.

Evengoed blijft het ingrijpende ontwikkeling waarbij op voorhand niet iedereen tevreden is te krijgen. Desondanks is er vanuit de buurt over het algemeen positief gereageerd op het proces en hetgeen er met hun input is gedaan.



Tijdslijn participatieproces





Tijdslijn participatieproces



BELANGHEBBENDEN

De ontwikkelende partijen hebben in overleg met gemeente Breda het invloedsgebied van de nieuwbouwplannen vastgesteld. Binnen dit aangewezen gebied vallen huishoudens die direct te maken krijgen met het initiatief. In totaal gaat het om circa 300 adressen die in de afbeelding zijn weergegeven.

Binnen dit invloedsgebied bevinden zich de volgende stakeholders:

Omwonenden Epelenberg;

Hermelijn;

Achternvang;

Uitvang;

Bijvang;

Voorvang;

Wooncomplex Voorvang;

Wooncomplex Heusdenhoutsestraat 5;

Gastakker (Heusdenhout).

De Wijkraad en de lokale groen-belanghebbende vereniging zijn hierbij gelijktijdig betrokken.

De beoogde participatieaanpak en belangrijkste stakeholders zijn met buurtprofessionals besproken tijdens het inloopspreekuur op 17 april 2024.



Adressen meegenomen in het participatieproces. bron: KAW

OMGEVINGSDIALOOG

16 april 2024 - Informatiebijeenkomst voor bewoners van de woningen in het onderzoeksgebied. Hierbij waren bijna alle huurders en particuliere eigenaren aanwezig.

Aan de hand van een presentatie kregen bewoners een toelichting waarom juist hun woning in het onderzoeksgebied ligt en hoe zich dat verhoudt tot de woonopgave voor de gemeente Breda. Er waren veel praktische vragen over het vervolgproces en deze werden voor zover het kan beantwoord. Daarnaast was er enerzijds onbegrip voor de mogelijke ontwikkeling, maar er waren ook bewoners die er wel begrip voor hebben. Er werd de mogelijkheid geboden om in 1 op 1 gesprekken hier verder over door te praten.

7 & 8 mei 2024 - Deur-aan-deur gesprekken.

Direct omwonenden kregen een uitnodiging overhandigd voor de informatiemarkt op 21 mei en er werd waar mogelijk een praatje gemaakt met buurtbewoners. Het gaf een algemeen beeld dat mensen hier wel prettig wonen, maar we kregen ook signalen dat de buurt ook wel wat achteruit aan het gaan is op het gebied van veiligheid, overlast en sociale samenhang.

21 mei 2024 - Informatiemarkt voor de buurtbewoners. Circa 40 aanwezigen.

Tijdens deze informatiemarkt werden buurtbewoners aan de hand van panelen meegenomen in de stappen van de planvorming. Er

werd gekeken naar de buurt in het verleden; wat was er vroeger, hoe is de buurt ontstaan. Vervolgens werd er gekeken naar het heden; hoe is het nu, wat is er goed en wat is er minder goed. Welke kansen voor verbetering zijn er en voor welke opgaven staat de gemeente Breda. Tot slot werd de toekomst besproken; hoe zou het op deze plek eruit kunnen komen zien? Is er ruimte voor andere manieren van wonen en kan de kwaliteit van de groenstrook ingezet worden om fijn aan te wonen. Er kwamen diverse reacties op het voorgestelde woongebouw tegenover de bestaande hoogbouw aan de Voorvang. Deze is in de verdere planuitwerking aangepast en komen te vervallen.

Ook werd er gevraagd welke onderwerpen bewoners belangrijk vinden (uitstraling, sociaal, duurzaamheid, betaalbaarheid, groen, mobiliteit, gezondheid, veiligheid). Hieruit kwam duidelijk naar voren dat bewoners groen en veiligheid erg belangrijk vinden. Deze onderwerpen hebben in het vervolg een belangrijke positie ingenomen. Bij groen vooral in de vorm van zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen en het verder vergroenen van de buurt. Bij veiligheid vooral sociale veiligheid in de vorm van zicht richting de groenstrook en verkeersveiligheid van het wandelpad en de Epelenberg. De Epelenberg valt buiten het projectgebied, maar de gemeente is hierover geïnformeerd.



