



Participatieplan Zuid Wieringen

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Participatieplan	4
2.1.	Kaderstelling.....	4
2.2.	Participatieniveau	4
2.3.	Proces en communicatiemiddelen	4
2.4.	Kernwaarden participatie.....	5
2.5.	Belanghebbenden	6

1. Inleiding

Voor u ligt bij het participatieplan voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Tilburgseweg, Urkstraat, Wieringsestraat en Moleneindstraat in Breda, namelijk “Zuid Wieringen”. Dit plan is opgesteld door de Ontwikkelcombinatie Van Agtmaal – Maas Jacobs BV, in nauwe samenwerking met de gemeente Breda.



Figuur 1: Plangebied Zuid Wieringen

Het doel van dit participatieplan is om de lokale gemeenschap te betrekken bij de ontwikkeling van deze locatie, zodat de uiteindelijke plannen een weerspiegeling zijn van de behoeften, wensen en ideeën van zowel de huidige als toekomstige buurtbewoners.

Het plan Zuid Wieringen biedt een unieke kans om een nieuw woongebied te creëren in een stadswijk die zich kenmerkt door een mix van wonen en bedrijvigheid. De herontwikkeling van dit gebied is een belangrijke stap in de transformatie van een industriële zone naar een aantrekkelijk woonmilieu, waarbij groen en leefbaarheid centraal staan. Dit project maakt deel uit van een bredere visie voor de wijk Moleneind, waarin eerdere ontwikkelingen zoals De Driesprong, de Tuinen van Genta en het Hero-terrein al hebben bijgedragen aan de verbetering van de leefomgeving. Deze plannen zijn al in uitvoering of zelfs voltooid, met verschillende participatiebijeekkomsten die zijn georganiseerd. Dit zijn de eerste stappen om draagvlak te creëren voor woningbouw in de directe omgeving van het plan Zuid Wieringen.

Dit participatieplan beschrijft de verschillende stappen van het participatieproces, van de initiële inventarisatie van wensen en zorgen tot de uiteindelijke besluitvorming en uitwerking van de plannen. Het plan is gebaseerd op de participatieleidraad van de gemeente Breda, die vier verschillende niveaus van participatie omschrijft. Daarnaast omvat het participatieproces een doorlopend traject dat gedurende de hele ontwikkelingsperiode zal worden aangepast en bijgestuurd op basis van de feedback en input van de belanghebbenden. Via diverse communicatiemiddelen, zoals een nieuwsbrief en een informatiebijeekkomst, zullen wij de belanghebbenden op de hoogte houden van de voortgang. Op deze manier zullen zij geïnformeerd zijn over de plannen.

Graag enthousiasmeren wij de belanghebbenden over het plan, om te komen tot een uitkomst dat past bij iedereen. *Samen maken we fijne woongebieden in Breda.*

2. Participatieplan

In het kader van het woningbouwplan voor Zuid Wieringen volgen we de richtlijnen uit de participatieleidraad van de gemeente Breda. Dit document biedt een methode om belanghebbenden bij het project te betrekken.

Het eindresultaat wordt vastgelegd in een eindverslag, dat na afronding van het participatietraject wordt opgesteld. Hierin worden de bevindingen van het participatietraject beschreven.

2.1. Kaderstelling

Voor de ontwikkeling van het woningbouwplan voor Zuid Wieringen moeten diverse kaders in acht worden genomen. De specifieke kaders zullen worden opgenomen in het participatieverslag en zijn op dat moment van toepassing. Hierdoor kunnen sommige zaken al vastliggen. Denk hierbij aan beleidskaders van de gemeente, de provincie, het waterschap of het Rijk, zoals de omgevingsvisie, richtlijnen voor betaalbare woningen, de beleidsregels Groen en Water. Ook de woningdifferentiatie is vastgesteld op basis van de woningen in het naastgelegen plan Heiveldhoef. Deze afspraken liggen reeds vast, waardoor Zuid Wieringen hieraan moet voldoen en er weinig ruimte is voor afwijkingen.

2.2. Participatieniveau

Volgens de participatieleidraad van de gemeente Breda worden er diverse niveaus beschreven. Het participatieniveau van Zuid Wieringen richt zich op de volgende niveaus:

- **Niveau 2: Adviseren**

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbende om mee te denken over het initiatief. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, bespreekt de initiatiefnemer waarom hij/ zij dit niet doet.

Dit betekent dat informatie wordt verstrekt aan de belanghebbenden van het project, zoals omwonenden en nabijgelegen bedrijven. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden dat de belanghebbenden hun mening kunnen geven op de getoonde informatie.

Er is gekozen voor dit participatieniveau omdat het plan Zuid Wieringen deel uitmaakt van een grotere ontwikkeling waarbij al meerdere initiatieven in de directe omgeving zijn gerealiseerd (Driesprong, de Tuinen van Genta, Hero-terrein). Dat er ook op deze locatie woningen zullen worden gebouwd, is dan ook logisch en samenhangend vervolg. . Bovendien brengt het plan geen ingrijpende veranderingen met zich mee ten opzichte van wat er al in de wijk aanwezig is, zoals hoogbouw in vergelijking met de bestaande grondgebonden woningen. Zuid Wieringen sluit juist aan op de huidige structuur en architectuur van de wijk. Tot slot is dit niveau gekozen omdat veel randvoorwaarden al vastliggen. Denk hierbij aan het voldoen aan de parkeernota, de woningdifferentiatie die in samenhang is vastgesteld met de naastgelegen ontwikkeling Heiveldhoef, en het voldoen aan de beleidsregels Groen en Water. Deze kaders voor de ontwikkeling maken het niet haalbaar om een plan samen met de belanghebbenden op te stellen.