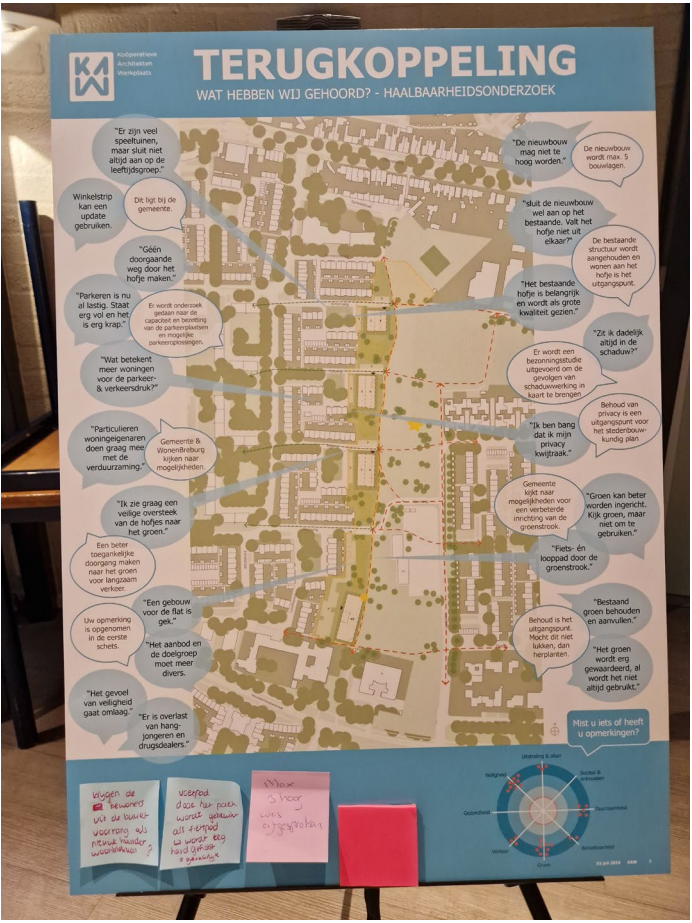
Paneel 'toekomst' met daarop reacties van omwonenden

3 juli 2024 - Informatiemarkt voor de buurtbewoners. Circa 55 aanwezigen.

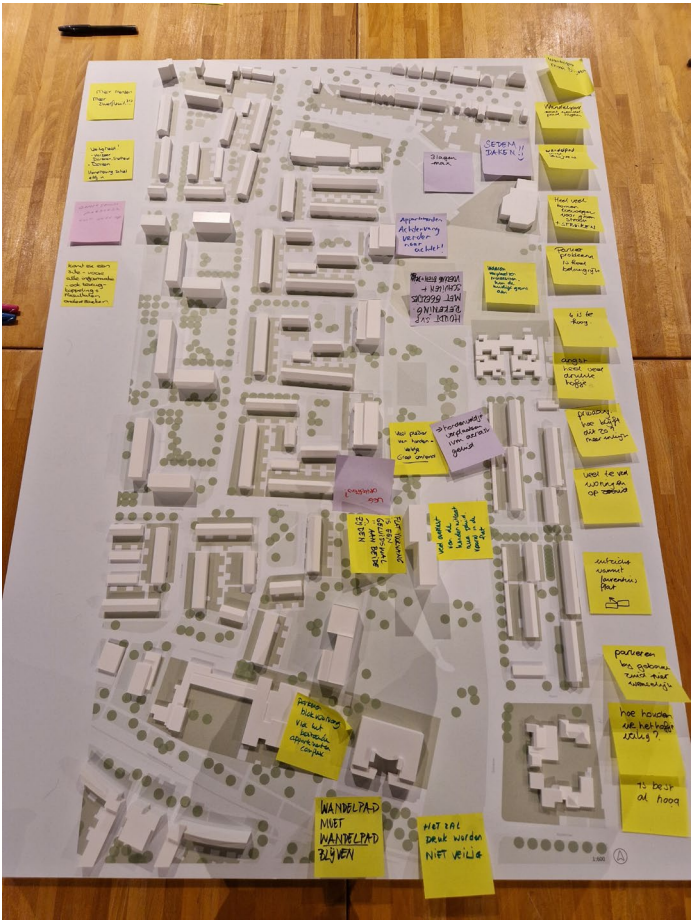
Tijdens deze informatiemarkt hebben we teruggekoppeld wat eerder is opgehaald. Daarnaast is er een eerste doorkijk gepresenteerd van een mogelijke invulling op de projectlocaties aan de hand van tekeningen en een maquette. Hierbij zijn woningtypen en aantallen gepresenteerd en een suggestie voor hoogte van de bebouwing. Bewoners gaven aan de ze de indeling van de appartementen en de gebouwen wel goed vonden, mits er rekening gehouden wordt met privacy van naastgelegen woningen. Dit is opgelost door de appartementen aan de hofjes van loggia's te voorzien.

Aan de hand van referentiebeelden is er met bewoners gesproken over wat zij aansprekend vinden en passend als nieuwe invulling op de ontwikkellocaties. Over het algemeen vinden bewoners het belangrijk dat de nieuwe invulling passend is binnen het geheel, dus geen gebouw dat er heel anders uit ziet. Dat zit hem voor bewoners in materiaalgebruik en de kapvorm. Deze input is ter harte genomen in de verdere uitwerking.

De gemeente Breda heeft deze avond ook informatie bij buurtbewoners opgehaald over de groenstrook - welke gebruikt kan worden bij het verbeteren van de huidige groenzone.



Paneel 'terugkoppeling' met daarop reacties van omwonenden



Maquette met daarop reacties van omwonenden

13 november 2024 - Informatiebijeenkomst voor de buurtbewoners. Circa 45 aanwezigen.

Op verzoek van de buurt is er aan het begin van de informatiemarkt een plenaire presentatie gegeven over het concept stedenbouwkundig plan. Hierdoor krijgt iedereen hetzelfde aan informatie tot zich en zijn ook de vragen en antwoorden voor iedereen te volgen.

De presentatie omvatte een uiteenzetting van de aanleiding tot de concrete invulling van het voorstel. Hierbij is ook toegelicht welke stappen er zijn doorlopen, welke input er is opgehaald en wat daar mee is gedaan. Alle vier de locaties worden vervolgens verder besproken.

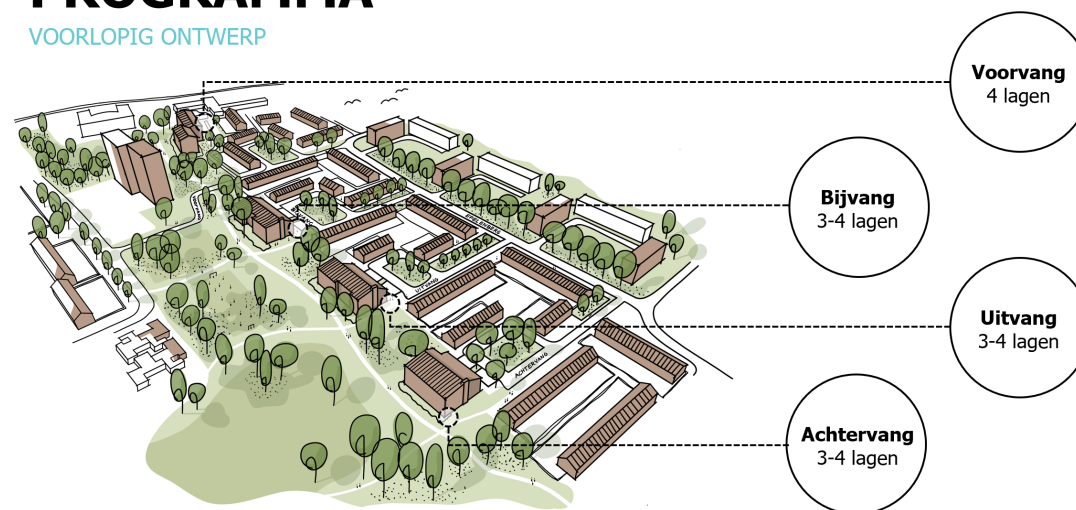
Hoewel er na dit doorlopen proces nog steeds bewoners zijn die geen voorstander van de hele ontwikkeling zijn, heeft het merendeel constructief meegedacht. Voor zover het binnen de invloedssfeer van deze opgave ligt, zijn de meeste opmerkingen en suggesties ter harte genomen bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingsvisie.