Doel van het participatieniveau

Het doel van dit participatieniveau is om alle betrokkenen op de hoogte te houden van de voortgang en belangrijke ontwikkelingen. Daarnaast halen we de meningen op over het plan. Dit zorgt voor transparantie en voorkomt misverstanden.



BETREKKEN • VERBINDEN • ACTIVEREN

2.3. Proces en communicatiemiddelen

We maken gebruik van diverse communicatiemiddelen om informatie te verstrekken. Middels een brief zullen de belanghebbenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Dit is een informele informatiebijeenkomst, waarbij de mensen zich niet van tevoren hoeven aan te melden. Ook mensen die geen uitnodiging hebben gekregen zijn uiteraard welkom tijdens de bijeenkomst.

Tijdens de informatiebijeenkomst wordt er informatie gedeeld over het plan. De volgende thema's worden gedeeld tijdens de bijeenkomst:

- Stedenbouwkundig plan;
- Mobiliteit en parkeren, zoals de parkeerplaatsen en de routes voor voetgangers, fietsers en auto's;
- Beeldkwaliteitsplan;
- Openbare ruimte, zoals groenstructuren, water en speelvoorzieningen.

Deze onderwerpen worden getoond op presentatiepanelen tijdens de informatiebijeenkomst. Er zullen voldoende teamleden van Zuid Wieringen aanwezig zijn om toelichting te geven bij de panelen en om vragen en zorgen van de aanwezigen aan te horen en te bespreken. Deze manier van informeren is gekozen zodat de aanwezigen persoonlijk te woord kunnen worden gestaan, niemand wordt vergeten en de drempel laag blijft om in gesprek te gaan met de initiatiefnemer.

Er zullen reactieformulieren beschikbaar zijn tijdens de bijeenkomst, die de aanwezigen kunnen invullen. Het projectteam zal de belanghebbenden aanmoedigen om een reactieformulier in te vullen, ongeacht hun mening over het plan. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om op een later moment per e-mail een reactie te geven of een vraag te stellen over het plan. Dit zal ook duidelijk gecommuniceerd worden in de uitnodiging en tijdens de bijeenkomst.

Na de informatiebijeenkomst worden de reacties verzameld, zowel van de reactieformulieren als de via de e-mail binnengekomen reacties. Op basis van de bijeenkomst, de ingevulde reactieformulieren en de via e-mail ontvangen reacties wordt een verslag opgesteld. De genodigden ontvangen een brief, waarop zij een reactie kunnen geven om het verslag te ontvangen. De personen die hierop reageren zullen het verslag per e-mail ontvangen. Daarnaast ontvangen ook degenen die hun gegevens hebben achtergelaten via een reactieformulier of e-mail het verslag. Zo wordt iedereen die belang heeft bij Zuid Wieringen van het verslag voorzien.

Nadat de ontwikkelvisie is vastgesteld door de gemeente wordt er een projectwebsite opgezet. Deze wordt bijgehouden en voorzien van de actuele stand van zaken. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven om periodiek via e-mail een nieuwsbrief te ontvangen. Naast de projectwebsite en nieuwsbrieven kunnen mensen op de hoogte blijven via de social media kanalen die voor Zuid Wieringen worden opgezet. Tot slot wordt er een algemeen infomailadres aangemaakt waarnaar mensen hun vragen en opmerkingen kunnen sturen.

2.4. Kernwaarden participatie

Voor de participatie van Zuid Wieringen gelden de volgende kernwaarden:

- **Transparantie:** We streven naar transparantie en open communicatie met de belanghebbenden van het project. Dit betekent dat we regelmatig updates zullen geven over de voortgang van het project.
- **Vroegtijdige betrokkenheid:** Het is essentieel om bewoners en belanghebbenden vanaf het begin bij het project te betrekken. Dit zorgt ervoor dat hun input en zorgen tijdig worden meegenomen in de besluitvorming.
- **Regelmatige updates:** Middels diverse communicatiemiddelen houden we belanghebbenden regelmatig op de hoogte.

2.5. Belanghebbenden

De groep belanghebbenden voor het participatietraject bestaat, in overleg met de gemeente Breda, uit de bewoners en bedrijven die direct aan het plangebied grenzen. Deze zorgvuldig samengestelde groep is voldoende groot en is gekozen omdat zij de meeste impact zullen ervaren van de realisatie van dit plan.

De groep bestaat uit de volgende bewoners en bedrijven woonachtig/gevestigd aan:

- Moleneindsestraat
- Tilburgseweg
- Urkstraat
- Wieringenstraat

Onderstaand figuur weergeeft het gebied die een uitnodiging ontvangen voor de informatiebijeenkomst.



Figuur 2: Bezorggebied uitnodiging informatiebijeenkomst 28 januari 2025