- De parkeeroplossingen aan de toegangsweg en binnen het hofje zorgt voor een betere verdeling van de parkeerdruk;
- De gebouwwormen maakt het mogelijk dat er zo veel mogelijk bomen behouden kunnen worden;
- De kapvorm en voorgestelde materiaalgebruik zorgt voor een passend invulling;
- De ontwikkeling draagt bij aan het opknappen van het hofje;
- Het wandelpad wordt vernieuwd, verbreedt en er komt ruimte voor fietsers. Hierover wordt wisselend gedacht. Sommige bewoners willen juist geen fietsers en scooters door het park i.v.m. geluidsoverlast;
- Het gedeelte van de Voorvang dat door de groenstrook loopt laten vervallen of vervangen voor halfverharding. Hierover wordt verschillend gedacht door de bewoners.
- Buitenruimtes worden zo vormgegeven dat ze geen inbreuk leveren op privacy;



PROGRAMMA

VOORLOPIG ONTWERP



101 woningen in totaal

13 november 2024 | Brabantpark: Achtervang, Uitvang, Bijvang & Voorvang

Toelichtende slide uit bewonerspresentatie



OMGEVINGSDIALOOG

IN GESPREK MET...

BreedSaam

BreedSaam is verantwoordelijk voor de realisatie en instandhouding van het onderwijsvastgoed van het primair en speciaal onderwijs in Breda. Op 28 januari 2025 heeft er afstemming plaats gevonden tussen de initiatiefnemers en de gemeente Breda met de vastgoedmanager van BreedSaam. Daarbij is aangegeven dat men voornemens is om de huidige drie locaties van Breda College, welke gelegen zijn ten zuiden van het plangebied, samen te voegen op de locatie aan de Landheining. Daarbij wordt gedacht aan een tweelaags gebouw in combinatie met een gymzaal, waarmee de beoogde ontwikkeling groter wordt dan de huidige bouwmassa aan de Landheining. De voorgenomen ontwikkeling biedt mogelijkheden om te verkennen of het meest zuidelijke blok ontsloten kan worden via het perceel van de huidige schoollocatie en of er een optimalisatie gevonden kan worden in relatie tot het aantal benodigde parkeerplaatsen (al dan niet met toepassing van dubbelgebruik). Daarnaast acht de gemeente een hoger volume vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar op deze locatie, waardoor mogelijk ruimte ontstaat voor het toevoegen van extra woningen. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om te onderzoeken of de verouderde gymzaal gelegen aan de Landheining (welke eigendom is van de gemeente) mogelijk ook meegenomen kan worden in de beoogde herontwikkeling. Afgesproken is dat er na vaststelling van de ontwikkelingsvisie een ontwerpssessie wordt

ingepland met BreedSaam, de gemeente Breda, Maas Jacobs Vastgoed en WonenBreda en de betrokken ontwerpers.

Natuurplein in de Baronie

Natuurplein de Baronie is een samenwerking tussen natuur- en milieuverenigingen in de regio de Baronie van Breda. Op 3 februari 2025 heeft er afstemming plaats gevonden tussen de initiatiefnemers en de gemeente Breda met een vertegenwoordiger namens Natuurplein de Baronie. Daarbij is door hen aangegeven dat de groenstrook op dit moment weinig kwaliteit heeft en daar ruimte voor verbetering ligt. De voorkeur gaat uit naar het investeren in kwalitatief groen in plaats van het verlies aan m2 groen volledig te compenseren. Het plangebied ligt ook in het leefgebied van de mussen, zij hebben struiken nodig in hun leefomgeving. Het toevoegen van robuuste struiken (liefst groenblijvend en van voldoende maat) en kruidenrijk grasland ziet men als een positieve ontwikkeling, welke ten goede komt aan de biodiversiteit in het gebied. Er dient tevens aandacht besteed te worden aan natuur inclusief bouwen en het tijdig nemen van mitigerende maatregelen n.a.v. de uitgevoerde quickscan flora en fauna. Afgesproken is dat bovenstaande opmerkingen als ontwerpuitgangspunt aan de nog te selecteren landschapontwerper worden meegegeven en dat partijen opnieuw in overleg treden wanneer er een schetsontwerp ligt van het inrichtingsplan.